



Von der IHK Köln öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

THOMAS EU
Dipl.-Ing. Architekt

Karolingerring 31
50678 Köln
T: 0221-34 66 40 30
F: 0221-34 66 40 29

info@eu-immobilienbewertung.de
www.eu-immobilienbewertung.de

Deutsche Kreditbank AG
IBAN: DE27 1203 0000 1059 0379 84
BIC: BYLADEM1001
UST-IdNr. DE202542672

Dipl.-Ing. Thomas Eu | Karolingerring 31 | 50678 Köln

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

Az.: 2025-09-08

05.02.2026

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 51063 Köln, Berner Straße 27



in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen des Gerichts: **92 K 25/25**

Wertermittlungstichtag: 01.12.2025
Qualitätstichtag: 01.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung: 01.12.2025

PDF-Ausfertigung (Internetversion)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 52 Seiten. Diese enthalten 6 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen und als PDF-Datei (Internetversion) erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.3	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	4
1.4	Voraussetzungen der Bewertung	5
2	Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme	6
2.1	Lage.....	6
2.2	Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.	7
2.3	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung.....	8
2.4	Baubeschreibung	12
3	Wertermittlung.....	15
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
3.2	Bodenwertermittlung	16
3.3	Sachwertermittlung	19
3.4	Ertragswertermittlung	25
3.5	Ersatzwerte	29
4	Verkehrswert.....	32
5	Anlagenverzeichnis	34

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber:	Amtsgericht Köln Reichenspergerplatz 1 50670 Köln
Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Köln vom 29.08.2025 in Verbindung mit dem Auftragsschreiben vom 29.08.2025 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des im Abschnitt 1.2 genannten Objekts erstattet werden.
Wertermittlungstichtag:	01.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.
Qualitätstichtag:	01.12.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag) Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Bewertungsobjekts bezieht.
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 01.12.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Einschreiben vom 07.11.2025 fristgerecht eingeladen. Der Ortstermin hat um ca. 15:30 Uhr begonnen und wurde um ca. 16:30 Uhr beendet.
Umfang der Ortsbesichtigung:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt. Das Bewertungsobjekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.
Teilnehmende am Ortstermin:	• Herr xxx (Schuldner) • Herr Thomas Eu (beauftragter Sachverständiger)

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Objektadresse: Berner Straße 27, 51063 Köln

Grundbuch- /Katasterangaben:	Amtsgericht:	Köln
	Grundbuch von:	Dünnwald
	Blatt:	6112
	lfd. Nr.:	1
	Gemarkung:	Dünnwald ¹
	Flur:	61 ¹
	Flurstück:	796
	Größe:	298 m ²

Eigentümer: xxx
(gemäß Abt. I des vorliegenden
Grundbuchauszugs)

1.3 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Für diese Gutachtenerstellung standen im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

- Grundbuchauszug vom 17.04.2025
- Bewilligungen zu den in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechten
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 09.09.2025
- Auszüge aus der Bauakte der Stadt Köln (Einsicht am 07.10.2025)
- Mietvertrag vom 15.10.2024 (auszugsweise)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Köln vom 07.10.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Köln vom 22.09.2025
- Beitragsbescheinigung der Stadt Köln vom 16.09.2025
- Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Köln vom 25.09.2025
- Fördermittelauskunft der Stadt Köln vom 10.09.2025
- Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln vom 10.09.2025
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln vom 02.12.2025

¹ Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszugs ist die Gemarkung mit „Köln“ und die Flur mit „261“ bezeichnet. In diesem Gutachten wird die korrekte Bezeichnung gemäß Liegenschaftskataster verwendet (Gemarkung: Dünnwald, Flur: 61)

1.4 Voraussetzungen der Bewertung

Alle Feststellungen des Sachverständigen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen sowie des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag beruhen ausschließlich auf einer Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie auf den herangezogenen Unterlagen, Auskünften und Informationen. Die Unterlagen, Auskünfte und Informationen wurden auf ihre Plausibilität geprüft und im Übrigen als richtig und gültig angenommen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren auf Informationen aus den herangezogenen Unterlagen, erhaltenen Auskünften während des Ortstermins oder auf Annahmen basierend auf der üblichen Ausführung im Baujahr. Beschädigende oder zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Falls keine anderen Erkenntnisse vorliegen, wird in diesem Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten dar. Es wurde keine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden durchgeführt. Baumängel und Bauschäden wurden (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) lediglich so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Es wird vorausgesetzt, ohne spezifische Prüfung, dass keine Baustoffe, Bauteile oder Eigenschaften des Grundstücks und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die die Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von nutzenden Personen beeinträchtigen oder gefährden könnten. Es wurden keine Untersuchungen zur Standsicherheit, zum Brandschutz, zum Schallschutz, zum Wärmeschutz, zum Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge oder zur Kontamination durch schädliche oder schadstoffbelastete Baustoffe durchgeführt.

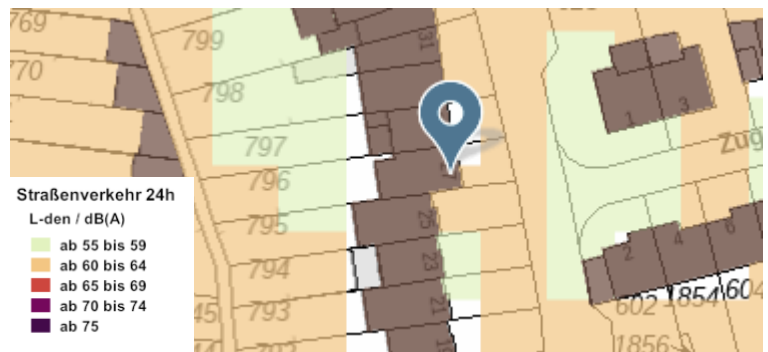
2 Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Köln (ca. 1.090.000 Einwohner); Stadtbezirk 9 - Mülheim (ca. 149.000 Einwohner); Stadtteil Mülheim (ca. 43.000 Einwohner)
wirtschaftliche / demografische Rahmendaten:	Die Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre für die Stadt Köln beträgt +0,2 % (Quelle: www.wegweiser-kommune.de, Stand 2023). Köln ist dem Demografiety 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik) zugeordnet. Die Arbeitslosenquote in der Stadt Köln beträgt im November 2025 8,9 % (Nordrhein-Westfalen 7,6 %, Deutschland 6,1 %). Die Kaufkraftkennziffer in der Stadt Köln liegt 2024 bei 106,1 und damit über dem Bundesdurchschnitt von 100.
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1, 2)	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 3 (ca. 2,5 km entfernt) <u>Bahnhöfe:</u> Köln Hauptbahnhof (ca. 8 km entfernt); Bahnhof Köln Messe/Deutz (ca. 7 km entfernt) (Regional-)Bahnhof Köln-Mülheim (ca. 4 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Flughafen Köln-Bonn (ca. 17 km entfernt)
innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Lage in der „Bruder-Klaus-Siedlung“, im Nordosten des rechtsrheinischen Stadtteils Mülheim, ca. 8 km nordöstlich des Stadtzentrums von Köln; auf der Westseite der Berner Straße, schräg gegenüber der Straße Zuger Klause; Grundschule und Kindergarten in fußläufiger Entfernung in der „Bruder-Klaus-Siedlung“; Einkaufsmöglichkeiten ca. 1,5 - 2 km entfernt; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, S-Bahn-Haltestelle und Straßenbahnhaltestelle jeweils ca. 1,5 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	überwiegend 1- bis 2-geschossige Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser (Reihen- /Doppelhäuser)

Beeinträchtigungen:

Beeinträchtigung insbesondere durch Straßenverkehr (A 3 ca. 140 m östlich)²



Lagebeurteilung:

einfache bis mittlere Wohnlage

2.2 Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 6,50 m

mittlere Tiefe:
ca. 45 m

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform;
Übertiefe

Topografie:

eben

Erschließung:

unmittelbar über die Berner Straße

Hinweis:
Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Gartenweg, der eine Zuwegung zum rückwärtigen Garten ermöglicht.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

voll/endgültig ausgebaut;
Fahrbahn aus Bitumen;
Gehweg einseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungs-
leitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser, Gas;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung

Hinweis:
Es ist nicht geprüft worden, ob die vorhandenen baulichen Anlagen, Einfriedungen etc. innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

² Quelle: www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de, Recherche am 08.12.2025

Baugrund, Grundwasser:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen (z. B. hinsichtlich der Tragfähigkeit) wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Auf Anfrage teilt die die Stadt Köln mit Schreiben vom 22.09.2025 folgendes mit:

„[...] über das angefragte Flurstück liegen im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor. Die erteilten Auskünfte beinhalten nur den momentanen Kenntnisstand. Es wird keine Haftung für die Vollständigkeit der hiesigen Unterlagen übernommen [...]“

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach evtl. vorhandenen oder potentiell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen bzw. derzeitigen Nutzungen untersucht. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht von Altlasten betroffen ist. Sollten dennoch Gefährdungen durch Altlasten vorhanden sein, so hätte der zu ermittelnde Verkehrswert insofern keinen Bestand und wäre diesbezüglich zu modifizieren.

2.3 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

Bauplanungsrecht:

Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan der Stadt Köln als Wohnbaufläche (W) dargestellt³.

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ist gemäß Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Köln vom 25.09.2025 kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Köln vom 25.09.2025 ist das Bewertungsgrundstück in kein Umlegungsverfahren einbezogen.

³ Quelle: www.stadt-koeln.de, Recherche am 08.12.2025

Sonstiges /
Nutzungsbeschränkungen:

Gemäß Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Köln vom 25.09.2025:

- Baudenkmal in der Umgebung (Kirche St. Bruder-Klaus)

Bauordnungsrecht:

Es liegt eine Baugenehmigung (Nr. VII a/1394/1956) vom 16.06.1956 für den Neubau eines Einfamilienhauses vor. Die Rohbauabnahme erfolgte am 13.04.1957, die Gebrauchsabnahme wurde am 31.08.1957 durchgeführt. Das Vorhaben wurde demnach der Genehmigung entsprechend ausgeführt.

Darüber hinaus wurde die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Lasten und Beschränkungen:
(Abteilung II des Grundbuchs)

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug bestehen in Abteilung II folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

„Recht zum Verlegen und Unterhalten von Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Wasser verbunden mit Aufwuchsbeschränkungen für GEW-Werke der Stadt Köln. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 15. September 1960 [...]“

lfd. Nr. 2:

„Unterhaltungs- und Benutzungsrecht an Gas- und Wasserrohrleitungen verbunden mit Bau- und Aufwuchsbeschränkungen für die RHENAG⁴, Rheinische Energie Aktiengesellschaft, Werke Köln. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 15. September 1960 [...]“

lfd. Nr. 3:

„Fernsprechteilungsrecht mit Bau- und Aufwuchsbeschränkungen für die Bundesrepublik Deutschland (Deutsche Bundespost). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 15. September 1960 [...]“

lfd. Nr. 4:

„Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht für xxx geb. xxx, geb. am 31.12.1921, Köln 80, Berner Straße 27 gemäß Bewilligung vom 15. Juli 1981 [...]“

lfd. Nr. 5:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 25/25). Eingetragen am 17.04.2025.“

Hinsichtlich der Bewertung der unter den laufenden Nummern 1-4 eingetragenen Rechte wird auf die Ausführungen im Abschnitt 3.5 verwiesen.

⁴ Das Recht ist gemäß am 01.02.1977 im Grundbuch eingetragener Veränderung auf die RGW Rechtsrheinische Gas- und Wasserversorgung Aktiengesellschaft übergegangen.

Hypotheken, Grund- und
Rentenschulden:
(Abteilung III des Grundbuchs)

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Wohnungs- /Mietbindungen:

Auf Anfrage teilt die Stadt Köln mit Schreiben vom 10.09.2025 folgendes mit:
*„[...] das o. g. Objekt/die o. g. Eigentumswohnung unterliegt nach meinen Feststellungen **nicht** den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).“*

nicht eingetragene Rechte und
Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (zum Beispiel begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baulasten:

Auf Anfrage teilt die Stadt Köln mit Schreiben vom 07.10.2025 folgendes mit:
*„[...] im Baulastenverzeichnis der Stadt Köln sind zu Lasten der/des oben angegebenen Grundstücke/s **keine Baulasten** eingetragen. Auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken 795, 797 und 819 sind **keine begünstigenden Baulasten** eingetragen. Ansonsten sind begünstigende Baulasten nicht feststellbar.“*

Denkmalschutz:

Auf Anfrage teilt die Stadt Köln mit Schreiben vom 10.09.2025 folgendes mit:
„[...] ich bedanke mich für Ihre Anfrage und teile Ihnen mit, dass das o. g. Objekt nicht in der Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen ist. Eine Eintragung in die Denkmalliste ist zur Zeit nicht beabsichtigt, bzw. liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine ausreichenden Gründe für eine Unterschutzstellung vor [...]“

beitragsrechtlicher Zustand:

Auf Anfrage teilt die Stadt Köln mit Beitragsbescheinigung vom 16.09.2025 folgendes mit:
„[...] das o. g. Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag wird für das Grundstück an der Erschließungsanlage Berner Straße nicht mehr erhoben. Diese Bescheinigung bezieht sich nur auf die Regelungen der §§ 127-135 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl, I S. 3634). Für das o. g. Grundstück ist ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) in der alten Fassung 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.“

Entwicklungszustand:
(Grundstücksqualität)

Das Bewertungsgrundstück ist dem Entwicklungszustand baureifes Land zuzuordnen (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Nutzung und Vermietungssituation:

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Objekt tlw. eigengenutzt. Das Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht (vgl. 2.3 - Lasten und Beschränkungen) wird offensichtlich nicht mehr ausgeübt.

Für Teilbereiche besteht ein Mietverhältnis. Der genaue räumliche Umfang ist dem vorliegenden (auszugsweisen) Mietvertrag nicht eindeutig zu entnehmen. Gemäß Auskunft des Eigentümers umfasst das Mietverhältnis 3 Zimmer im Obergeschoss. Weitere Räume/Flächen (z. B. Bad/WC, Flur) werden demnach gemeinsam genutzt. Es handelt sich bei den vermieteten Räumen nicht um eine abgeschlossene Wohneinheit.

Bezüglich der Mietzeit wurde folgendes vereinbart:

1. *Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es beginnt am 15.10.2024.*
2. *Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass vorliegend ein längerfristiges Mietverhältnis begründet werden soll. Deshalb sind die Kündigungsrechte hinsichtlich des Anspruchs von Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen für 2 Jahre ausgeschlossen. Darüber hinaus richten sich die sonstigen Kündigungsvoraussetzungen nach den gesetzlichen Vorschriften, eine Teilkündigung von Nebenräumen ist ausgeschlossen.*

Es wird davon ausgegangen, dass im vorliegenden Fall das Sonderkündigungsrecht gemäß § 57a ZVG Anwendung findet und die vertraglichen Kündigungsausschlüsse für den Ersterher nicht bindend sind. Die abschließende rechtliche Bewertung bleibt jedoch einem zuständigen Fachjuristen vorbehalten. Die monatliche Bruttowarmmiete (einschließlich sämtlicher Betriebskosten) beträgt am Wertermittlungsstichtag 600 €.

2.4 Baubeschreibung

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweiseitig angebaut (Reihenmittelhaus); zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes (und aufgrund der geringen Höhe auch nicht nutzbares) Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1957
Modernisierungen:	Gemäß Erhebung im Rahmen des Ortstermins wurden mit Ausnahme der Erneuerung des Heizkessels (ca. 2014) und einzelnen Modernisierungen im Bereich des Innenausbaus in den letzten etwa 30 bis 40 Jahren offensichtlich keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Energetische Untersuchungen wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.
Barrierefreiheit:	üblich (nicht barrierefrei)
Außenansicht/Fassade:	straßenseitig verkleidet mit Fassadenplatten (vermutlich Kunststoffplatten aus den 1960/70er Jahren); gartenseitig verputzt und gestrichen
Raumaufteilung: (vgl. Anlage 5)	<u>Kellergeschoss:</u> Heizungsraum, Waschküche, 2 Kellerräume, Flur <u>Erdgeschoss:</u> 2 Zimmer, Küche, Diele/Flur, WC, Terrasse <u>Obergeschoss:</u> 3 Zimmer, Diele, Bad
Geschosshöhen:	2,68 m im Erd- und Obergeschoss (gemäß Schnittzeichnung)
Brutto-Grundfläche:	ca. 169 m ² Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten (NHK 2010) beziehen sich auf die Brutto-Grundfläche (in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02). Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Berechnung der Brutto-Grundfläche wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt.

Wohnfläche:	Zimmer EG:	15,6 m ²
	Zimmer EG:	11,6 m ²
	Küche EG:	7,2 m ²
	Diele/Flur EG:	5,9 m ²
	WC EG:	1,2 m ²
	Terrasse EG (zu ¼):	3,6 m ²
	Zimmer OG:	15,6 m ²
	Zimmer OG:	11,7 m ²
	Zimmer OG:	7,3 m ²
	Flur OG:	3,9 m ²
	Bad OG:	4,1 m ²
	Summe	87,7 m ²
		rd. 88,0 m ²

Die Berechnung der Wohnfläche wurde mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen und eines ergänzenden/plausibilisierenden örtlichen Aufmaßes durchgeführt. Sie orientiert sich an den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Grundfläche der Terrasse wurde dabei zu einem Viertel (Regelanrechnung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)) auf die Wohnfläche angerechnet. Die Berechnung dient ausschließlich als Grundlage der vorliegenden Wertermittlung und darf nicht durch Dritte ungeprüft für andere Zwecke übernommen werden.

Gebäudekonstruktion:	• Konstruktionsart: Massivbau • Fundamente: Kies-Stampfbeton • Kellerwände: Kies-Stampfbeton • Wände im Erd- und Obergeschoss: Bimsbeton in Schüttbauweise • Decken: Stahlbeton • Treppen: Beton • Dach: flach geneigtes Satteldach in Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Wellplatten (vermutlich asbesthaltige Faserzementplatten), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech und tlw. aus Kunststoff, Dachraum zugänglich über Luke (ohne feste Leiter) • besondere Bauteile: Hauseingangstreppe, Kelleraußentreppe
Ausstattungsmerkmale:	• Fußböden: Bimsestrich mit Fliesen-, Laminat-, und Teppichböden • Wände: überwiegend Putz/Tapete, Bad raumhoch gefliest, WC und Küche tlw. gefliest • Decken: überwiegend Holzpaneele, abgehängte Decke mit Einbauleuchten im Erdgeschoss-Wohnzimmer • Fenster: überwiegend alte Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, tlw. mit Einfachverglasung • Hauseingangstür: Aluminium-Rahmentür mit Draht-/Einfachverglasung • WC EG: Stand-WC (mit Aufputz-Spülkasten), Waschbecken; ältere Ausstattung vermutlich aus den 1970/80er Jahren)

	• Bad OG: Wanne, Waschbecken, Hänge-WC (mit Einbau-Spülkasten); überwiegend ältere Ausstattung vermutlich aus den 1970/80er Jahren • Elektroinstallation: überwiegend einfache/ältere Ausstattung • Wärmeerzeugung: Gaszentralheizung • Wärmeverteilung: Flachheizkörper • Warmwasserversorgung: zentral über Heizung • Lüftung: überwiegend keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wege- /Stellplatzbefestigung (Zuwegung Hauseingang und Außenstellplatz mit Betonplatten befestigt), Terrasse mit Überdachung (einfache Stahlkonstruktion, provisorisch mit Folie abgedeckt), Gartenanlagen und Pflanzungen (verwildert/ungepflegt), Einfriedung etc.
baulicher Zustand, Allgemeinbeurteilung:	Im Wesentlichen (und ohne Anspruch auf Vollständigkeit) wurden bei der Ortsbesichtigung folgende Bauschäden/Baumängel erkannt: • Hauseingangstreppe mit schadhaftem Plattenbelag • Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Kellerwände • Fenster und Fenstertüren tlw. schadhaft und mit Funktionsstörungen • allgemeiner Renovierungsdarf im Bereich des Innenausbaus (tlw. fehlende Sockelleisten, Fußbodenbelag tlw. mit Fehlstellen, tlw. schadhafte Türzargen, Türblatt mit Farbschmiererei etc.) • Terrasse mit schadhaftem Fliesenbelag Der bauliche Zustand wird als mäßig beurteilt. Es besteht ein Instandhaltungsstau. Das Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert (bzw. die durchgeführten Maßnahmen liegen überwiegend bereits längere Zeit zurück) und weist überwiegend noch ältere/einfache Ausstattungsmerkmale auf. Die Liegenschaft macht überwiegend einen vernachlässigten/ungepflegten Eindruck.
Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen:	Der Grundriss des Gebäudes ist für das Baujahr und den Gebäudetyp (Reihenmittelhaus) als typisch zu beurteilen. In Teilbereichen weist das Gebäude eine wirtschaftliche Überalterung bzw. unzweckmäßige/unzeitgemäße Grundrissgestaltung auf (z. B. tlw. kleine Raumgrößen und insgesamt kleine Wohnfläche für ein Einfamilienhaus). Die Dacheindeckung besteht aus (vermutlich asbesthaltigen) Wellfaserzementplatten, wie sie in den 1950er bis 1970er Jahren üblich (und zulässig) waren. Auch wenn im eingebauten, unbeschädigten Zustand von asbesthaltigen Wellfaserzementplatten keine unmittelbare Gesundheitsgefahr ausgeht, reagiert der Grundstücksmarkt auch im Hinblick auf die zusätzlichen/erhöhten Entsorgungs- und Rückbaukosten bei einer zukünftigen Modernisierung mit Vorbehalten.

3 Wertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) *“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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.”*

Die Wertermittlung wird nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 durchgeführt. Gemäß § 10 ImmoWertV sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor vorliegt. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine ausreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise und auch kein geeigneter Vergleichsfaktor verfügbar ist. Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln mitgeteilten Kaufpreise erfüllen nicht die Voraussetzungen für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach der ImmoWertV. Sie können jedoch im vorliegenden Fall zur Plausibilisierung herangezogen werden.

Sachwertverfahren

Mit Hilfe des Sachwertverfahrens werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung bestimmt sind (insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser). Dies trifft für die hier zu bewertende Objektart zu, deshalb ist es als Sachwertobjekt anzusehen. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall auch möglich, weil die für eine marktkonforme Sachwertwertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Sachwertfaktoren) für die hier zu bewertende Objektart zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere dann zur Anwendung, wenn die Erzielung von Erträgen bzw. Renditen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies trifft für die hier zu bewertende Objektart nicht zu, deshalb handelt es sich um kein typisches Ertragswertobjekt. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall jedoch möglich, weil die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Liegenschaftszinssätze) für die hier zu bewertende Objektart zur Verfügung stehen. Das Ertragswertverfahren wird zur Ergebnisstützung herangezogen.

3.2 Bodenwertermittlung

3.2.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen Nutzung ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück beziehungsweise von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke beziehungsweise vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis beziehungsweise dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

3.2.2 Bewertungsteilbereiche

Das Bewertungsgrundstück wird ausschließlich aus bewertungstheoretischen Gründen aufgrund seiner Übertiefe in die nachfolgend beschriebenen Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen. Die Flächen der Bewertungsteilbereiche wurden mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit anhand der Liegenschaftskarte ermittelt.

Bewertungsteilbereich	Bebauung/Nutzung	Fläche
A (Vorderland – bis ca. 35 m Tiefe)	Einfamilienhaus	229 m ²
B (Hinterland – ab ca. 35 m Tiefe)	unbebaut, hausnahes Gartenland	69 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		298 m ²

3.2.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

Der Bodenrichtwert wurde über das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen erkundet (www.boris.nrw.de).

Der zonale Bodenrichtwert (Bodenrichtwertnummer 901003) beträgt **610 €/m²** zum Stichtag 01.01.2025 und ist mit folgenden Merkmalen beschrieben:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	reines Wohngebiet
Geschosszahl:	I-II
Fläche:	250 m ²
Bemerkung:	Von-Galen-Str. 85-95

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da nach Einschätzung des Sachverständigen keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten. Der Umrechnungskoeffizient für das Bewertungsgrundstück (Bewertungsteilbereich A, Fläche 229 m²) beträgt demnach rd. 131 und für das Bodenrichtwertgrundstück (Fläche 250 m²) 128. Auf dieser Grundlage ergibt sich ein Anpassungsfaktor von $131 / 128 = \text{rd. } 1,02$.

Ansonsten entspricht das Bewertungsgrundstück hinreichend dem Bodenrichtwertgrundstück beziehungsweise den durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen innerhalb der Bodenrichtzone. Weitere Anpassungen werden für nicht erforderlich erachtet.

Auf dieser Grundlage ergibt sich der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs A wie folgt:

Bodenrichtwert	=	610 €/m ²
Anpassung Grundstücksfläche	x	1,02
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	622 €/m ²
Fläche	x	229 m ²
Bodenwert	=	142.438 €
	rd.	142.000 €

3.2.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B

Gemäß Auswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln liegt der Kaufpreis von Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (hausnahes Gartenland) im Mittel bei 33 % des Vorderlandwerts (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, S. 27). Auf dieser Grundlage wird der rückwärtige Bereich des Bewertungsgrundstücks (ab ca. 35 m Tiefe) als hausnahes Gartenland (Hinterland) mit $(622 \text{ €/m}^2 \times 0,33 =)$ rd. 205 €/m^2 angemessen bewertet. Bei einer Fläche von 69 m^2 ergibt sich damit der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs B mit $(205 \text{ €/m}^2 \times 69 \text{ m}^2 =)$ rd. **14.000 €**.

3.2.5 Ermittlung des Gesamtbodenwerts

Der Gesamtbodenwert ergibt sich wie folgt aus der Summe der Bodenwerte der Bewertungsteilbereiche A und B:

Bewertungsteilbereich	Bebauung/Nutzung	Bodenwert
A (Vorderland – bis ca. 35 m Tiefe)	Einfamilienhaus	142.000 €
B (Hinterland – ab ca. 35 m Tiefe)	unbebaut, hausnahes Gartenland	14.000 €
Gesamtbodenwert		156.000 €

Hinweis:

In die Wertermittlung wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der Bodenwert für den Bewertungsteilbereich A eingeführt. Der Bewertungsteilbereich B wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gesondert berücksichtigt.

3.3 Sachwertermittlung

3.3.1 Verfahrensbeschreibung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschrieben.

Der vorläufige Sachwert ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV). Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie zum Beispiel Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude in der Regel auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist eine Marktanpassung mittels objektspezifisch angepasstem Sachwertfaktor erforderlich. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum marktangepassten vorläufigen Sachwert (vgl. § 35 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

3.3.2 Erläuterungen zu den Ansätzen in der Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 sind in der Anlage 4 der ImmoWertV tabelliert und in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. In den Kostenkennwerten sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baubenebenkosten eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Die Normalherstellungskosten 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale (z. B. Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, energetische Eigenschaften) zu qualifizieren. Spezielle Merkmale des Wertermittlungsobjekts (z. B. hinsichtlich der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind ggf. durch sachgemäße Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Auf dieser Grundlage werden die Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010) mit rd. 672 €/m² BGF ermittelt (vgl. Anlage 6).

Zuschläge zu den Herstellungskosten

Von den (Normal-)Herstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall werden an dieser Stelle die besonderen Bauteile mit einem Herstellungskostenzuschlag von rd. 4.000 € in Ansatz gebracht.

Baupreisindex

Die Umrechnung der Normalherstellungskosten 2010 auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem für den Wertermittlungstichtag aktuellen Baupreisindex (BPI) und dem Baupreisindex im Basisjahr der Normalherstellungskosten (unter Zugrundelegung der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindizes mit dem Basisjahr 2021 = 100).

Auf dieser Grundlage wird der Anpassungsfaktor zur Umrechnung der Normalherstellungskosten 2010 auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag mit (134,3 BPI im 3. Quartal 2025 / 70,8 BPI im Jahr 2010 =) rd. 1,897 bestimmt und angesetzt.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Im vorliegenden Fall wird der Regionalfaktor modellkonform mit 1,0 in Ansatz gebracht.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Auf dieser Grundlage wird die Gesamtnutzungsdauer modellkonform (vgl. Anlage 1 zur ImmoWertV) für das zu bewertende Einfamilienhaus mit 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten sind beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen können.

Die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen erfolgt auf der Grundlage des in der Anlage 2 zur ImmoWertV beschriebenen Modells.

Die Modernisierungspunktzahl kann danach durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads ermittelt werden.

Im vorliegenden Fall werden auf der Basis einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrads ("kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung") ca. 3 Modernisierungspunkte angehalten.

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und des Alters der baulichen Anlage ($2025 - 1957 = 68$ Jahre) nach einer Formel, deren Ergebnis in der nachfolgenden (auszugsweise dargestellten) Tabelle veranschaulicht wird:

Gebäudealter [Jahre]	Modernisierungspunkte				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre]				
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56

Auf dieser Grundlage ergibt sich im vorliegenden Fall die Restnutzungsdauer mit 21 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird nach dem linearen Abschreibungsmodell im Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

Außenanlagen

Die Außenanlagen umfassen die baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen. Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Im vorliegenden Fall wird der vorläufige Sachwert der Außenanlagen pauschal mit rd. 3.500 € geschätzt. Dieser Ansatz entspricht rd. 6 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen und liegt damit im üblichen Bereich.

Sachwertfaktor

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Im Rahmen der Sachwertwertermittlung ist der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor zu verwenden (vgl. § 39 ImmoWertV). Hierdurch wird sichergestellt, dass das Sachwertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln bestimmt. Der Gutachterausschuss hat für Reihenmittelhäuser im rechtsrheinischen Stadtgebiet folgende Sachwertfaktoren ermittelt (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, S. 62):

vorläufiger Sachwert	Reihenmittelhäuser
150.000 €	1,69
200.000 €	1,56
250.000 €	1,45
300.000 €	1,37

Der Gutachterausschuss hat zudem eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Bodenwertniveau festgestellt. Der tabellierte Sachwertfaktor gilt ohne weitere Anpassung zunächst für ein Bodenwertniveau von 700 €/m² (bezogen auf ein 350 m² großes Normgrundstück). Für die Anpassung an das Bodenwertniveau hat der Gutachterausschuss folgende Korrekturwerte veröffentlicht:

Bodenwertniveau	Anpassung des Sachwertfaktors
300 €/m ²	- 0,08
400 €/m ²	- 0,06
500 €/m ²	- 0,04
600 €/m ²	- 0,02
700 €/m ²	± 0,00

Auf dieser Grundlage ergibt sich in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert (rd. 204.000 €) und vom Bodenwertniveau (rd. 562 €/m² bezogen auf ein 350 m² großes Normgrundstück) ein Sachwertfaktor von (1,55 - 0,03 =) 1,52.

Dieser Sachwertfaktor wird auch im vorliegenden Bewertungsfall für angemessen erachtet.

marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts durch den Sachwertfaktor ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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 (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV). Diese können beispielsweise vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen oder bei Baumängeln und Bauschäden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

A) Wertminderung wegen Bauschäden/Baumängeln

Die Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln (vgl. 2.4 – baulicher Zustand, Allgemeinbeurteilung) wird pauschal mit rd. 12.000 € geschätzt. Dieser marktübliche Abschlag entspricht rd. 4 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts. Es wird darauf hingewiesen, dass die Wertminderung nicht den tatsächlichen Kosten entspricht. Die Höhe der Wertminderung wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz (im Hinblick auf die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag) und in Korrelation zu den getroffenen Wertermittlungsansätzen geschätzt.

B) wirtschaftliche Wertminderung

Die Wertminderung wegen wirtschaftlicher Überalterung (vgl. 2.4 – Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderung) wird pauschal mit rd. 6.000 € geschätzt. Dieser marktübliche Abschlag entspricht rd. 2 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts.

C) Mietsituation

Einfamilienhausgrundstücke werden vorrangig eigengenutzt bzw. zum Zwecke der Eigennutzung erworben und deshalb auch als „Eigennutzungsobjekte“ bezeichnet. Für diese Objekte werden deshalb grundsätzlich höhere Kaufpreise erzielt, wenn sie leer stehen bzw. vom Eigentümer selbst genutzt und beim Verkauf unmittelbar geräumt und somit vom Käufer sofort eigengenutzt werden können. Ist das Haus vermietet, stellt dies eine Belastung der Immobilie dar. Wegen der geringeren Nachfrage nach derart belasteten Objekten reagiert der Markt darauf üblicherweise mit Wertabschlägen. Bei der Bewertung eines vermieteten Eigennutzungsobjekts sind daher sachgemäße Wertabschläge vorzunehmen. Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln beträgt der Vermietungsabschlag bei Einfamilienhäusern 5 % (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, S. 69). Im vorliegenden Fall hält der Sachverständige auf dieser Grundlage unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag einen Wertabschlag von rd. 16.000 € (entsprechend rd. 5 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts) für angemessen.

D) Bewertungsteilbereich B (Garten- /Hinterland)

Das Bewertungsgrundstück wurde in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt (vgl. 3.2.2). Der Bewertungsteilbereich B wird an dieser Stelle entsprechend dem ermittelten Bodenwert mit einem marktüblichen Zuschlag in Höhe von rd. 14.000 € berücksichtigt (vgl. 3.2.4).

Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal	Wertbeeinflussung
A) Bauschäden/Baumängel	-12.000 €
B) wirtschaftliche Wertminderung	-6.000 €
C) Mietsituation	-16.000 €
D) Bewertungsteilbereich B (Garten- /Hinterland)	+14.000 €
Summe	-20.000 €

3.3.3 Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	672 €/m² BGF
Bezugseinheit (Brutto-Grundfläche)	×	169 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Basisjahr 2010)	+	4.000 €
Herstellungskosten im Basisjahr 2010	=	117.568 €
Umrechnung mit Baupreisindex	×	1,897
Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag	=	223.026 €
Regionalfaktor	×	1,00
Alterswertminderungsfaktor (RND / GND)	×	0,2625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	58.544 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	3.500 €
Bodenwert	+	142.000 €
vorläufiger Sachwert	=	204.044 €
Sachwertfaktor	×	1,52
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	310.147 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.000 €
Sachwert	=	290.147 €
rd.		290.000 €

3.4 Ertragswertermittlung

3.4.1 Verfahrensbeschreibung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (beziehungsweise des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen darstellt. Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (beziehungsweise unzerstörbar). Dagegen ist die Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert. Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Dauer der Kapitalisierung oder Abzinsung entspricht dabei der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht gemäß § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (vgl. § 27 Absatz 4 ImmoWertV).

3.4.2 Erläuterungen zu den Ansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV). Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wird aus dem Mietspiegel der Stadt Köln abgeleitet. Unter Berücksichtigung der überwiegend bereits längere Zeit zurückliegenden Modernisierungen hält der Sachverständige eine Einordnung in die Gruppe 3 des Mietspiegels (Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden) für sachgerecht⁵.

⁵ Die Mietwerte von modernisierten Wohnungen (Maßnahmen bis 1990) orientieren sich an denen der Gruppe 3.

In dieser Gruppe sind im Mietspiegel der Stadt Köln für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2025) folgende Mieten tabelliert:

Größe	Ausstattung	einfache Lage (€/m²)	mittlere Lage (€/m²)	sehr gute Lage (€/m²)
70 - 89,9 m²	mit Heizung, Bad/WC	-	7,40 – 10,00	8,30 – 10,70
	mit besonderer Ausstattung	-	8,30 – 10,70	9,40 – 11,90
90 - 109,9 m²	mit Heizung, Bad/WC	-	7,60 – 10,40	8,50 – 11,30
	mit besonderer Ausstattung	-	8,50 – 11,20	9,50 – 12,20

Das Bewertungsobjekt ist als Einfamilienhaus nicht (direkt) durch den Mietspiegel erfasst. Die Miete lässt sich daher im vorliegenden Fall nicht schematisch und formelmäßig berechnen. Unter Berücksichtigung der mietwertbestimmenden Merkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit) wird die marktüblich erzielbare Miete zum Wertermittlungsstichtag mit monatlich rd. 950 € (entsprechend rd. 10,80 €/m²) geschätzt. Somit ergibt sich ein jährlicher Rohertrag in Höhe von (950 € x 12 =) 11.400 €.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen (vgl. § 32 ImmoWertV). Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, das heißt nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden nachfolgend auf der Basis von Einzelkostenansätzen in Anlehnung an die Anlage 3 der ImmoWertV bestimmt.

BWK-Anteil	Kostenanteil			Bezugsgröße	Kostenanteil
	[% vom RoE]	€/m² WF/NF	€/Stück	Stück, m², €	€/Jahr
Verwaltungskosten					
Wohnen			359,00	1	359
Instandhaltungskosten					
Wohnen		14,00		88	1.232
Mietausfallwagnis					
Wohnen	2,00%			11.400	228
Summe					1.819
entspricht vom Jahresrohertrag					15,96%

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu verwenden (vgl. § 33 ImmoWertV). Hierdurch wird sichergestellt, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln bestimmt. Der Gutachterausschuss hat für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,7 % abgeleitet (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, S. 65):

Objektart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der Kauffälle	Ø WF/NF [m²]	Ø Kaufpreis [€/m²]	Ø Miete [€/m²]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke	1,7	14	140	5.254	12,1	14,5	38
Standardabweichung	± 0,5		± 40	± 2.070	± 2,8	± 3,2	± 18

Unter Berücksichtigung der wesentlichsten Einflussfaktoren (z. B. Lage, Restnutzungsdauer, Objektgröße, Objektart, allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag, Vermietungssituation) hält der Sachverständige im vorliegenden Fall auf dieser Grundlage einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von rd. 1,5 % für angemessen.

Gesamt- /Restnutzungsdauer

Siehe hierzu die Erläuterungen im Rahmen der Sachwertermittlung.

Kapitalisierungsfaktor

Der Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ergibt sich gemäß § 34 ImmoWertV auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im vorliegenden Fall mit 17,9.

abgezinster Bodenwert

Es wird der gesondert im Vergleichswertverfahren ermittelte Bodenwert der Teilfläche, die den Erträgen zugeordnet wird, mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer abgezinst (diskontiert). Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ergibt sich gemäß § 34 ImmoWertV in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz im vorliegenden Fall mit 0,731. Auf dieser Grundlage ergibt sich der abgezinste Bodenwert wie folgt:

Bodenwert	=	142.000 €
Abzinsungsfaktor	x	0,731
abgezinster Bodenwert	=	103.802 €

marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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 (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV). Diese können beispielsweise vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen oder bei Baumängeln und Bauschäden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

A) Wertminderung wegen Bauschäden/Baumängeln

Siehe hierzu die Erläuterungen im Rahmen der Sachwertermittlung.

B) wirtschaftliche Wertminderung

Siehe hierzu die Erläuterungen im Rahmen der Sachwertermittlung.

C) Mietsituation

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln abgeleitete Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bezieht sich explizit auf vermietete Objekte (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, S. 65). Im Gegensatz zum Sachwertverfahren ist daher im Rahmen des Ertragswertverfahrens an dieser Stelle kein Vermietungsabschlag vorzunehmen, da dies andernfalls zu einer unsachgemäßen doppelten Berücksichtigung führen würde.

D) Bewertungsteilbereich B (Garten- /Hinterland)

Siehe hierzu die Erläuterungen im Rahmen der Sachwertermittlung.

Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal	Wertbeeinflussung
A) Bauschäden/Baumängel	-12.000 €
B) wirtschaftliche Wertminderung	-6.000 €
C) Mietsituation	±0 €
D) Bewertungsteilbereich B (Hinterland)	+14.000 €
Summe	-4.000 €

3.4.3 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag	=	11.400 €
Bewirtschaftungskosten	-	1.819 €
jährlicher Reinertrag	=	9.581 €
Kapitalisierungsfaktor	x	17,900
Barwert des Reinertrags	=	171.500 €
abgezinster Bodenwert	+	103.802 €
vorläufiger Ertragswert	=	275.302 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	275.302 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	4.000 €
Ertragswert	=	271.302 €
	rd.	271.000 €

3.5 Ersatzwerte

3.5.1 Recht zum Verlegen und Unterhalten von Versorgungsleitungen (Ifd. Nr. 1)

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der laufenden Nummer 1 ein Recht zum Verlegen und Unterhalten von Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Wasser eingetragen (vgl. 2.3 – Lasten und Beschränkungen). In der Bewilligung vom 26.08.1960 heißt es hierzu wie folgt:

„[...] Die Gas-, Elektrizitäts- und Wasserwerke der Stadt Köln sind berechtigt, in den Vorgärten der Häuser, die auf den oben bezeichneten Grundstücken errichtet sind, Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Wasser zu verlegen, zu haben und zu unterhalten. Zu diesem Zwecke muss die Trasse von Baum- und Strauchbepflanzungen freigehalten werden.“

Im Allgemeinen ist die Höhe der Wertminderung bei Leitungsrechten nach dem jeweiligen Schutzstreifen in Abhängigkeit vom Grad der Beeinträchtigung zu bemessen. Im vorliegenden Fall ist die genaue Lage bzw. der Verlauf der Leitungen nicht bekannt. Eine wesentliche Beeinträchtigung ist jedoch durch die unterirdisch verlegten Leitungen nicht erkennbar. Unter Berücksichtigung der insgesamt geringen Intensität sowie möglicher Überlagerungen mit den Leitungsrechten unter den laufenden Nummern 2 und 3 wird die Wertminderung pauschal mit rund 500 € geschätzt.

3.5.2 Unterhaltungs- und Benutzungsrecht an Gas- und Wasserrohrleitungen (Ifd. Nr. 2)

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der laufenden Nummer 2 ein Unterhaltungs- und Benutzungsrecht an Gas- und Wasserrohrleitungen verbunden mit Bau- und Aufwuchsbeschränkungen eingetragen (vgl. 2.3 - Lasten und Beschränkungen). In der Bewilligung vom 26.08.1960 heißt es hierzu wie folgt:

„[...] Der jeweilige Eigentümer erkennt an: daß die auf dem Grundstück liegenden Gas- und Wasserrohrleitungen der RHENAG [...] bestehen bleiben, und zwar unwiderruflich und kosten- und entschädigungslos, daß ohne Genehmigung der Rhenag keine neue Leitung an vorgenannten Leitungen angeschlossen wird, daß die RHENAG das Recht hat, bauliche Veränderungen, Erneuerungen oder Neuanschlüsse vorzunehmen, daß ohne Genehmigung der RHENAG keinerlei Veränderungen an den oberirdisch vorhandenen Schiebern-, Hydranten und Wasseruhrenkästen oder sonstigen Anlagen vorgenommen werden, daß keine Aufbauten, Einfriedigungen und Aufwüchse über den Leitungen ohne Genehmigung der RHENAG erstellt werden, daß die Bediensteten der RHENAG oder die Personen der von dieser Beauftragten privat Unternehmen zu jeder Zeit Zutritt und Zufahrt zu den Leitungen zwecks Durchführung und Reparaturarbeiten haben, daß der hierfür arbeitstechnisch notwendige Raum einschließlich der unbedingt notwendigen Flächen für die Ablagerung von Material, Schutt, Schlamm usw. entschädigungslos in Anspruch genommen werden kann. Die Rhenag hat sich verpflichtet nach Durchführung evtl. anfallende Reparaturarbeiten den alten Zustand der Garten- und Wegeanlagen in vollem Umfang wieder herzustellen.“

Im Allgemeinen ist die Höhe der Wertminderung bei Leitungsrechten nach dem jeweiligen Schutzstreifen in Abhängigkeit vom Grad der Beeinträchtigung zu bemessen. Im vorliegenden Fall ist die Lage bzw. der Verlauf der Leitungen nicht bekannt. Eine wesentliche Beeinträchtigung ist jedoch durch die unterirdisch verlegten Leitungen nicht erkennbar. Unter Berücksichtigung der insgesamt geringen Intensität sowie möglicher Überlagerungen mit den Leitungsrechten unter den laufenden Nummern 1 und 3 wird die Wertminderung pauschal mit rund 500 € geschätzt.

3.5.3 Fernsprechleitungsrecht (Ifd. Nr. 3)

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der laufenden Nummer 3 ein Fernsprechleitungsrecht mit Bau- und Aufwuchsbeschränkungen eingetragen (vgl. 2.3 - Lasten und Beschränkungen). In der Bewilligung vom 15.09.1960 heißt es hierzu wie folgt:

„[...] Die Deutsche Bundespost ist berechtigt, unterirdische Anlagen des Fernmeldeleitungsnetzes auszulegen und zu unterhalten. Sie darf zu diesem Zweck die Grundstücke jederzeit betreten. Über und in unmittelbarer Nähe dieser Anlagen dürfen auf dem Grund und Boden keine Einwirkungen vorgenommen werden (Baumpflanzungen, Masten u. dgl.), durch die die Anlagen gefährdet oder beschädigt werden können.“

Im Allgemeinen ist die Höhe der Wertminderung bei Leitungsrechten nach dem jeweiligen Schutzstreifen in Abhängigkeit vom Grad der Beeinträchtigung zu bemessen. Im vorliegenden Fall ist die Lage bzw. der Verlauf der Leitungen nicht bekannt. Eine wesentliche Beeinträchtigung ist jedoch durch die unterirdisch verlegten Leitungen nicht erkennbar. Unter Berücksichtigung der insgesamt geringen Intensität sowie möglicher Überlagerungen mit den Leitungsrechten unter den laufenden Nummern 1 und 2 wird die Wertminderung pauschal mit rund 500 € geschätzt.

3.5.4 Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht (Ifd. Nr. 4)

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der laufenden Nummer 4 ein Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht für xxx geb. xxx, geboren am 31.12.1921 eingetragen (vgl. 2.4). In der Bewilligung vom 15.07.1981 (UR-Nr. 1259/1981 - Notar xxx, Köln) heißt es hierzu wie folgt:

„[...] Der Erwerber räumt seiner Mutter, der zu A.) Erschienenen, das lebenslängliche, unentgeltliche Wohnrecht an einem Zimmer (Schlafzimmer) im Obergeschoß (hofwärts) sowie das Benutzungsrecht an der Küche, Wohn- und Eßzimmer, Bad/WC, am Hof und Garten ein. Das Recht ist durch Dritte nicht ausübbar [...]“

Der Werteinfluss des Wohnungsrechts wird entsprechend § 47 Absatz 3 Nummer 1 ImmoWertV durch Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt. Die wirtschaftliche Wertminderung durch das Recht ergibt sich insbesondere aus den entgangenen Mieten oder Pachten und ggf. aus weiteren Aufwendungen, soweit sie nicht bereits beim Ansatz der Mieten oder Pachten berücksichtigt wurden (z. B. Bewirtschaftungskosten). Die Wertminderung durch das Recht ergibt sich aus den kapitalisierten Vor- und Nachteilen für den Grundstückseigentümer über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechts. Darüber hinaus sind die allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Wohnrecht zu berücksichtigen (vgl. § 47 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 88 m². Das Wohnrecht umfasst das rückwärtige Schlafzimmer im Obergeschoß mit einer Größe von 15,6 m² zur alleinigen Nutzung. Folgende Räume werden der Mitbenutzung zugeordnet und zu 50 % auf die Wohnfläche angerechnet:

Wohn- /Esszimmer EG:	15,6 m ²
Küche EG:	7,2 m ²
Diele/Flur EG:	5,9 m ²
WC EG:	1,2 m ²
Terrasse EG (zu ¼):	3,6 m ²
Flur OG:	3,9 m ²
Bad OG:	4,1 m ²
Summe	41,5 m ²

Somit ist dem Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht eine anteilige Wohnfläche von (15,6 m² + 41,5 m² / 2 =) rd. 36 m² zuzuordnen. Der jährliche Rohertrag wurde in der Ertragswertermittlung mit 11.400 € ermittelt (vgl. 3.4). Hiervon entfallen anteilig im Verhältnis der zugeordneten Wohnfläche (11.400 € / 88 m² x 36 m² =) rd. 4.664 € auf das Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht.

Im notariellen Vertrag wurden keine ausdrücklichen Regelungen zur Tragung der Kosten getroffen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Berechtigte lediglich die durch ihre Nutzung verursachten verbrauchsabhängigen Kosten (z. B. Strom, Heizenergie, Warmwasser) zu tragen hat. Die sonstigen umlagefähigen Betriebskosten, die üblicherweise im Rahmen einer Wohnraummiete auf den Nutzer umgelegt werden könnten (z. B. Grundsteuer, Versicherung), verbleiben somit beim Eigentümer. Dem Eigentümer entsteht hierdurch ein wirtschaftlicher Nachteil, der im Rahmen der Bewertung dem entgangenen Mietwert hinzugerechnet wird. Die sonstigen umlagefähigen Betriebskosten werden mit rund 1 €/m² monatlich angesetzt. Bei einer zugeordneten Wohnfläche von 36 m² ergibt sich somit ein jährlicher Nachteil in Höhe von (36 € x 12 =) 432 €.

Die Berechtigte ist am 31.12.1921 geboren und hat somit am Wertermittlungsstichtag 01.12.2025 ein (versicherungsmathematisches) Alter von rd. 104 Jahren. Der jährlich nachschüssige Leibrentenbarwertfaktor ergibt sich für eine weibliche Berechtigte mit einem Alter von 104 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 % (vgl. 3.4 - Ertragswertermittlung) auf der Grundlage der Sterbetafel 2022-2024 mit 1,0977 (Quelle: www.gutachterausschuss-kiel.de).

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Wohnungsrecht ist eine (zusätzliche) Marktanpassung erforderlich (vgl. § 47 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV). Diese Marktanpassung berücksichtigt aus Sicht der Marktteilnehmer die durch das Wohnungsrecht gegebenen Risiken und sonstigen Beeinträchtigungen, die über die wirtschaftlichen Nachteile hinausgehen (z. B. eingeschränkter Käuferkreis, Ausschluss der Eigenbedarfskündigung, Beleihungsschwernisse). Der errechnete Barwert des wirtschaftlichen Nachteils des Eigentümers („vorläufiger Werteinfluss durch das Wohnungsrecht“) ist dementsprechend angemessen zu erhöhen. Dieser marktübliche Zuschlag kann nicht genau berechnet werden. Es ist lediglich möglich, anhand der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen, ob der Zuschlag besonders hoch oder besonders niedrig ist. Im vorliegenden Fall hält der Sachverständige insbesondere unter Berücksichtigung des hohen Alters der Berechtigten (bzw. der kurzen Lebenserwartung) sowie des geringen Anteils der wirtschaftlichen Wertminderung am unbelasteten Verkehrswert einen marktüblichen Zuschlag (zum errechneten Barwert des wirtschaftlichen Nachteils) in Höhe von rd. 10 % für angemessen (Anpassungsfaktor 1,10).

Auf dieser Grundlage ergibt sich die Wertminderung durch das Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht wie folgt:

jährlicher Nachteil aus entgangener marktüblich erzielbarer Miete	=	4.664 €
jährlicher Nachteil aus Übernahme von Kosten	+	432 €
Summe	=	5.096 €
Leibrentenbarwertfaktor	x	1,0977
Barwert der wirtschaftlichen Nachteile	=	5.594 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung)	x	1,10
Wertminderung durch das Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht	=	6.153 €
rd.		6.200 €

4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in mittlerer Qualität (Bewertungsobjekt als Einfamilienhaus nicht direkt durch den Mietspiegel erfasst, örtlicher Liegenschaftszinssatz für vermietete Ein- /Zweifamilienhäuser) zur Verfügung.

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 290.000 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 271.000 €. Der Ertragswert weicht damit um rd. 7 % vom Sachwert ab und bestätigten diesen hinreichend.

Der unbelastete⁶ Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 51063 Köln, Berner Straße 27 wird zum Wertermittlungstichtag 01.12.2025 auf der Grundlage des ermittelten Sachwerts mit rd.

290.000 €

in Worten: zweihundertneunzigtausend Euro

geschätzt.

Plausibilisierung

Der geschätzte Verkehrswert entspricht dem rd. 25,4-fachen des Jahresrohertrags bzw. rd. 3.295 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale entspricht der Wert dem rd. 27,2-fachen des Jahresrohertrags bzw. rd. 3.523 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln mitgeteilten Kaufpreise erfüllen nicht die Voraussetzungen für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach der ImmoWertV. Sie können jedoch im vorliegenden Fall zur Plausibilisierung herangezogen werden. Der Sachverständige orientiert sich bei der Plausibilisierung an 9 Kaufpreisen für Einfamilien-Reihenmittelhäuser im Stadtteil Mülheim mit Baujahren zwischen 1956 und 1958, Wohnflächen zwischen 87 m² und 133 m² und Grundstücksgrößen von 162 m² bis 354 m²:

Jahr	Kaufpreis [€/m ² WF]	Baujahr	Objektart	Wohnfläche [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Mietsituation
2022	4.526	1957	Reihenmittelhaus	95	219	unvermietet
2024	3.182	1958	Reihenmittelhaus	110	250	unvermietet
2024	3.711	1957	Reihenmittelhaus	90	354	unvermietet
2024	4.318	1956	Reihenmittelhaus	88	162	unvermietet
2025	3.652	1958	Reihenmittelhaus	115	249	unvermietet
2025	4.385	1957	Reihenmittelhaus	122	226	unvermietet
2025	4.400	1957	Reihenmittelhaus	90	302	unvermietet
2025	4.931	1956	Reihenmittelhaus	87	254	unvermietet
2025	3.328	1957	Reihenmittelhaus	133	300	unvermietet

⁶ Gemäß ZVG, ohne Berücksichtigung der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte.

Die Kaufpreise liegen zwischen 3.182 € pro Quadratmeter Wohnfläche und 4.931 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Der Mittelwert beträgt 4.048 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Der Verkehrswert liegt im unteren Bereich der Spanne und wird auf dieser Basis unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts für plausibel erachtet.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Köln, den 05.02.2026

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Eu

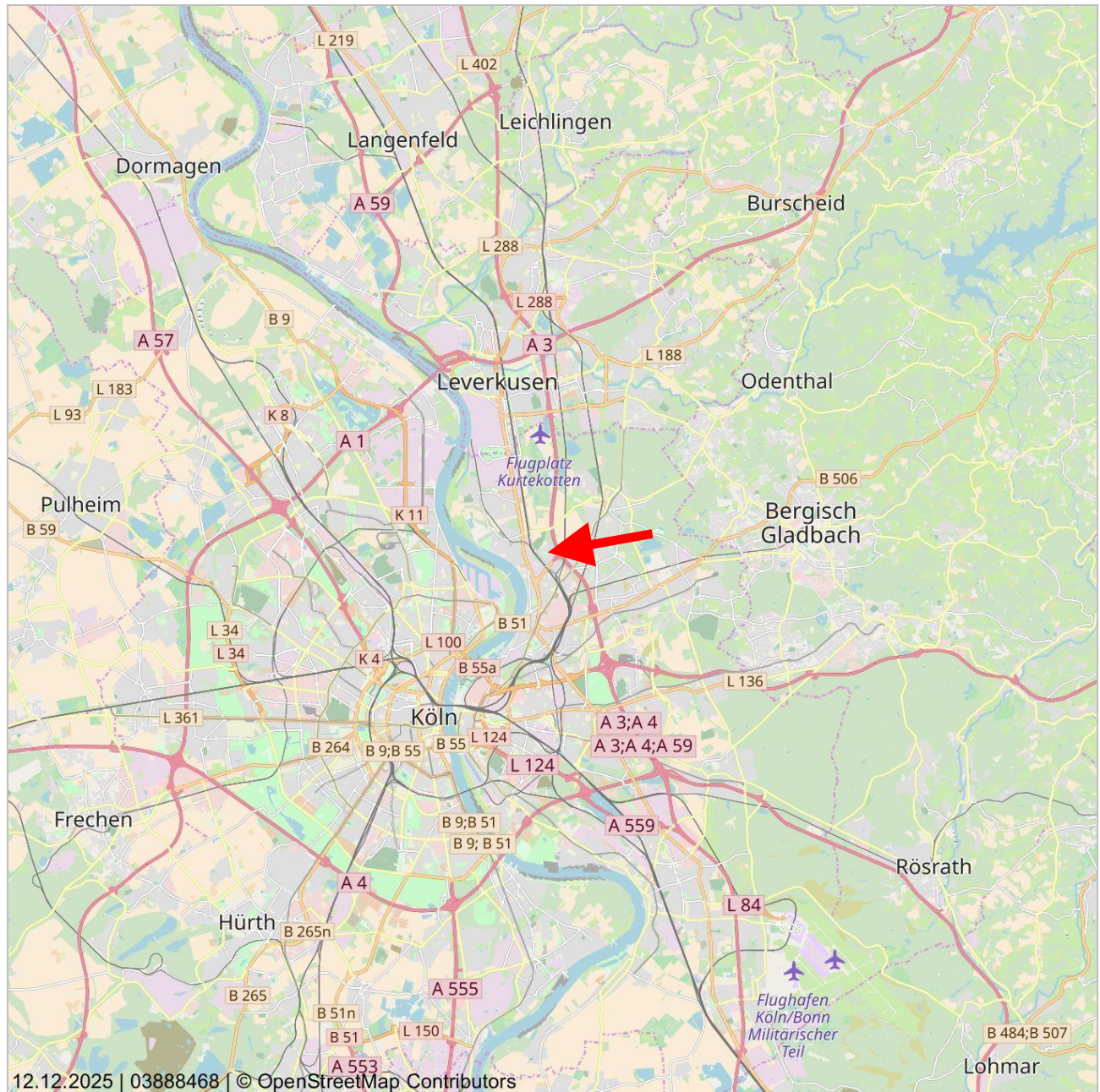
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

5 Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Übersichtskarte (ohne Maßstab)	35
Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte (ohne Maßstab)	36
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab).....	37
Anlage 4: Fotos.....	38
Anlage 5: Bauzeichnungen (ohne Maßstab)	49
Anlage 6: Ableitung der NHK 2010	52

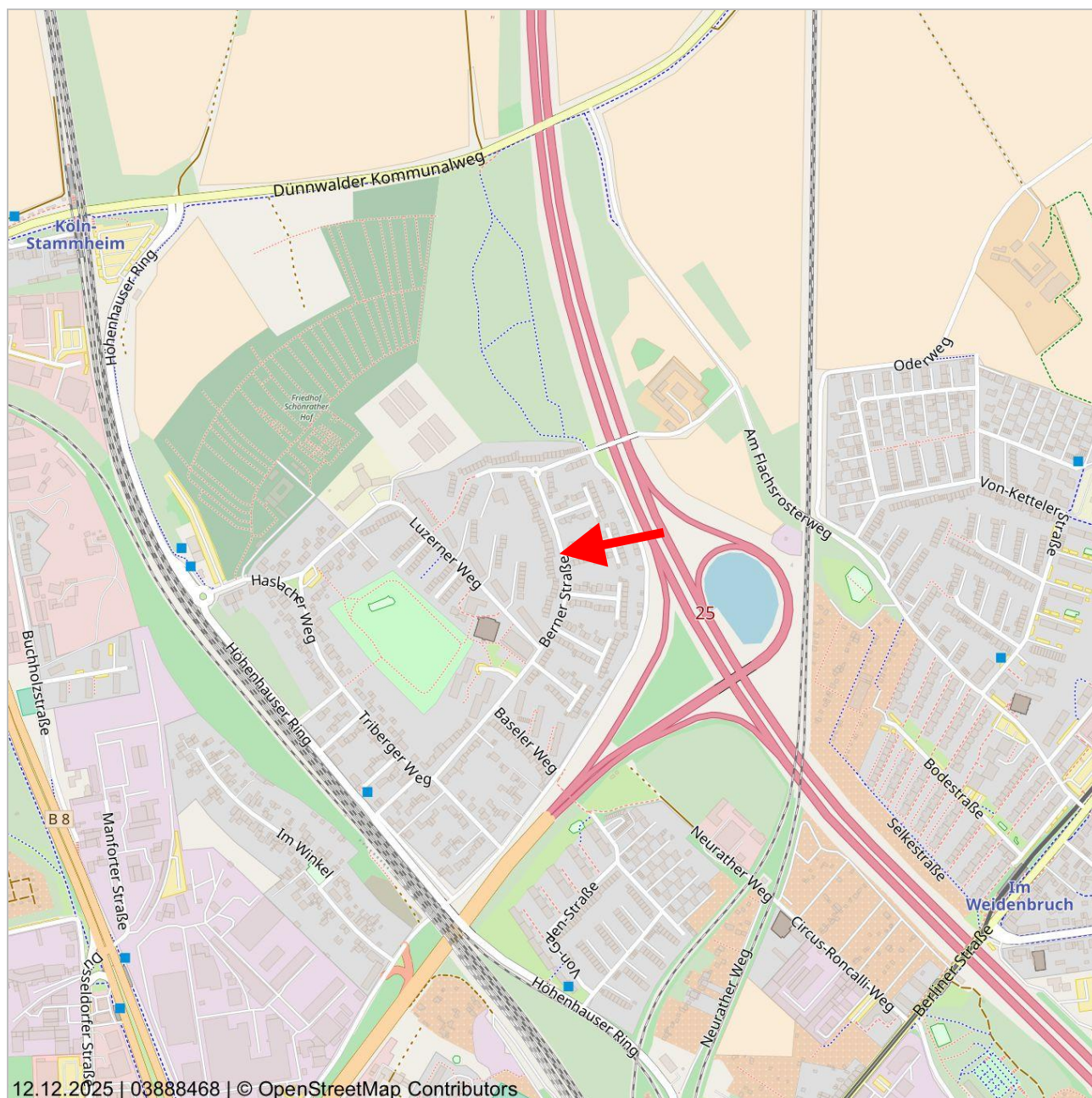
In der vorliegenden Internetversion des Gutachtens sind nicht alle Anlagen enthalten. Das vollständige Gutachten mit allen Anlagen kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Anlage 1: Übersichtskarte (ohne Maßstab)



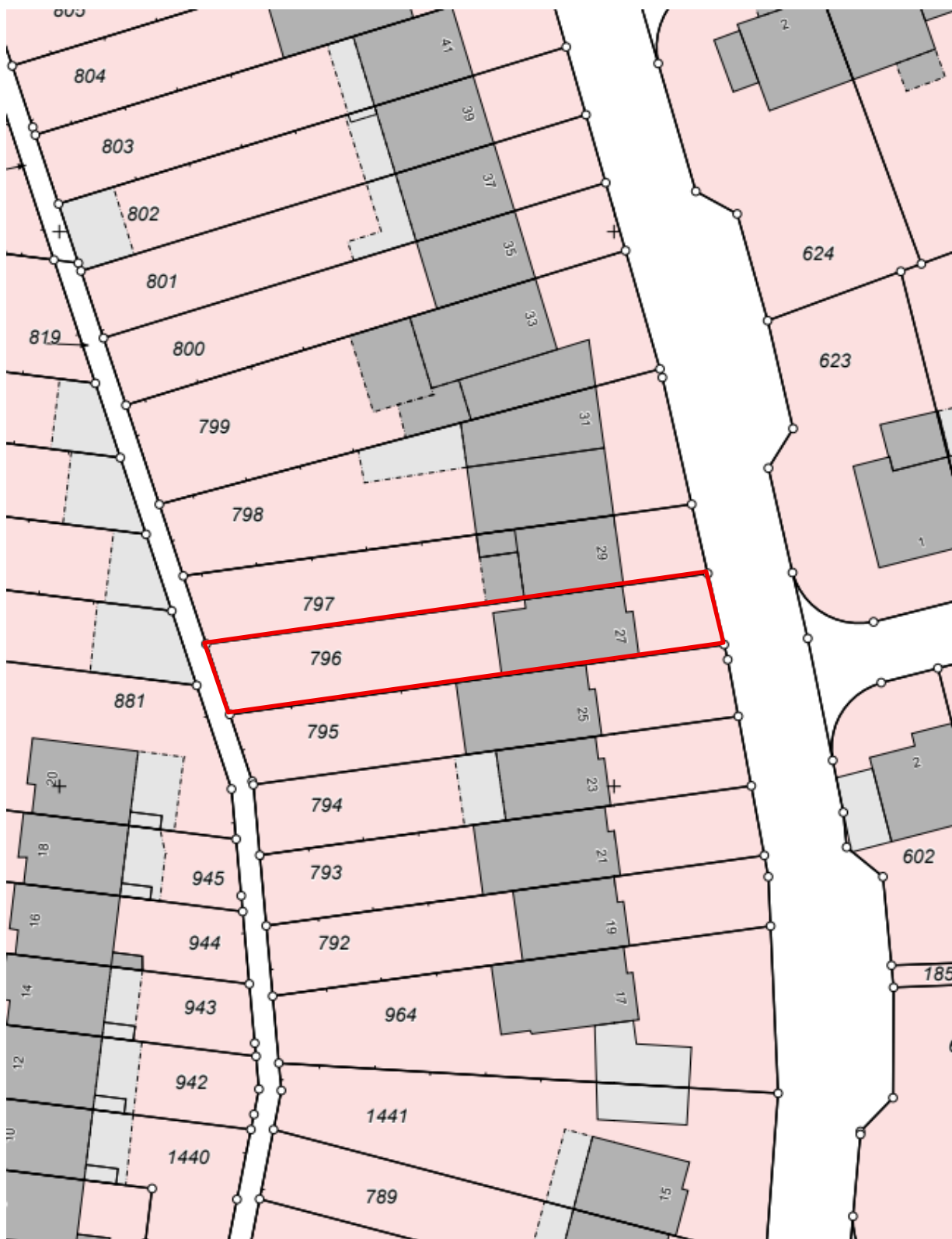
Quelle: www.on-geo.de

Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte (ohne Maßstab)



Quelle: www.on-geo.de

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Quelle: Stadt Köln - Katasteramt
Bearbeitete Ausschnittskopie

Anlage 4: Fotos

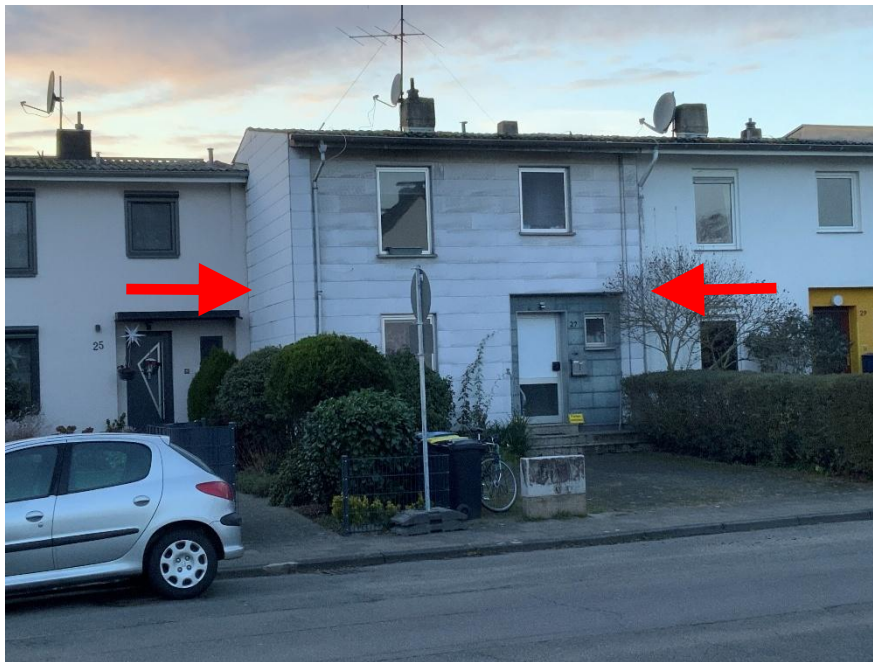


Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht

Anlage 4: Fotos



Bild 3: Hauseingangsbereich



Bild 4: Gartenansicht

Anlage 4: Fotos



Bild 5: Gartenansicht



Bild 6: Blick von der Terrasse in den Garten

Anlage 4: Fotos

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 7: Terrasse

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 8: Küche Erdgeschoss

Anlage 4: Fotos

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 9: WC Erdgeschoss

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 10: Diele Erdgeschoss

Anlage 4: Fotos

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 11: (Wohn-)Zimmer Erdgeschoss

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 12: Bad Obergeschoss

Anlage 4: Fotos

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 13: Kellertreppe

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 14: Heizungsanlage

Anlage 4: Fotos

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 15: Waschküche Kellergeschoss

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 16: schadhafter Terrassenbelag

Anlage 4: Fotos

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 17: schadhafte Türzarge

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 18: Fehlstelle Fußbodenbelag

Anlage 4: Fotos

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 19: Feuchtigkeitsschaden Kellerwand

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 20: Tür mit Farbschmiererei

Anlage 4: Fotos



Bild 21: Nachbarbebauung – Berner Straße Richtung Süden



Bild 22: Nachbarbebauung – Berner Straße Richtung Norden

Anlage 5: Bauzeichnungen (ohne Maßstab)

In der Internetversion nicht enthalten

Grundriss Kellergeschoss
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung sind möglich)

Anlage 5: Bauzeichnungen (ohne Maßstab)

In der Internetversion nicht enthalten

Grundriss Erdgeschoss
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung sind möglich)

Anlage 5: Bauzeichnungen (ohne Maßstab)

In der Internetversion nicht enthalten

Grundriss Obergeschoss
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung sind möglich)

Anlage 6: Ableitung der NHK 2010

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5	0,5				23%
Dach	1,0					15%
Fenster und Außentüren	0,5	0,5				11%
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11%
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11%
Fußböden		0,5	0,5			5%
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%
Heizung			1,0			9%
sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6%

Gebäudestandardkennzahl	2,1
--------------------------------	------------

Reihenmittelhäuser - KG, EG, OG (Typ 3.13)						
Standardstufe	1	2	3	4	5	
Kostenkennwerte	585	650	750	905	1130	
Anteil am Kostenkennwert	187	247	225	0	0	

aufsummierter Kostenkennwert in €/m ² BGF	659
Zuschlag für flach geneigtes Dach (gegenüber Typ 3.13 mit Flachdach)	2% 13

angepasster Kostenkennwert in €/m² BGF	672
--	------------