

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 3 und 4 im 1. Obergeschoss links und rechts Krüthstr. 7 in 50733 Köln-Nippes - 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 31.07.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 092 K 020/25
beim Amtsgericht Köln
über den Verkehrswert (Marktwert) der
Eigentumswohnung Nr. 3 und 4 des Aufteilungsplans
im 1. Obergeschoss links und rechts
in dem Mehrfamilienreihenmittelhaus



Krüthstraße 7 in Köln-Nippes



Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 3 und 4 im 1. Obergeschoss links und rechts Krüthstr. 7 in 50733 Köln-Nippes - 2 -

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des

215,13/1.000 Miteigentumsanteils

an dem Grundstück

Gemarkung Ehrenfeld, Flur 84, Flurstück 310/6,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung Nr. 3 und 4 des Aufteilungsplans
im 1. Obergeschoss links und rechts
mit
2 Kellerräumen**

in dem Mehrfamilienreihenmittelhaus

Krüthstraße 7 in Köln-Nippes

wird ermittelt zum

Bewertungsstichtag 23.06.2025

zu:

590.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 42 Seiten inkl. 11 Anlagen mit 18 Seiten und ist in 7-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	9
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.....	14
3.2.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlage	15
3.2.3	Vorläufiger Ertragswert.....	18
3.2.4	Ertragswert	18
3.3	Vergleichswertverfahren	20
4.	Verkehrswert	21
5.	Allgemeine Hinweise	23
6.	Anlagen	24

0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none">• Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 und 4 im 1. Obergeschoss links und rechts mit 2 Kellerräumen in dem Mehrfamilienreihenmittelhaus Krüthstraße 7 in 50733 Köln• Nutzung: eigengenutzt• WEG-Verwalter: Eigenverwaltung	
<ul style="list-style-type: none">• Ertragswert: 589.000 € Wohnfläche: rd. 148 m² jährlicher Rohertrag: 23.088 € Liegenschaftszinssatz: 1,00 %• Vergleichswert: 592.000 € Gebäundefaktor: 4.000 €/m²	
<ul style="list-style-type: none">• Verkehrswert: 590.000 €	

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 30.04.2025 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 092 K 020/25 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 3 und 4 des Aufteilungsplans im 1. Obergeschoss links und rechts mit 2 Kellerräumen in dem Mehrfamilienreihenmittelhaus Krüthstraße 7 in 50733 Köln-Nippes. 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 Baulastenverzeichnis
- Beachtung eventueller Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen mit entsprechendem Hinweis
- Anzeichen für mögliche Altlasten und deren Bewertung
- eventuelle Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke
- ob und eventuell wie lange eine Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW besteht
- ob Denkmalschutz besteht
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen

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

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

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 23.06.2025 vorgenommen.

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

Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist folgendermaßen im Wohnungsgrundbuch von Ehrenfeld auf dem Blatt 6.738 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen:

*„Miteigentumsanteil von 215,13/1.000 am Grundstück
Gemarkung Ehrenfeld, Flur 84, Flurstück 310/6,
Gebäude- u. Freifläche, Krüthstraße 7, Größe 445 m²,
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoß
links und rechts mit 2 Kellerräumen
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3 und 4.
Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondernutzungsrechte, eingetragen in den Blättern 6736 bis 6742 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).
Sondernutzungsrechte sind vereinbart worden.*

...

... Bezugnahme auf die Bewilligung vom 9. Dezember 1992 und 14. Januar 1993; ...“

In der Teilungserklärung vom 09.12.1992 mit Änderung vom 14.01.1993 (UR-Nrn. 2490/1992 bzw. 94/1993 des Notars Dr. Walter Schmitz-Valckenberg in Köln) ist für das Bewertungsobjekt kein Sondernutzungsrecht vereinbart worden.

In der Ergänzung vom 14.01.1993 ist geregelt, dass die Wohnungen Nr. 3 und Nr. 4 durch einen Türdurchbruch verbunden werden dürfen: *„Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 4 ist berechtigt, einen Türdurchbruch durch die Wand vom Wohnungsflur zum ersten Wohnraum (Straßenseite) in einem Abstand von 60 cm von der Zwischenwand zum Wohnraum der Wohnung Nr. 3 herzustellen und die erforderlichen baulichen Veränderungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.“*

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

Die amtliche Hausnummer der zu bewertenden Eigentumswohnung ist Krüthstraße 7.

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 Teilungsversteigerungsvermerk 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 30.07.2025 bestehen im Baulastverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten oder zu Gunsten des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt.

Das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 21.05.2025 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.

Ein WEG-Verwalter ist für die zu bewertende Eigentumswohnung nicht bestellt, es besteht eine Eigenverwaltung. Gemäß Auskunft der Eigentümergemeinschaft beträgt das monatliche Wohngeld z.Zt. 219,78 € (hierin ist eine Heizkostenvorauszahlung enthalten).

In dem eigengenutzten Bewertungsobjekt ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden und wird kein Unternehmen betrieben.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als „*Besonderes Wohngebiet*“ ausgewiesen ist: „*Besondere Wohngebiete dienen dem Wohnen mit der Besonderheit, dass neben der Wohnbebauung Gewerbebetriebe und andere Nutzungen vorhanden sind, das Wohnen aber erhalten und entwickelt werden soll. Klassisches Beispiel sind Überplanungen von Fußgängerzonen als besondere Wohngebiete.*“

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden. Die Bebauung ist nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

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

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Krüthstraße (asphaltierte Gemeindestraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung, Beleuchtung und beidseitigen Parkstreifen) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Das Grundstück ist an das Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) in südlicher Randlage des Stadtteils Nippes (rd. 37.000 Einwohner), der zum gleichnamigen Kölner Stadtbezirk 5 (rd. 118.000 Einwohner) gehört (s. Stadtteilübersicht Köln - Anlage 5).

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

In Nippes dominieren Mehrfamilienhäuser in verdichteter Bauweise. Hier gibt es noch ganze Straßenzüge mit gründerzeitlichen Arbeiterwohnhäusern, die inzwischen meist gut saniert sind. Die Sozialstruktur ist sehr vielfältig: Von Arbeitern über Studenten bis zu jungen Familien hat sich hier ein breites Spektrum an (Wahl-)Kölnern angesiedelt. Die guten Einkaufsmöglichkeiten in Nippes auf der Neusser Straße mit vielen Supermärkten und kleinen Geschäften oder auf dem Markt am

Wilhelmplatz tragen zu der großen Beliebtheit des Viertels bei. Auch öffentliche Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Schulen etc.) sind ausreichend vorhanden. Zahlreiche S-Bahn-, Stadtbahn- und Buslinien sorgen für eine breite Palette an gut getakteten Anschlüssen an die Innenstadt. Über die Auffahrten Köln-Bickendorf bzw. Köln-Ehrenfeld besteht Anschluss an die Autobahn A 57.

Das Mehrfamilienreihenmittelhaus mit dem Bewertungsobjekt liegt im sog. „*Sechzig-Viertel*“ auf der südlichen Seite der Krüthstraße (Einbahnstraße), rd. 0,3 km nördlich der Inneren Kanalstraße. In der Nachbarschaft befinden sich überwiegend III-geschossige, ältere Mehrfamilienhäuser, südlich an das Grundstück schließt sich eine Kleingartenanlage an. Bus- und Bahnhaltestellen sind fußläufig gut zu erreichen. In die Innenstadt fährt man rd. 3 km. Die Verkehrslage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Krüthstraße als gute Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 (Auszug s. Anlage 9) liegt der mittlere jährliche, durch Straßen- und Schienenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt zwischen 60 und 64 dB(A); das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 55 bis 59 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 Nordrhein-Westfalen Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

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

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.

anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6.1 und 6.2), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie dem beigefügten Luftbild von Google Earth (Anlage 8) entnommen werden.

Die durch eine Mauer bzw. eine Hecke eingefriedigte Grundstücksfreifläche hinter dem Haus wird als Garten- und Grünfläche genutzt (u.a. Sondernutzungsrechte zu den Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2 im Erdgeschoss).

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 10.06.2025 liegen für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt *„im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor.“* Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das Grundstück ist bebaut mit einem voll unterkellerten, III-geschossigen Mehrfamilienreihenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, das aus einem Vorderhaus und einem rückseitigen, im Winkel von 90° angeordneten Hinterhaus besteht. Das Gebäude, in dem sich 7 Wohnungen befinden, wurde vor rd. 100 Jahren in konventioneller, massiver Bauweise errichtet. Die Wohnungen wurden 1970 im Zuge des Einbaues einer Ölzentralheizung renoviert.

Am 22.08.1991 hat die Stadt Köln für das Bewertungsobjekt die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 WEG erteilt hatte.

Die Eigentümergemeinschaft hat aktuell eine Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von 1,58 kWp erworben. Der Wohnung Nr. 3 und

4 sind wie 2 weiteren Wohnungen 4 PV-Module zugeordnet. Die erzeugte Energie soll in das öffentliche Versorgungsnetz eingespeist werden. Die Anlage ist noch nicht angeschlossen.

Auf- und Ausbau des Gebäudes mit dem Bewertungsobjekt sowie der Unterhaltungszustand sind dem Alter entsprechend als normal zu bezeichnen. Allerdings ergibt sich durch die Zusammenfassung von 2 Wohneinheiten zu einer Wohnung ein ungünstiger Wohnungszuschnitt.

Gemäß den Protokollen sind in den letzten Eigentümerversammlungen am 18.03.2024 und 06.05.2025 keine Sonderumlagen beschlossen worden.

2.6.3 Wohnung

Die Wohnung Nr. 3 und 4 des Aufteilungsplans liegt im 1. Obergeschoss links und rechts vom Hauseingang aus gesehen und ist mit den Wohnzimmern mit Balkonen zum hinteren Grundstücksbereich nach Süden hin ausgerichtet. Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist als zufriedenstellend zu bezeichnen; allerdings werden 3 Räume und ein Bad im Wohnbereich 3 seit 2018 nicht genutzt; ein Zimmer befindet sich im Renovierungszustand; in einem Raum fehlen die Fußleisten.

Die lichte Höhe der Räume beträgt tlw. 3,30 m; die Heizungsrohre liegen tlw. frei. Die Wohnfläche ergibt sich nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung zu rd. 148 m² (Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 4, Wohnungsgrundriss s. Anlage 10.1).

Zum Bewertungsobjekt gehören gemäß Aufteilungsplan die beiden Kellerräume Nr. 3 und Nr. 4 (Lage im Kellergeschoss s. Anlage 10.2).

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

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

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

Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist.

Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall kommen das Ertragswertverfahren sowie zur Unterstützung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Ertragswertverfahren

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

3.2.1 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: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosshzahl: III
- Geschossflächenzahl: 1,5

zum Stichtag 01.01.2025 zu 1.100 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Bodenpreisentwicklung in Köln-Nippes in diesem Jahr bisher nicht festzustellen ist. Im Hinblick auf die kleinere Geschossflächenzahl von 1,2 ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von 0,90 anzubringen.

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

$$\begin{aligned} 445 \text{ m}^2 * 1.100 \text{ €/m}^2 * 215,13/1.000 * 0,90 &= 94.776 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{95.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

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

sten 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 Krüthstraße und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 14,60 €/m².

Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand 04/2025) weist für modernisierte Wohnungen mit Heizung, Bad/WC in mittlerer bzw. sehr guter Wohnlage bei einer Wohnfläche von 110 m² bis 140 m² Nettokaltmieten von 7,00 €/m² bis 10,00 €/m² bzw. von 8,00 €/m² bis 10,70 €/m² aus. Für entsprechende nach 1990 modernisierte Wohnungen sind Nettokaltmieten von 8,50 €/m² bis 11,40 €/m² bzw. von 9,70 €/m² bis 11,80 €/m² angegeben.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung wird unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage und des Alters des Gebäudes sowie der Wohnfläche nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) von 13,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$148 \text{ m}^2 * 13,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 23.088 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^3 = 13 \%$$

Reinertrag:

$$23.088 \text{ €} * 0,87 = 20.087 \text{ €}$$

$$\text{Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für vermietetes Wohnungseigentum, rechtsrheinisch, 120 m}^2 = 1,40 \% \pm 1,00 \%$$

$$\text{Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts} = 1,00 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$95.000 \text{ €} * 0,010 = 950 \text{ €}$$

$$^3 \text{ Verwaltungskosten} = 429 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 148 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 = 2.072 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 23.088 \text{ €} * 0,02 = 462 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 2.963 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 13 \%$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:		
20.087 € - 950 €	=	19.137 €
Gebäudealter	=	rd. 100 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung bis mittlerer Modernisierungsgrad)	=	rd. 30 Jahre
Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,00 % und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren	=	25,808
Gebäudewertanteil:		
19.137 € * 25,808	=	493.888 €
	=	rd. 494.000 €

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil	=	95.000 €
• Gebäudewertanteil	=	494.000 €

Summe	=	589.000 €

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, Bodenschätzen 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.

Wegen der unter Ziffer 2.6.3 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ein Abschlag vom vorläufigen Ertragswert in Höhe von pauschal rd. 5.000 €⁴ als marktangemessen angesehen. Eine rechnerische Ermittlung der Schadenbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe des Abschlags.

⁴ Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens-/Bausubstanzgutachtens möglich, s.a. Ziffer 6.

Der Vorteil der vorhandenen Photovoltaik-Anlage soll durch einen Zuschlag von 5.000 € berücksichtigt werden.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

$$589.000 \text{ €} - 5.000 \text{ €} + 5.000 \text{ €} = \mathbf{589.000 \text{ €}}$$

3.3 Vergleichswertverfahren

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für weiterverkaufte Eigentumswohnungen im Stadtteil Nippes zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert (= Gebäudefaktor) in Höhe von 4.320 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf weiterkaufte Wohnungen mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Baujahr: 1955
- Wohnfläche: 60 m²
- Gebäudestandard: mittel
- Modernisierungstyp: teilmodernisiert
- Geschosslage: 2
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: 10
- Anzahl der Geschosse: 1 - 8
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 4.070 €/m²:

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 3 und 4 im 1. Obergeschoss links und rechts Krüthstr. 7 in 50733 Köln-Nippes - 21 -

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	4320 €/m ²		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	501701		
Baujahr	1955	1925	-3.7 %
Wohnfläche	60 m ²	148 m ²	7.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	10	7	0.0 %
Anzahl der Geschosse	1	3	0.0 %
Geschosslage	2	2	0.0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-6.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		4.180 €/m²	

Im Hinblick auf den ungünstigen Wohnungszuschnitt wird ein Abschlag von 5 % als marktangemessen angesehen, so dass sich der Gebäudefaktor zu $4.180 \text{ €/m}^2 * 0,95 = \text{rd. } 4.000 \text{ €/m}^2$ errechnet.

Da sich die negativen und positiven „boG's“ gemäß Ziffer 3.2.4 ausgleichen, ergibt sich der Vergleichswert überschlägig zu:

$$148 \text{ m}^2 * 4.000 \text{ €/m}^2 = \mathbf{592.000 \text{ €}}$$

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: **589.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3: **592.000 €**

Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert.

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 3 und 4 des Aufteilungsplans im 1. Obergeschoss links und rechts mit 2 Kellerräumen in dem

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 3 und 4 im 1. Obergeschoss links und rechts Krüthstr. 7 in 50733 Köln-Nippes - 22 -

Mehrfamilienreihenmittelhaus Krüthstraße 7 in Köln-Nippes wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

590.000 €

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. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
8. Luftbild von Google-Earth
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
10. Grundrisse
11. 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 31.07.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

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

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

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

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

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

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

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

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

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen:

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung⁵

III-geschossiges, voll unterkellertes Mehrfamilienreihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Ziegelsteinmauerwerk, Innenwände tlw. Ständerwerk
Fassade	6-Fensterfassade mit 4-Fenster-Erker- vorbau, Stuckfassade verziert mit horizontalen Gesimsbändern, im EG Stuck nur die Einfassung der Eingangs- tür, Rückseite verputzt
Decken	Beton, über DG Holzbalkendecke
Dach	Mansarddach in Holzkonstruktion mit straßenseitigem Giebel, Dachziegeleindeckung, Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech
Treppenhaus	Treppenstufen und Podeste in Terrazzo, gedrechselte Holzgeländer, Fenster in Kunststoff mit Isolierverglasung, Wände mit Glattputz
Hauseingangstür	in Holz mit isolierverglastem Lichtaus- schnitt
Hoftür	in Holz mit isolierverglasten Lichtaus- schnitt (Drahtglas)

⁵ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Wohnung Nr. 3 und 4 im 1. Obergeschoss links und rechts

Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt
Fenster, Balkontüren	in Kunststoff mit Isolierverglasung, überwiegend mit Kunststoffrollläden
Fußböden	schwimmender Estrich mit Laminat-Fliesen- bzw. Teppichbelag, tlw. Holzböden
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen in den Bädern rd. 2,2 m hoch, Fliesenspiegel in der Küche im Wohnbereich 4
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Sanitäre Anlagen	- im Wohnbereich 3: Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken; innenliegend, Lüftung - im Wohnbereich 4: Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken; Waschmaschinenanschluss
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung (neuwertige Brennwerttherme), Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper, Warmwasserbereitung elektrisch
2 Balkone	aufgeständerte Metallkonstruktionen mit Holzdielenbelag und Metallstabgeländer

Anlage 4

**Wohnflächenzusammenstellung⁶
aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung**

Zimmer (leerstehend)	=	rd. 25 m ²
Balkon (zu ¼)	=	rd. 2 m ²
Zimmer (leerstehend)	=	rd. 17 m ²
Küche (leerstehend)	=	rd. 15 m ²
Bad (leerstehend)	=	rd. 3 m ²
Flure insgesamt	=	rd. 19 m ²
Wohnzimmer	=	rd. 15 m ²
Balkon (zu ¼)	=	rd. 3 m ²
Schlafzimmer	=	rd. 14 m ²
Arbeitszimmer	=	rd. 17 m ²
Küche	=	rd. 14 m ²
Bad	=	rd. 4 m ²

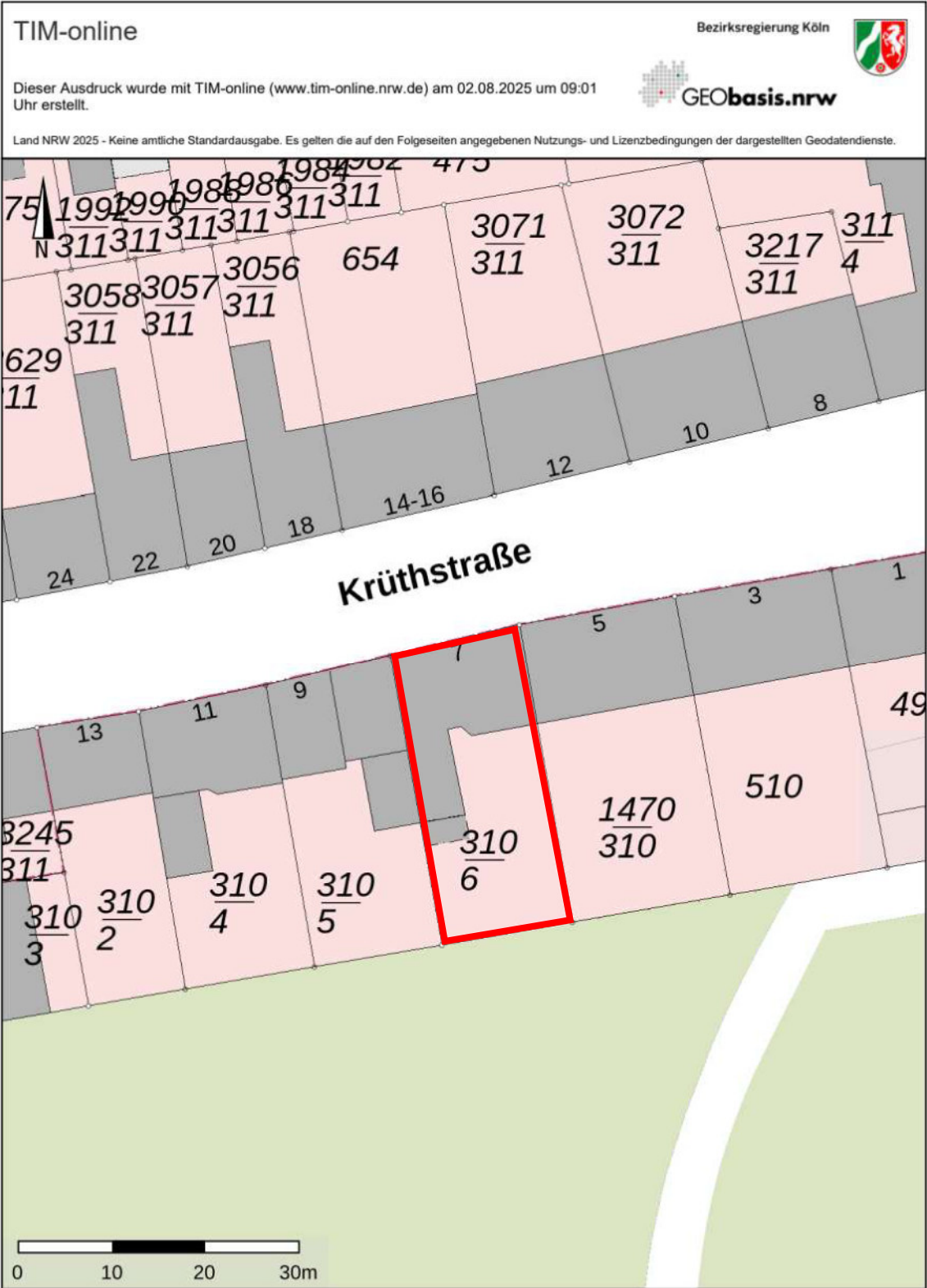
Summe	=	rd. 148 m²

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

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 3 und 4 im 1. Obergeschoss links und rechts Krüthstr. 7 in 50733 Köln-Nippes - 30 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

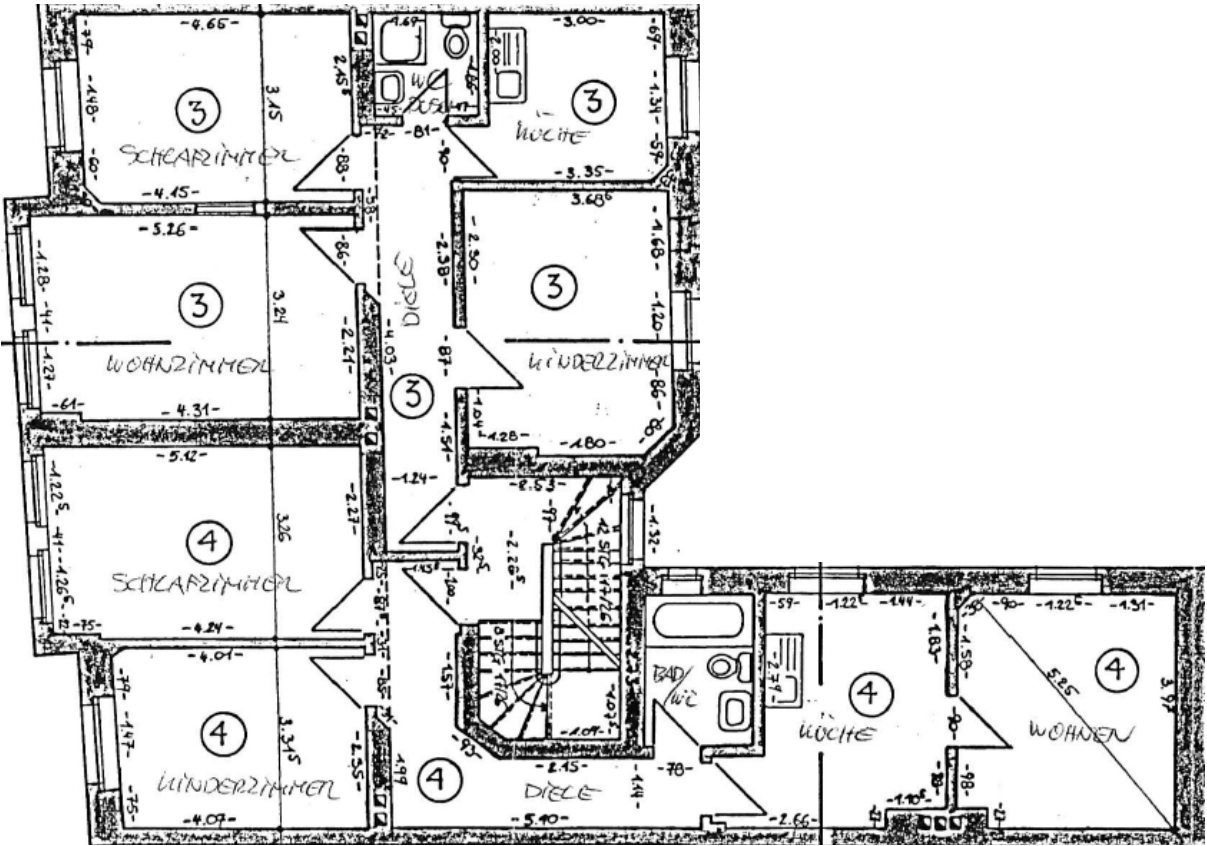
Anlage 7.1



Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 3 und 4 im 1. Obergeschoss links und rechts Krüthstr. 7 in 50733 Köln-Nippes - 31 -

Wohnungsgrundriss gemäß Aufteilungsplan

Anlage 10.1



Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 3 und 4 im 1. Obergeschoss links und rechts Krüthstr. 7 in 50733 Köln-Nippes - 33 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.1



Krüthstraße



Mehrfamilienreihenmittelhaus Krüthstraße 7



Rückwärtige Ansicht der beiden Wohnbereiche Nr. 3 und Nr. 4

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 3 und 4 im 1. Obergeschoss links und rechts Krüthstr. 7 in 50733 Köln-Nippes - 34 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.2



Wohnbereich Nr. 3



Wohnbereich Nr. 4



Hauseingang

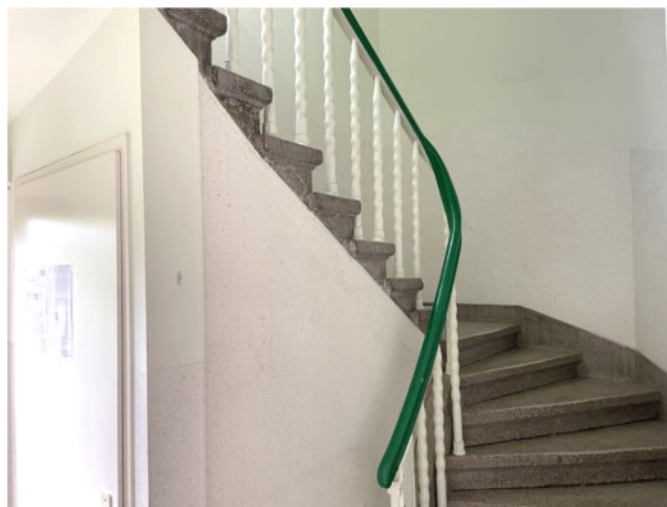
Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 3 und 4 im 1. Obergeschoss links und rechts Krüthstr. 7 in 50733 Köln-Nippes - 35 -

Fotografische Aufnahmen

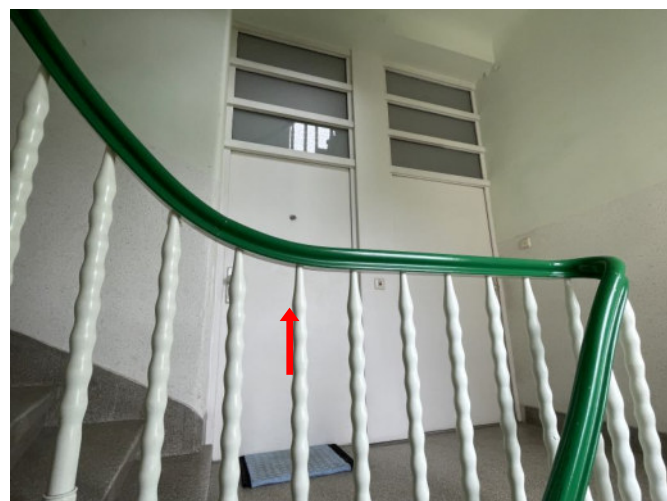
Anlage 11.3



Hauseingangsflur



Treppenhaus



Eingang Wohnung Nr. 3 und 4

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.4



Balkon Wohnbereich Nr. 3



Balkon Wohnbereich Nr. 4



Kellerausgangstreppe und Gartenbereich mit Sondernutzungsrechten