



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.: 2025-08-19

25.11.2025

## Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das Wohnungseigentum Nr. 33 im Haus Kröver Straße 18 in 50969 Köln und einen 1/32 Miteigentumsanteil an einem Stellplatzgrundstück



in dem Zwangsversteigerungsverfahren

**Aktenzeichen des Gerichts:** **92 K 33/25**

Wertermittlungsstichtag: 18.11.2025  
Qualitätsstichtag: 18.11.2025  
Tag der Ortsbesichtigung: 18.11.2025

### PDF-Ausfertigung (Internetversion)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 49 Seiten. Diese enthalten 6 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Das Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen und als PDF-Datei (Internetversion) erstellt.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
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 .....	6
1.4	Voraussetzungen der Bewertung .....	7
2	Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme .....	8
2.1	Lage.....	8
2.2	Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc. ....	9
2.3	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung.....	10
2.4	WEG-spezifische Regelungen .....	13
2.5	Baubeschreibung .....	14
3	Wertermittlung.....	17
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	17
3.2	Vergleichswertermittlung .....	18
3.3	Bodenwertermittlung .....	25
3.4	Ertragswertermittlung .....	27
4	Verkehrswert.....	33
5	Anlagenverzeichnis .....	35

## 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 11.08.2025 in Verbindung mit dem Auftragsschreiben vom 11.08.2025 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des im Abschnitt 1.2 genannten Objekts erstattet werden.
Wertermittlungsstichtag:	18.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)  Der Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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.
Qualitätsstichtag:	18.11.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)  Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Bewertungsobjekts bezieht.
Ortsbesichtigung:	<u>Tag der Ortsbesichtigung:</u> 18.11.2025  <u>Dauer der Ortsbesichtigung:</u> Der Ortstermin hat um ca. 11:00 Uhr begonnen und wurde um ca. 11:45 Uhr beendet.
Umfang der Ortsbesichtigung:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt. Das Sondereigentum konnte dabei vollständig in Augenschein genommen werden. Das Gemeinschaftseigentum wurde (wie bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum üblich) nur in Teilbereichen besichtigt.
Teilnehmende am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Frau xxx (Antragstellerin und Antragsgegnerin)</li><li>• Herr xxx (Rechtsanwälte xxx, Verfahrensbevollmächtigte von Frau xxx)</li><li>• Frau xxx (Antragsgegnerin und Antragstellerin)</li><li>• Herr xxx (Verfahrensbevollmächtigter von Frau xxx, zeitweise anwesend)</li><li>• Herr Thomas Eu (beauftragter Sachverständiger)</li></ul>

## 1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

### 1.2.1 Wohnungseigentum

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum	
Objektadresse:	Kröver Straße 10-20, 50969 Köln	
Grundbuch- /Katasterangaben: (gemäß Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszugs)	Amtsgericht:	Köln
	Grundbuch von:	Köln-Rondorf
	Blatt:	26199
	lfd. Nr.:	1
	Gemarkung:	Köln-Rondorf
	Flur:	56
	Flurstück:	514
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche Kröver Straße 10
	Größe:	835 m <sup>2</sup>
	Flurstück:	515
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche Kröver Straße 12
	Größe:	859 m <sup>2</sup>
	Flurstück:	516
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche Kröver Straße 14
Größe:	582 m <sup>2</sup>	
Flurstück:	517	
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche Kröver Straße 16	
Größe:	525 m <sup>2</sup>	
Flurstück:	518	
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche Kröver Straße 18	
Größe:	590 m <sup>2</sup>	
Flurstück:	1646	
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche Kröver Straße 20	
Größe:	515 m <sup>2</sup>	
Gegenstand der Bewertung:	240/10.000 Miteigentumsanteil an dem o. g. Grundstück <i>„verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 33 gekennzeichneten Wohnung nebst Loggia.“</i>	
Eigentümer: (gemäß Abt. I des vorliegenden Grundbuchauszugs)	4.1	xxx
	4.2	xxx
	zu 4.1 und 4.2:	
	- zu ½ Anteil in Erbengemeinschaft -	
	4.3	xxx
	- zu ½ Anteil -	

## 1.2.2 Pkw-Stellplatz

Art des Bewertungsobjekts: Miteigentumsanteil an einem (Stellplatz-)Grundstück

Objektadresse: Kröver Straße, 50969 Köln

Grundbuch- /Katasterangaben:  
(gemäß Bestandsverzeichnis des vorliegenden  
Grundbuchauszugs)

Amtsgericht: Köln  
Grundbuch von: Köln-Rondorf  
Blatt: 26557

lfd. Nr.: 1  
Gemarkung: Köln-Rondorf  
Flur: 56

Flurstück: 544  
Wirtschaftsart und Lage: Verkehrsfläche  
Kröver Straße  
Größe: 452 m<sup>2</sup>

Gegenstand der Bewertung: 1/32 Miteigentumsanteil an dem o. g. Grundstück

Hinweis:

Auf dem Flurstück 544 befindet sich eine Stellplatzanlage mit 32 Pkw-Stellplätzen. Gemäß vorliegendem Kaufvertrag vom 04.12.2006 ist mit dem hier zu bewertenden 1/32 Miteigentumsanteil das alleinige Nutzungsrecht an dem im Lageplan mit ST 39 bezeichneten Stellplatz verbunden (vgl. Anlage 5).

Eigentümer:  
(gemäß Abt. I des vorliegenden  
Grundbuchauszugs)

1.47 xxx  
- zu 1/64 Anteil -  
1.51 xxx  
1.52 xxx  
zu 1.51 und 1.52:  
- zu 1/64 Anteil in Erbengemeinschaft -

### 1.3 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

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

- Grundbuchauszüge vom 27.05.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 20.08.2025
- Auszüge aus der Bauakte der Stadt Köln (Einsicht am 15.09.2025)
- Teilungserklärung mit Bewilligungen vom 30.06.2006 (UR-Nr. 1998/06) und vom 14.03.2007 (UR-Nr. 811/2007)
- E-Mail der Hausverwaltung vom 21.11.2025 mit Anlagen (Protokolle der Wohnungseigentümerversammlungen 2022, 2023 und 2024, Wirtschaftsplan 2025, Angaben zur Entwicklung der Erhaltungsrücklage, Auflistung durchgeführter Modernisierungen/Sanierungen im Bereich des Gemeinschaftseigentums, Energieausweis)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Köln vom 10.09.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Köln vom 02.09.2025
- Beitragsbescheinigung der Stadt Köln vom 02.09.2025
- Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Köln vom 19.09.2025
- Fördermittelauskunft der Stadt Köln vom 21.08.2025
- Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln vom 11.09.2025
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln vom 18.11.2025

## 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 2 - Rodenkirchen (ca. 112.000 Einwohner); Stadtteil Zollstock (ca. 23.000 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 Demografietyt 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozio-ökonomischer Dynamik) zugeordnet.  Die Arbeitslosenquote in der Stadt Köln beträgt im Oktober 2025 9,0 % (Nordrhein-Westfalen 7,7 %, Deutschland 6,2 %).  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 4 (ca. 3 km entfernt)  <u>Bahnhöfe:</u> (Regional-)Bahnhof Köln Süd (ca. 2 km entfernt); Köln Hauptbahnhof (ca. 4,5 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Flughafen Köln-Bonn (ca. 16 km entfernt)
innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Lage auf der Nordostseite der Kröver Straße im linksrheinischen Stadtteil Zollstock, ca. 4 km südwestlich des Kölner Stadtzentrums; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte etc. in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Stadtbahnhaltestelle, Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	angrenzend im Bereich Kröver Straße / Briedeler Straße überwiegend 4-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser; rückwärtig überwiegend 5-geschossige Bürogebäude („Gothaer Campus Köln“)
Beeinträchtigungen:	Wesentliche wertbeeinflussende Immissionen, die gegebenenfalls die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten, wurden dem Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht bekannt.
Lagebeurteilung:	mittlere bis gute Wohnlage; citynahe Lage (gemäß Gebietsgliederungskarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln)

## 2.2 Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	unregelmäßige Grundstücksform
Topografie:	eben
Erschließung:	unmittelbar über die Kröver Straße
Straßenart:	Anliegerstraße, Sackgasse
Straßenausbau:	voll/endgültig ausgebaut; Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungs- leitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Wohnhäuser Kröver Straße 10-20 weisen überwiegend keine Grenzbebauung auf. Teilweise bestehen nachbarliche Gemeinsamkeiten zwischen dem Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil und den Nachbargrundstücken Kröver Straße 22 (Flurstück 1645) sowie Höninger Weg 136 (Flurstück 1661). Rückwärtig ist keine Einfriedung zwischen den Grundstücken vorhanden. Für das Gebäude Kröver Straße 20 kann die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche nicht vollständig auf dem eigenen Flurstück 1646 nachgewiesen werden. Es besteht daher eine entsprechende Abstandsflächenbaulast zugunsten des Flurstücks 1646 (Kröver Straße 20) und zulasten des Nachbargrundstücks Kröver Straße 22 (vgl. 2.3 - Baulasten). Die auf dem Flurstück 514 (Kröver Straße 10) befindliche Trafostation überbaut gemäß der Liegenschaftskarte geringfügig die Grenze zum Nachbargrundstück Höninger Weg 136 (Flurstück 1661). Darüber hinaus ist nicht geprüft worden, ob die vorhandenen baulichen Anlagen, Einfriedungen etc. innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.
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 02.09.2025 folgendes mit:

*„[...] über die angefragten Flurstücke 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 potenziell 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 Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Stadt Köln als Wohnbaufläche (W) dargestellt<sup>1</sup>.

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist gemäß Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Köln vom 19.09.2025 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.

tatsächliches Maß der baulichen Nutzung:

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) beschreibt das Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse (mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen) zur Grundstücksfläche. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Auf dieser Grundlage wurde die WGFZ überschlägig mit 1,17 ermittelt.

Das Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche beträgt (überschlägig ermittelt) 0,25.

---

<sup>1</sup> Quelle: [www.stadt-koeln.de](http://www.stadt-koeln.de), Recherche am 13.11.2025

Bodenordnungsverfahren:	Gemäß Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Köln vom 19.09.2025 ist das Bewertungsgrundstück in kein Umlegungsverfahren einbezogen.
Sonstiges / Nutzungsbeschränkungen:	Gemäß Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Köln vom 19.09.2025: <ul style="list-style-type: none"><li>• Baudenkmäler in der Umgebung<sup>2</sup></li><li>• Wasserschutzgebiet III B (geplant)</li><li>• Bodenbelastung prüfen<sup>3</sup></li></ul>
Bauordnungsrecht:	<p>Es liegt für das Haus Kröver Straße 18 (in dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet) ein Bauschein (Nr. II/11032/1956) vom 11.11.1957 für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses vor. Die Gebrauchsabnahme hat am 18.07.1958 stattgefunden. Das Vorhaben wurde demnach der Genehmigung entsprechend ausgeführt.</p> <p>Darüber hinaus wurde das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.</p>
Lasten und Beschränkungen: (Abteilung II der Grundbücher)	<p>Betreffend das zu bewertende Wohnungseigentum bestehen in Abteilung II des Grundbuchs (Blatt 26119) folgende Eintragungen:</p> <p><u>Ifd. Nr. 1 (nur auf Flurstück 1646):</u> <i>„Dienstbarkeit (Recht auf Betrieb, Unterhaltung und Erneuerung einer Wasserleitung, verbunden mit einer Bau-, Einwirkungs- und Aufwuchsbeschränkung) für die GEW Werke Köln AG. Bezug: Bewilligung vom 29.05.1990<sup>4</sup> [...]“</i></p> <p><u>Ifd. Nr. 3:</u> <i>„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]“</i></p> <p>Diesen Eintragungen wird kein besonderer Werteinfluss beigemessen.</p> <p>Betreffend den zu bewertenden Miteigentumsanteil an dem Stellplatzgrundstück bestehen in Abteilung II des Grundbuchs (Blatt 26557) folgende Eintragungen:</p> <p><u>Ifd. Nr. 1:</u> <i>„Dienstbarkeit (Recht auf Betrieb, Unterhaltung und Erneuerung einer Wasserleitung, verbunden mit einer Bau-, Einwirkungs- und Aufwuchsbeschränkung) für die GEW Werke Köln AG. Bezug: Bewilligung vom 29.05.1990<sup>4</sup> [...]“</i></p>

---

<sup>2</sup> vgl. 2.3 - Denkmalschutz

<sup>3</sup> vgl. 2.2 - Altlasten

<sup>4</sup> Die Bewilligung war in den eingesehenen Grundakten nicht auffindbar bzw. konnte mit vertretbarem Aufwand nicht ermittelt werden

lfd. Nr. 6:

„Belastung jedes Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers:

- a) *Benutzungsregelung nach § 1010 BGB,*
- b) *Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB.*

*Bezug: Bewilligung vom 23.07.2007<sup>4</sup> [...]“*

lfd. Nr. 36:

„[...] Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]“

Diesen Eintragungen wird kein besonderer Werteinfluss beigemessen.

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 21.08.2025 folgendes mit:

„[...] das o. g. Objekt/ die o. g. Wohnung 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 10.09.2025 folgendes mit:

„[...] im Baulastenverzeichnis der Stadt Köln sind zu Lasten der/des oben angegebenen Grundstücke/s keine Baulasten eingetragen. Auf dem unmittelbaren Nachbargrundstück 1645 ist die Baulast 556/2006 Seite 1 eingetragen. Auf den weiteren, unmittelbaren Nachbargrundstücken 540, 826, 1391, 1509 und 1661 sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen. Ansonsten sind begünstigende Baulasten nicht feststellbar.“

Bei der o. g. Baulast 556/2006 Seite 1 handelt es sich um eine Abstandsfläche zugunsten des Flurstücks 1646 (Kröver Straße 20) und zulasten des Flurstücks 1645 (Kröver Straße 22). Dieser Baulast wird im Hinblick auf das hier zu bewertende Wohnungseigentum kein besonderer Werteinfluss beigemessen.

Denkmalschutz:

Auf Anfrage teilt die Stadt Köln mit E-Mail vom folgendes mit:

„[...] Das Objekt Kröver Straße 10-20, 50969 Köln, Gemarkung: Köln-Rondorf, Flur: 56, Flurstück/e: 514, 515, 516, 517, 518, 1649, 544 ist nicht in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen. Es liegt auch nicht in der unmittelbaren Umgebung eingetragener Baudenkmäler. Insofern sind keine Aspekte des Denkmalschutzes zu beachten [...]“

beitragsrechtlicher Zustand:	Auf Anfrage teilt die Stadt Köln mit Beitragsbescheinigung vom 02.09.2025 folgendes mit: <i>„[...] das o. g. Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag wird für das Grundstück an der Erschließungsanlage Kröver 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.“</i>
Entwicklungszustand: (Grundstücksqualität)	Das Grundstück Kröver Straße 10-20 mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil ist dem Entwicklungszustand baureifes Land zuzuordnen (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).
Nutzung und Vermietungssituation:	Zum Wertermittlungsstichtag ist das Objekt leerstehend. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.

## 2.4 WEG-spezifische Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist gemäß Bestandsverzeichnis des Grundbuchs das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K 36 zugeordnet.  Darüber hinaus wurden in der Teilungserklärung Sondernutzungsrechte für unbebaute Grundstücksflächen (zur Nutzung als Gartenfläche) begründet. Für diese Sondernutzungsrechte ist nach den vorliegenden Informationen noch keine Zuordnung erfolgt.									
Erhaltungsrücklage:	<table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">gesamt</td> <td style="text-align: right;">anteilig</td> </tr> <tr> <td>Anfangsbestand (01.01.2024):</td> <td style="text-align: right;">112.157,48 €</td> <td style="text-align: right;">2.691,78 €</td> </tr> <tr> <td>Endbestand (31.12.2024):</td> <td style="text-align: right;">131.116,82 €</td> <td style="text-align: right;">3.146,80 €</td> </tr> </table>		gesamt	anteilig	Anfangsbestand (01.01.2024):	112.157,48 €	2.691,78 €	Endbestand (31.12.2024):	131.116,82 €	3.146,80 €
	gesamt	anteilig								
Anfangsbestand (01.01.2024):	112.157,48 €	2.691,78 €								
Endbestand (31.12.2024):	131.116,82 €	3.146,80 €								
Haus- /Wohngeld:	Gemäß vorliegendem Wirtschaftsplan 2025 beträgt der monatliche Hausgeldvorschuss zum Wertermittlungsstichtag 280 € (inkl. Heizkosten).									
Sonderumlagen:	Gemäß den vorliegenden Protokollen der Eigentümerversammlungen 2022, 2023 und 2024 wurden keine Sonderumlagen beschlossen.									

## 2.5 Baubeschreibung

Auf dem Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil befinden sich 6 aneinandergebaute Mehrfamilienhäuser (Kröver Straße 10, 12, 14, 16, 18, 20) mit insgesamt (gemäß Teilungserklärung) 48 Wohneinheiten. Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf das zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 33 im Haus Kröver Straße 18.

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus (mit 8 Wohneinheiten); zweiseitig angebaut; 4-geschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1958 (gemäß Gebrauchsabnahmeschein und Angabe der Hausverwaltung)
Modernisierungen:	<p>Gemäß Angabe der Hausverwaltung wurden im Bereich des Gemeinschaftseigentums im Wesentlichen folgende Sanierungs- /Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Dämmung Kellerdecke (2006/07)</li><li>• Dämmung oberste Geschossdecke (2006/07)</li><li>• Heizungserneuerung/Einbau einer Zentralheizung (2006)</li><li>• Erneuerung der Hauseingangstüren mit Briefkästen (2006/07)</li><li>• Einbau Gegensprechanlage (2006/07)</li><li>• Sanierung der Loggien (2006/07)</li><li>• Fassadendämmung (2006/07)</li><li>• Erneuerung Dacheindeckung inkl. Abriss der Schornsteinköpfe über Dach (2006/07)</li><li>• Fenstererneuerung (2006/07)</li><li>• Sanierung Kelleraußentreppen (2006/07)</li><li>• Sanierung Treppenhäuser inkl. Brandschutzmaßnahmen (2006/07)</li><li>• Sanierung aller Abwassergrundleitungen inkl. Dichtheitsprüfung (2022)</li><li>• Erneuerung aller Hauszugangstreppen (2025)</li></ul> <p>Darüber hinaus wurden offensichtlich Modernisierungen im Bereich des Sondereigentums durchgeführt (z. B. Bad, Elektroinstallation). Der genaue Umfang und Zeitpunkt der Maßnahmen sind nicht bekannt.</p>
Energieeffizienz:	Der vorliegende Energieausweis vom 26.11.2021 wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs erstellt: Endenergieverbrauch: 101,3 kWh / (m <sup>2</sup> * a)
Außenansicht/Fassade:	(Wärmedämm-)Putz mit Anstrich
Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Die zu bewertende Wohnung Nr. 33 befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre) links des Hauses Kröver Straße 18. Der zugehörige Kellerraum Nr. K 36 (Sondernutzungsrecht) liegt im Kellergeschoss desselben Gebäudes.

Raumaufteilung: (vgl. Anlage 5)	3 Zimmer, Wohnküche, Diele/Flur, Bad, WC, Abstellraum, Loggia (zugänglich über die Wohnküche)	
Barrierefreiheit:	üblich (nicht barrierefrei)	
Grundrissgestaltung:	überwiegend zweckmäßig bzw. für das Baujahr zeittypisch; ein (Wohn-)Zimmer als „gefangener“ Raum (nur über die Küche als Durchgangszimmer erreichbar)	
Wohnfläche:	Zimmer 1:	14,4 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2:	11,2 m <sup>2</sup>
	Zimmer 3:	11,1 m <sup>2</sup>
	Wohnküche:	17,9 m <sup>2</sup>
	Diele/Flur:	7,0 m <sup>2</sup>
	Bad:	4,0 m <sup>2</sup>
	WC:	1,5 m <sup>2</sup>
	Abstellraum:	1,0 m <sup>2</sup>
	<u>Loggia (zu ¼):</u>	<u>0,9 m<sup>2</sup></u>
	Summe Wohnfläche	69,0 m <sup>2</sup>

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf Grundlage eines örtlichen Aufmaßes sowie der vorliegenden Bauzeichnungen. Sie orientiert sich an den Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Grundfläche der Loggia wurde dabei zu einem Viertel (Regelanrechnung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)) auf die Wohnfläche angerechnet.

lichte Raumhöhen: ca. 2,54 m

Gebäudekonstruktion:

- Konstruktionsart: Massivbau
- Fundamente: Beton
- Kelleraußenwände: Beton/Mauerwerk
- Umfassungswände: Mauerwerk, mit zusätzlicher Wärmedämmung
- Innenwände: Mauerwerk
- Decken: Stahlbeton
- Geschosstreppe: Stahlbeton-Montagetreppe mit Terraz-zostufen
- Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegel- bzw. Betondachsteineindeckung, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
- besondere Bauteile: Loggien (Auskragung), Hauseingangsstufen, Hauseingangsüberdachung

Ausstattungsmerkmale:

Wohnung Nr. 33:

- Fußböden: überwiegend Laminat, tlw. Fliesen, tlw. Parkett
- Wände: überwiegend Putz/Tapete mit Anstrich, Bad raumhoch gefliest, WC bis ca. 1,50 m hoch gefliest
- Decken: überwiegend Putz/Tapete mit Anstrich, tlw. Holzverkleidung
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Türen: glatte Sperrholztüren, tlw. mit Glasausschnitt, Stahlzargen
- Bad: Wanne, Waschbecken; mittlere Ausstattung vermutlich aus den 1990/2000er Jahren
- WC: Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten; einfachere/ältere Ausstattung vermutlich aus den 1980er Jahren
- Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung
- Wärmezeugung: Gaszentralheizung
- Wärmeverteilung: überwiegend Flachheizkörper, tlw. Rippenheizkörper
- Warmwasserversorgung: dezentral über Durchlauferhitzer (Elektro)
- Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Treppenhaus:

- Fußböden: Terrazzo
- Wände: überwiegend Putz mit Anstrich, Hauseingangsbereich gefliest
- Decken/Untersichten der Treppenläufe: Putz mit Anstrich
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Hauseingangstür: Aluminium-Rahmentür mit Isolierverglasung, feststehendes Seitenteil mit Klingel- /Türsprech- und Briefkastenanlage

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung (Betonplatten), Stellplatzbefestigung (Betonpflaster), Gartenanlagen und Pflanzungen etc.

baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums wird als normal beurteilt. Die vorliegenden Protokolle der Eigentümerversammlungen lassen auf eine ordnungsgemäße/übliche Erhaltung schließen.

Der bauliche Zustand des Sondereigentums wird als (noch) normal beurteilt. In Teilbereichen besteht ein geringfügiger Instandhaltungsstau. Im Wesentlichen (und ohne Anspruch auf Vollständigkeit) wurden bei der Ortsbesichtigung folgende Bauschäden/Baumängel erkannt:

- Bodenbeläge tlw. mit Abnutzungserscheinungen/Gebrauchsspuren und Fehlstellen
- tlw. lose/abgerissene Tapeten (im Bereich einer Fensterlaibung)

### 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 möglich, weil eine ausreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise und ein geeigneter Vergleichsfaktor verfügbar sind.

##### **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 nicht zu, deshalb handelt es sich um kein typisches Sachwertobjekt. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall zudem nicht möglich, weil die für eine marktkonforme Sachwertwertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Sachwertfaktoren) für die hier zu bewertende Objektart nicht 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 bedingt zu, da es auch als Ertragswertobjekt angesehen werden kann. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall für das zu bewertende Wohnungseigentum auch möglich, weil die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung stehen. Das Ertragswertverfahren wird zur Ergebnisstützung herangezogen.

## 3.2 Vergleichswertermittlung

### 3.2.1 Verfahrensbeschreibung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24, 25 und 26 ImmoWertV beschrieben.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

#### Vergleichspreisverfahren:

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Der vorläufige Vergleichswert wird ermittelt auf Grundlage einer statistischen Auswertung der Vergleichspreise. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem (marktangepassten) vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

#### Vergleichsfaktorverfahren:

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Der vorläufige Vergleichswert wird ermittelt durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem (marktangepassten) vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### 3.2.2 Vergleichswertermittlung für das Wohnungseigentum

#### 3.2.2.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise

##### 3.2.2.1.1 Erläuterungen

#### **Ausgangsdaten**

Die Vergleichskaufpreise stammen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln (Auskunft des Gutachterausschusses vom 18.11.2025) und weisen folgende Selektionskriterien auf:

Objektart:	Wohnungseigentum
Vertragsdatum:	ab November 2023
Lage:	Stadtteil Zollstock
Baujahr:	1950 - 1965
Anzahl Einheiten in der Anlage:	24 - 72
Wohnfläche:	55 m <sup>2</sup> - 80 m <sup>2</sup>
Vermietungssituation:	unvermietet
Anzahl Geschosse:	3 - 5

Aus der Kaufpreissammlung können 12 geeignete Vergleichskaufpreise entnommen werden.

In den Kaufpreisen sind keine Preis- bzw. Wertanteile für den Miterwerb von Pkw-Stellplätzen, Inventar o. ä. enthalten. Die Kaufpreise wurden bereits vorab entsprechend bereinigt.

### **Zeitliche Anpassung**

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse (vgl. § 18 ImmoWertV). Die zeitliche Anpassung zwischen dem Kaufvertragsdatum und dem Wertermittlungsstichtag erfolgt auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln abgeleiteten Preisindex für Wohnungseigentum in den linksrheinischen Stadtbezirken 1 - 6 (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, S. 98).

### **Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen**

Die herangezogenen Vergleichsobjekte weisen in Bezug auf die wesentlichen wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale überwiegend eine gute Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt auf.

Erforderliche Anpassungen wurden - soweit aus sachverständiger Sicht geboten - auf Grundlage der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten vorgenommen (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, S. 99).

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass nicht alle wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte bekannt sind (es fehlen z. B. Informationen zum Ausstattungsstandard und zum baulichen Zustand) und die Vergleichswertermittlung an dieser Stelle naturgemäß mit entsprechenden Unsicherheiten behaftet ist.

### **marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts 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.

Im vorliegenden Fall wird an dieser Stelle die Wertminderung wegen Bauschäden/Baumängeln im Bereich des Sondereigentums pauschal mit rd. 3.000 € geschätzt. Dieser marktübliche Abschlag entspricht rd. 1 % des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts. 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 Wertermittlungsstichtag) und in Korrelation zu den getroffenen Wertermittlungsansätzen geschätzt.

**3.2.2.1.2 Vergleichswertermittlung**Vergleichskaufpreise Nr. 1 - 4:

<b>Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungs- objekt	Vergleichskaufpreise			
		1	2	3	4
ber. Vergleichskaufpreis [€]		320.000	290.000	250.000	436.065
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	69	80	79,4	55,4	55,4
bereinigter relativer Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		4.000	3.652	4.513	7.871
<b>Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag</b>					
Kaufdatum/Stichtag	18.11.2025	1. Hj. 2024	1. Hj. 2025	1. Hj. 2025	1. Hj. 2025
zeitliche Anpassung		1,04	1,00	1,00	1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		4.160	3.652	4.513	7.871
<b>Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	69	80	79,4	55,4	55,4
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00	x 1,00	x 1,00
Geschosslage	EG	1. OG	1. OG	1. OG	1. OG
Anpassungsfaktor		x 0,98	x 0,98	x 0,98	x 0,98
Anzahl Einheiten	48	60	60	30	30
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00	x 0,99	x 0,99
Baujahr	1958	1961	1961	1958	1958
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00	x 1,00	x 1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00	x 1,00	x 1,00
relativer Vergleichspreis [€/m <sup>2</sup> ]		4.077	3.579	4.379	7.636

Vergleichskaufpreise Nr. 5 - 8:

<b>Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungs- objekt	Vergleichskaufpreise			
		5	6	7	8
ber. Vergleichskaufpreis [€]		210.000	290.000	225.000	239.000
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	69	56,51	59,04	75	58,9
bereinigter relativer Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		3.716	4.912	3.000	4.058
<b>Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag</b>					
Kaufdatum/Stichtag	18.11.2025	2. Hj. 2023	1. Hj. 2025	1. Hj. 2024	2. Hj. 2024
zeitliche Anpassung		1,04	1,00	1,04	1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		3.865	4.912	3.120	4.058
<b>Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	69	56,51	59,04	75	58,9
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00	x 1,00	x 1,00
Geschosslage	EG	2. OG	1. OG	EG	2. OG
Anpassungsfaktor		x 0,98	x 0,98	x 1,00	x 0,98
Anzahl Einheiten	48	48	36	36	24
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00	x 1,00	x 0,98
Baujahr	1958	1958	1956	1954	1950
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00	x 1,00	x 1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00	x 1,00	x 1,00
relativer Vergleichspreis [€/m <sup>2</sup> ]		3.788	4.814	3.120	3.897

Vergleichskaufpreise Nr. 9 - 12:

<b>Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungs- objekt	Vergleichskaufpreise			
		9	10	11	12
ber. Vergleichskaufpreis [€]		300.000	200.000	295.000	284.000
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	69	69,93	63,29	78	60
bereinigter relativer Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		4.290	3.160	3.782	4.733
<b>Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag</b>					
Kaufdatum/Stichtag	18.11.2025	2. Hj. 2024	2. Hj. 2023	1. Hj. 2024	2. Hj. 2025
zeitliche Anpassung		1,00	1,04	1,04	1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		4.290	3.286	3.933	4.733
<b>Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	69	69,93	63,29	78	60
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00	x 1,00	x 1,00
Geschosslage	EG	2. OG	EG	3. OG	1. OG
Anpassungsfaktor		x 0,98	x 1,00	x 0,95	x 0,98
Anzahl Einheiten	48	48	72	60	64
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,02	x 1,00	x 1,00
Baujahr	1958	1958	1955	1961	1958
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00	x 1,00	x 1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00	x 1,00	x 1,00
relativer Vergleichspreis [€/m <sup>2</sup> ]		4.204	3.352	3.736	4.638

Aus der Summe aller Vergleichspreise wurde zunächst der Mittelwert gebildet. Auf diesen wird zwecks Ausschlusses von Vergleichspreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten als Ausschlusskriterium ± 30 % gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.988 €/m<sup>2</sup> bis 5.548 €/m<sup>2</sup>.

Ein Vergleichspreis (Nr. 4) unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird daher aus der abschließenden Mittelbildung ausgeschlossen:

Damit ergibt sich der Vergleichswert wie folgt:

Summe der relativen Vergleichspreise (ohne Ausreißer)		43.584 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Vergleichspreise (ohne Ausreißer)	/	11
vorläufiger relativer Vergleichswert	=	3.962 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	x	69 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert	=	273.378 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	273.378 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	3.000 €
<b>Vergleichswert</b>	=	270.378 €
	<b>rd.</b>	<b>270.000 €</b>

### 3.2.2.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors / Plausibilisierung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) einen Immobilienrichtwert abgeleitet. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV. Der zonale Immobilienrichtwert (Immobilienrichtwertnummer 205701) wurde über das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen erkundet ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) und beträgt 4.100 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Stichtag 01.01.2025.

Eine Umrechnung des Immobilienrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da nach Einschätzung des Sachverständigen keine wesentlichen Preisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Die Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen erfolgen auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, S. 99). Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist an dieser Stelle daher nicht erforderlich. Bezüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird auf die Erläuterung im Abschnitt 3.2.2.1.1 verwiesen.

Auf dieser Grundlage wird der Vergleichswert zum Zwecke der Plausibilisierung auf der Basis des Immobilienrichtwerts wie folgt ermittelt:

<b>Immobilienrichtwert</b>	=	<b>4.100 €/m<sup>2</sup></b>
----------------------------	---	------------------------------

<b>zeitliche Anpassung des Immobilienrichtwerts</b>			
	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	18.11.2025	x 1,00

<b>Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen</b>				
Baujahr	1955	1958	x	1,00
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	60	69	x	1,00
Gebäudestandard	mittel	mittel	x	1,00
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	teilmodernisiert	x	1,00
Geschosslage	2	EG	x	0,98
Anzahl Einheiten	40	48	x	1,00
Anzahl Geschosse	1-8	4	x	1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	x	1,00
objektspezifisch angepasster Immobilienrichtwert			=	4.018 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche			x	69 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert			=	277.242 €
marktübliche Zu- oder Abschläge			±	0 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			=	277.242 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-	3.000 €
<b>Vergleichswert</b>			=	274.242 €
			rd.	<b>274.000 €</b>

### 3.2.3 Vergleichswertermittlung für den 1/32 Miteigentumsanteil an dem Stellplatzgrundstück

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln werden basierend auf den Auswertungen von Kaufverträgen der Jahre 2022 bis 2024 folgende Kaufpreise für Außenstellplätze ausgewiesen:

Lage	Anzahl	Mittelwert (€)	Median (€)	Minimum (€)	Maximum (€)
citynah	71	17.100	15.000	4.400	39.900

Die nachfolgenden Angaben stammen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln (Auskunft des Gutachterausschusses vom 18.11.2025). Es handelt sich hierbei um die Preis- bzw. Wertanteile für den Miterwerb von Pkw-Stellplätzen, mit denen die Gesamtkaufpreise der Wohnungseigentume bereinigt wurden:

Vertragszeitpunkt	Lage/Stadtteil	Kaufpreis (€)
1. Hj. 2025	citynah, Zollstock	12.500
1. Hj. 2025	citynah, Zollstock	17.100
1. Hj. 2023	citynah, Zollstock	15.000
1. Hj. 2025	citynah, Zollstock	15.000
2. Hj. 2024	citynah, Zollstock	20.000
1. Hj. 2024	citynah, Zollstock	25.000

Die Kaufpreise bewegen sich in einer Spanne von 12.500 € bis 25.000 €. Der durchschnittliche Kaufpreis (Mittelwert) beträgt 17.433 €, während der Median bei 16.050 € liegt.

Aufgrund der großen Streuung der Kaufpreise wird dem Median im vorliegenden Fall ein höheres Gewicht beigemessen. Der Vergleichswert des 1/32 Miteigentumsanteil an dem Stellplatzgrundstück (Flurstück 544), verbunden mit dem alleinigen Nutzungsrecht an dem im Lageplan mit ST 39 bezeichneten Stellplatz, ergibt sich auf dieser Grundlage mit rd. **16.000 €**.

### **3.3 Bodenwertermittlung**

#### **3.3.1 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).

### 3.3.2 Bodenwertermittlung auf der Basis eines Bodenrichtwerts

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

Der zonale Bodenrichtwert (Bodenrichtwertnummer 205014) beträgt **1.010 €/m<sup>2</sup>** zum Stichtag 01.01.2025 und ist mit folgenden Merkmalen beschrieben:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl:	IV
Geschossflächenzahl:	1,4
Bemerkung:	Irmgardstr.

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.

Der Bodenrichtwert bezieht sich hinsichtlich der Nutzungsart auf Mietwohnhausgrundstücke. Zur Umrechnung auf das zu bewertende Wohnungseigentumsgrundstück hält der Sachverständige unter Berücksichtigung von entsprechenden Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, S. 45) einen „WE-Faktor“ von 1,5 für angemessen.

Die Umrechnung von der GFZ des Bodenrichtwertgrundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht mitgeteilten GFZ-Umrechnungskoeffizienten. Der Umrechnungskoeffizient für das Bodenrichtwertgrundstück (GFZ 1,4) beträgt demnach 1,66 und für das Bewertungsgrundstück (GFZ 1,17) 1,53. Auf dieser Grundlage ergibt sich ein Anpassungsfaktor von  $1,53 / 1,66 = \text{rd. } 0,92$ .

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 wie folgt:

Bodenrichtwert	=	1.010 €/m <sup>2</sup>
Anpassung Nutzungsart (Wohnungseigentumsgrundstück)	x	1,50
Anpassung WGFZ	x	0,92
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	1.394 €/m <sup>2</sup>
Fläche	x	3.906 m <sup>2</sup>
(Gesamt-)Bodenwert	=	5.444.964 €
	<b>rd.</b>	<b>5.445.000 €</b>

Der anteilige Bodenwert wird wie folgt entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil ermittelt:

(Gesamt-)Bodenwert	=	5.445.000 €
Miteigentumsanteil - Zähler	x	240
Miteigentumsanteil - Nenner	/	10.000
anteiliger Bodenwert	=	130.680 €
	<b>rd.</b>	<b>131.000 €</b>

### **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 Wertermittlungsstichtag (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 Wertermittlungsstichtag 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. Im Mietspiegel der Stadt Köln für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2025) sind folgende Mieten tabelliert:

Gruppe 3 <sup>5</sup>	Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden			
Größe	Ausstattung	einfache Lage (€/m <sup>2</sup> )	mittlere Lage (€/m <sup>2</sup> )	sehr gute Lage (€/m <sup>2</sup> )
50 - 69,9 m <sup>2</sup>	mit Heizung, Bad/WC	-	7,60 – 10,40	8,50 – 11,30
	mit besonderer Ausstattung	-	8,80 – 11,80	9,90 – 13,10
70 - 89,9 m <sup>2</sup>	mit Heizung, Bad/WC	-	7,40 – 10,00	8,30 – 10,70
	mit besonderer Ausstattung	-	8,30 – 10,70	9,40 – 11,90

Gruppe 4 <sup>5</sup>	Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden			
Größe	Ausstattung	einfache Lage (€/m <sup>2</sup> )	mittlere Lage (€/m <sup>2</sup> )	sehr gute Lage (€/m <sup>2</sup> )
50 - 69,9 m <sup>2</sup>	mit Heizung, Bad/WC	-	7,70 – 11,30	9,10 – 11,50
	mit besonderer Ausstattung	-	9,60 – 12,20	10,50 – 13,10
70 - 89,9 m <sup>2</sup>	mit Heizung, Bad/WC	-	7,70 – 11,20	9,40 – 11,20
	mit besonderer Ausstattung	-	9,50 – 12,20	9,80 – 12,30

Der Mietspiegel der Stadt Köln für frei finanzierte Wohnungen weist Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet aus und differenziert nicht zwischen den einzelnen Stadtteilen. Das unterschiedliche Mietpreisniveau in den Kölner Stadtteilen wird durch folgende Karte<sup>6</sup> veranschaulicht:



<sup>5</sup> Die Mietwerte von modernisierten Wohnungen orientieren sich an denen der Gruppe 3 (Maßnahmen bis 1990) bzw. an denen der Gruppe 4 (Maßnahmen nach 1990).

<sup>6</sup> Kölner Statistische Nachrichten 7/2025 – Statistisches Jahrbuch Köln 2024, Karte 309: Die Kölner Stadtteile – Mietpreisangebot 2024, Quelle: FUB IGES+Immobilien+Umwelt GmbH; Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (eigene Berechnungen)

Aus dieser Auswertung von Angebotsmieten kann nicht die marktüblich erzielbare Miete abgeleitet werden. Die Karte veranschaulicht jedoch, dass der Stadtteil Zollstock ein überdurchschnittliches Mietpreisniveau aufweist.

Auf dieser Grundlage wird die marktüblich erzielbare Miete unter Berücksichtigung der mietwertbestimmenden Merkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit) zum Wertermittlungsstichtag mit monatlich rd. 750 € (entsprechend rd. 10,90 €/m<sup>2</sup>) angesetzt. Somit ergibt sich ein jährlicher Rohertrag von (750 € x 12 =) 9.000 €.

**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 [Stück, m <sup>2</sup> , €]	Kostenanteil [€/Jahr]
	[% vom RoE]	[€/m <sup>2</sup> WF/NF]	[€/Stück]		
<b>Verwaltungskosten</b>					
Wohnen			429,00	1	429
<b>Instandhaltungskosten</b>					
Wohnen		14,00		69	966
<b>Mietausfallwagnis</b>					
Wohnen	2,00%			9.000	180
Summe					<b>1.575</b>
entspricht vom Jahresrohertrag					<b>17,50%</b>

**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 vermietetes Wohnungseigentum folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, S. 104):

Objektart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der Kauffälle	Ø WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]
Wohnungseigentum	2,0	341	62	3.926	12,0	18,0	37
Standardabweichung	± 1,1		± 26	± 1.278	± 2,7	± 3,6	± 11

Differenziert nach Lage und Wohnungsgröße ergeben sich folgende Liegenschaftszinssätze:

Wohnflächengruppe [m <sup>2</sup> ]	Liegenschaftszinssatz [%]		
	zentral/citynah	linksrheinisch	rechtsrheinisch
40	1,6	2,4	2,5
60	1,6	2,3	2,4
80	1,5	2,3	2,3
100	1,4	2,2	2,3
120	1,4	2,1	2,2

Insbesondere die Lage, die Objektgröße, die Mietsituation (unvermietet<sup>7</sup>), die Restnutzungsdauer sowie die Marktsituation (allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag) rechtfertigen für das Bewertungsobjekt den Ansatz eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes in Höhe von rd. 1,3 %.

### 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) 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 (im Bereich zwischen "kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" und "mittel") ca. 6 Modernisierungspunkte angehalten.

<sup>7</sup> Die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Liegenschaftszinssätze gelten für vermietetes Wohnungseigentum. Für vermietete Eigentumswohnungen werden i. d. R. niedrigere Kaufpreise gezahlt als für unvermietete Eigentumswohnungen. Umgekehrt errechnen sich höhere Liegenschaftszinssätze. Die Mietssituation des Bewertungsobjekts (unvermietet) begründet somit einen niedrigeren Liegenschaftszinssatz.

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 - 1958 = 67 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]				
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Auf dieser Grundlage ergibt sich im vorliegenden Fall die Restnutzungsdauer mit 29 Jahren.

### 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 24,032.

### abgezinster Bodenwert

Es wird der gesondert im Vergleichsverfahren 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 0,688. Auf dieser Grundlage ergibt sich der abgezinste (anteilige) Bodenwert wie folgt:

anteiliger Bodenwert	=	131.000 €
Abzinsungsfaktor	x	0,688
abgezinster (anteiliger) Bodenwert	=	90.128 €

### 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

Siehe hierzu die Erläuterungen im Rahmen der Vergleichswertermittlung.

### 3.4.3 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag	=	9.000 €
Bewirtschaftungskosten	-	1.575 €
jährlicher Reinertrag	=	7.425 €
Kapitalisierungsfaktor	x	24,032
Barwert des Reinertrags	=	178.438 €
abgezinster (anteiliger) Bodenwert	+	90.128 €
vorläufiger Ertragswert	=	268.566 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	268.566 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	3.000 €
Ertragswert	=	265.566 €
	<b>rd.</b>	<b>266.000 €</b>

#### 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).

##### Wohnungseigentum

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in guter Qualität (hinreichende Anzahl von geeigneten Vergleichskaufpreisen, geeigneter Vergleichsfaktor/Immobilienrichtwert, geeignete Umrechnungskoeffizienten, objektartspezifische örtliche Indexreihe) zur Verfügung. Für die Ertragswertermittlung standen die erforderlichen Daten in mittlerer Qualität (marktüblich erzielbare Miete abgeleitet aus örtlichem Mietspiegel, örtlicher Liegenschaftszinssatz nur für vermietete Eigentumswohnungen) zur Verfügung.

Der Vergleichswert wurde auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise mit rd. 270.000 € und zusätzlich (zur Plausibilisierung) auf der Basis eines Vergleichsfaktors mit rd. 274.000 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 266.000 €.

Der Verkehrswert für den im Grundbuch von Köln-Rondorf Blatt 26199 eingetragenen 240/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Kröver Straße 10-20 in 50969 Köln verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichneten Wohnung, einschließlich des Sondernutzungsrechts an dem Kellerraum Nr. K 36, wird zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 auf der Grundlage des ermittelten Vergleichswerts (auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise) mit rd.

**270.000 €**

**in Worten: zweihundertsiebzigttausend Euro**

geschätzt.

##### Pkw-Stellplatz

Die Kaufpreise von Miteigentumsanteilen mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in guter Qualität (hinreichende Anzahl von geeigneten Vergleichskaufpreisen) zur Verfügung. Der Vergleichswert wurde mit rd. 16.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert für den im Grundbuch von Köln-Rondorf Blatt 26557 eingetragenen 1/32 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Köln-Rondorf, Flur 56, Flurstück 544 verbunden mit dem alleinigen Nutzungsrecht an dem im Lageplan mit ST 39 bezeichneten Pkw-Stellplatz wird zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 auf der Grundlage des ermittelten Vergleichswerts mit rd.

**16.000 €**

**in Worten: sechzehntausend Euro**

geschätzt.

Der Gesamtwert ergibt sich aus der Summe der Einzelwerte mit **286.000 €**.

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 25.11.2025

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Eu

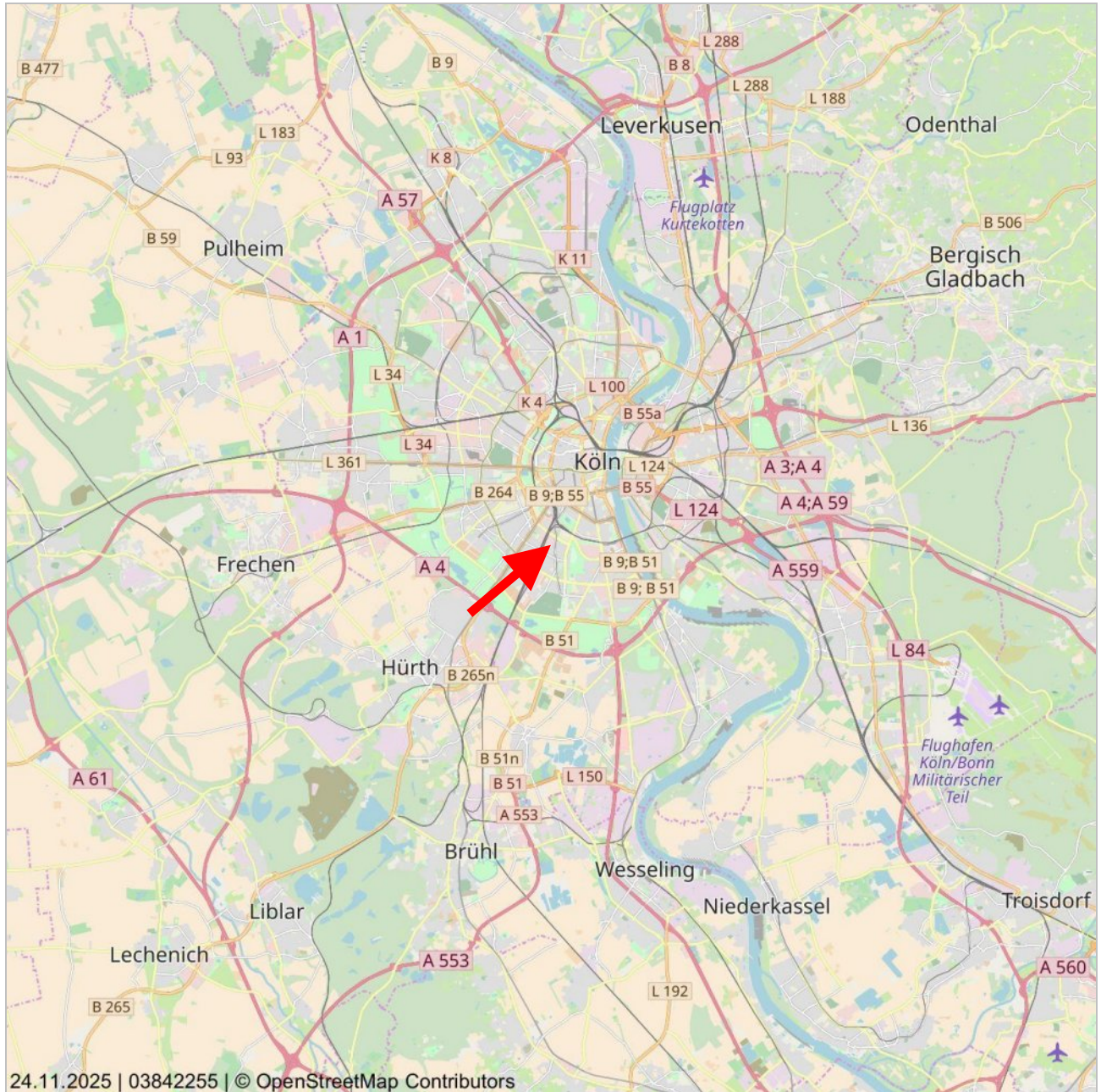
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. 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) .....	36
Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte (ohne Maßstab) .....	37
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab).....	38
Anlage 4: Fotos.....	39
Anlage 5: Lageplan Stellplätze (ohne Maßstab).....	47
Anlage 6: Bauzeichnungen (Aufteilungsplan, ohne Maßstab) .....	48

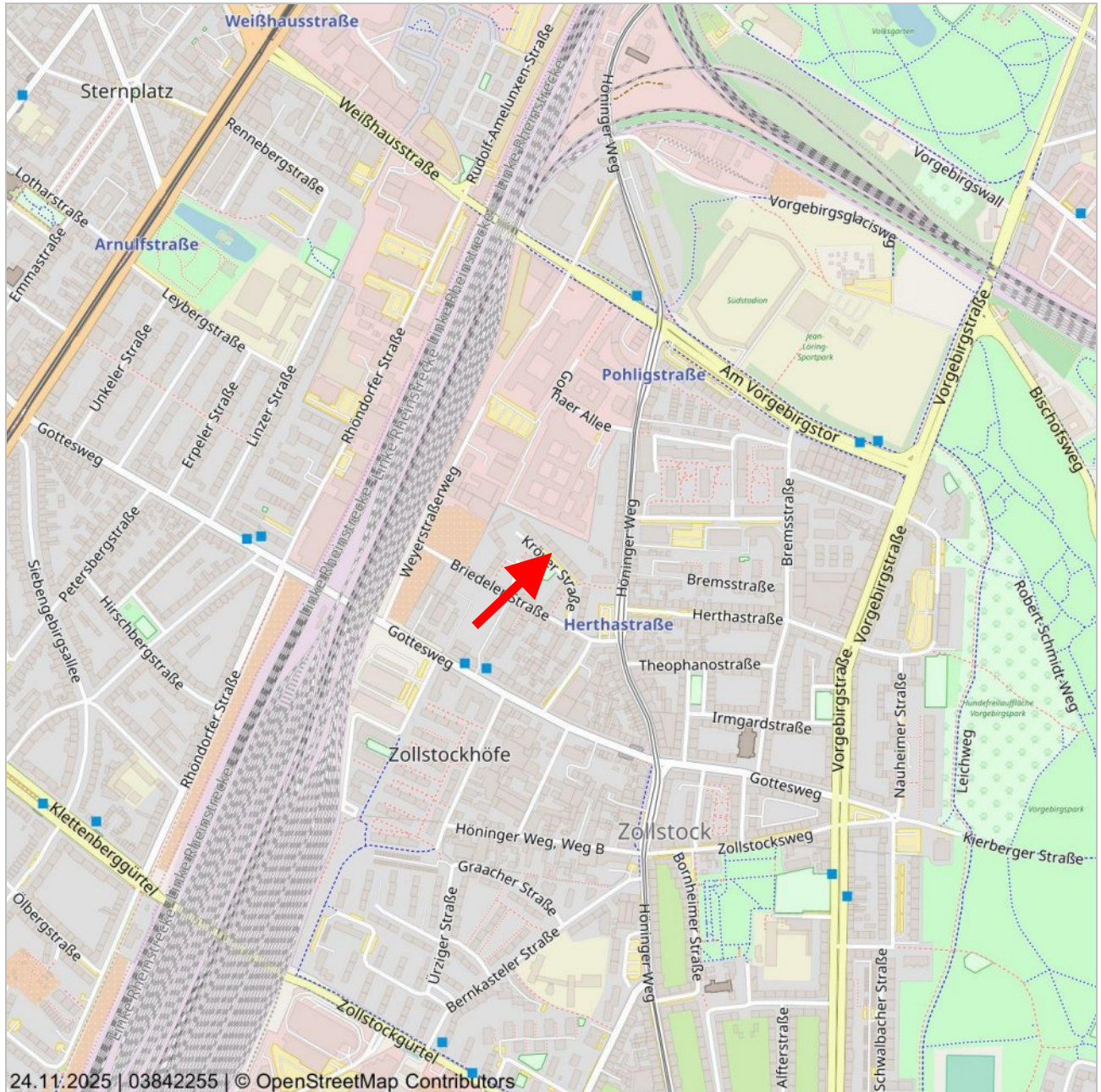
In der vorliegenden Internetversion des Gutachtens sind nicht alle Anlagen enthalten. Das vollständige Gutachten mit allen Anlagen kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Anlage 1: Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Quelle: [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de)

Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte (ohne Maßstab)



Quelle: [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de) (Land NRW - Keine amtliche Standardausgabe)  
Bearbeitete Ausschnittskopie

Anlage 4: Fotos



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht

**Anlage 4: Fotos**



Bild 3: Gartenansicht



Bild 4: Gartenansicht

**Anlage 4: Fotos**



Bild 5: Hauseingangsbereich

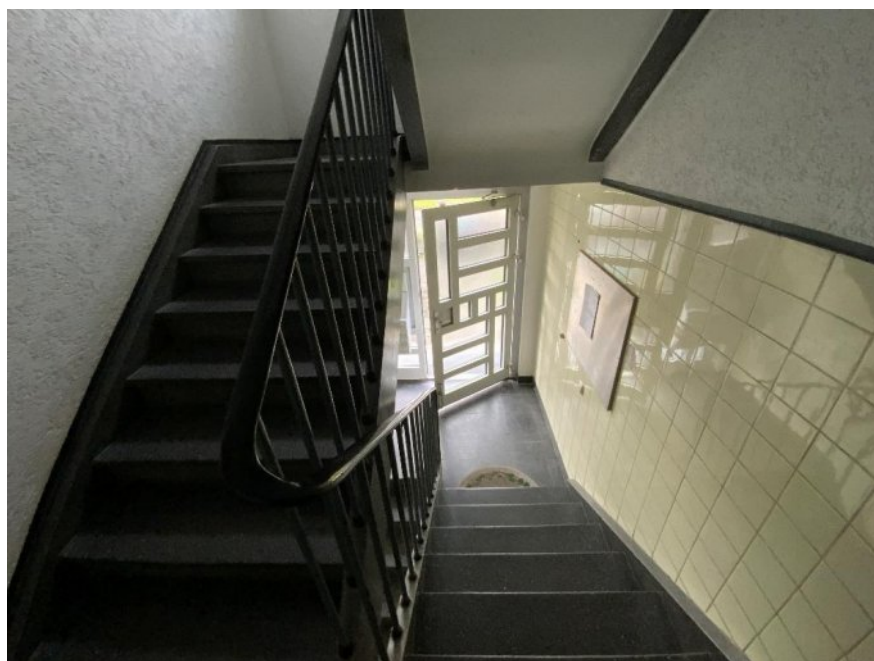


Bild 6: Treppenhaus

**Anlage 4: Fotos**

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 7: WC

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 8: Bad

**Anlage 4: Fotos**

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 9: Wohnküche

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 10: (Wohn-)Zimmer

**Anlage 4: Fotos**

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 11: Fehlstelle Bodenbelag

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 12: lose/abgerissene Tapete im Bereich einer Fensterlaibung

**Anlage 4: Fotos**



Bild 13: rückwärtiger Blick in den Garten



Bild 14: Blick von der straßenseitigen Loggia

Anlage 4: Fotos



Bild 15: Nachbarbebauung Kröver Straße



Bild 16: Pkw-Stellplatz

**Anlage 5: Lageplan Stellplätze (ohne Maßstab)**

In der Internetversion nicht enthalten

**Anlage 6: Bauzeichnungen (Aufteilungsplan, ohne Maßstab)**

In der Internetversion nicht enthalten

**Grundriss Erdgeschoss**  
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung sind möglich)

**Anlage 6: Bauzeichnungen (Aufteilungsplan, ohne Maßstab)**

In der Internetversion nicht enthalten

**Grundriss Kellergeschoss**  
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung sind möglich)