

Wertgutachten Wohnung Nr. EM 5 im 1. OG links Ernst-Mühlendyckstr. 1
in 51143 Köln-Porz und Tiefgaragenstellplatz Nr. G 30 - 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 08.11.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 092 K 038/25
beim Amtsgericht Köln
über die Verkehrswerte (Marktwerte) der
Eigentumswohnung Nr. EM 5 des Aufteilungsplans
im 1. Obergeschoss links nebst Kellerraum Nr. EM 5
in dem Wohn- und Geschäftshaus



Ernst-Mühlendyckstraße 1 in Köln-Porz

sowie des
Tiefgaragenstellplatzes Nr. G 30 des Aufteilungsplans
auf dem Grundstück
Mühlenstraße 27-33 / Ernst-Mühlendyck-Straße 1-3

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert) des

7,750/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Porz, Flur 2, Flurstücke 3033, 2998, 2999,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung Nr. EM 5 des Aufteilungsplans im
1. Obergeschoss links nebst Kellerraum Nr. EM 5**
in dem Wohn- und Geschäftshaus

Ernst-Mühlendyckstraße 1 in Köln-Porz

und des

2,638/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Porz, Flur 2, Flurstücke 3033, 2998, 2999,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem

Tiefgaragenstellplatz Nr. G 30 des Aufteilungsplans
auf dem Grundstück

Mühlenstraße 27-33 / Ernst-Mühlendyck-Straße 1-3

wird ermittelt zum **Bewertungsstichtag 27.10.2025**

inkl. Risikoabschlag

zu:

114.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 44 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 13 Seiten und ist in 3-facher Ausfertigung angefertigt.

Der Verkehrswert (Marktwert) des

7,750/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Porz, Flur 2, Flurstücke 3033, 2998, 2999,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Nr. EM 5 des Aufteilungsplans im
1. Obergeschoss links nebst Kellerraum Nr. EM 5
in dem Wohn- und Geschäftshaus
Ernst-Mühlendyckstraße 1 in Köln-Porz
wird ermittelt zum **Bewertungsstichtag 27.10.2025**
inkl. Risikoabschlag

zu:

95.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des

2,638/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Porz, Flur 2, Flurstücke 3033, 2998, 2999,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Tiefgaragenstellplatz Nr. G 30 des Aufteilungsplans
auf dem Grundstück
Mühlenstraße 27-33 / Ernst-Mühlendyck-Straße 1-3
wird ermittelt zum **Bewertungsstichtag 27.10.2025**

zu:

19.000 €

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	6
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	7
2.	Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	8
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster	8
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	10
2.3	Planungs- und Baurecht	11
2.4	Erschließung	11
2.5	Lage	12
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	13
2.6.1	Grundstück	13
2.6.2	Gebäude	14
2.6.3	Wohnung und Tiefgaragenstellplatz	15
3.	Wertermittlung	15
3.1	Wertermittlungsverfahren	15
3.2	Ertragswertverfahren	16
3.2.1	Bodenwertanteile	17
3.2.1.1	Bodenwertanteil Wohnung Nr. EM 5	17
3.2.1.2	Bodenwertanteil Tiefgaragenstellplatz Nr. G 30	18
3.2.2	Ertragswertanteile der baulichen Anlagen	18
3.2.2.1	Ertragswertanteil Wohnung Nr. EM 5	20
3.2.2.2	Ertragswertanteil Tiefgaragenstellplatz Nr. G 30	21
3.2.3	Vorläufige Ertragswerte	22
3.2.3.1	Vorläufiger Ertragswert Wohnung Nr. EM 5	22
3.2.3.2	Vorläufiger Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. G 30	23
3.2.4	Ertragswerte	23
3.2.4.1	Ertragswert Wohnung Nr. EM 5	24
3.2.4.2	Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. G 30	24
3.3	Vergleichswertverfahren	25
3.3.1	Vergleichswert Wohnung Nr. EM 5	25
3.3.1.1	Gebäundefaktor	25
3.3.1.2	Rohertragsfaktor	26
3.3.1.3	Vergleichswert Wohnung Nr. EM 5	27
3.3.2	Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. G 30	27
3.3.2.1	Verkaufspreise	27
3.3.2.2	Rohertragsfaktor	27
3.3.2.3	Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. G 30	27

4.	Verkehrswerte	28
4.1	Verkehrswert Wohnung Nr. EM 5	28
4.2	Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. G 30	28
4.3	Gesamtverkehrswert	29
5.	Allgemeine Hinweise	30
6.	Anlagen	31

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekte:** - Eigentumswohnung Nr. EM 5
im 1. Obergeschoss links
nebst Kellerraum Nr. EM 5
in dem Wohn- und Geschäftshaus
Ernst-Mühlendyckstraße 1
in 51143 Köln-Porz
- Tiefgaragenstellplatz Nr. G 30
- **WEG-Verwalter:** Procurata
Haus- und Vermögensverwaltung GmbH
Junkersring 40
53840 Troisdorf

Ertragswert Wohnung Nr. EM 5: 108.000 €

Wohnfläche: rd. 29 m²
jährlicher Rohertrag: 4.176 €
Liegenchaftszinssatz: 2,00 %

Vergleichswert Wohnung Nr. EM 5: 106.000 €

Gebädefaktor: 3.520 €/m²
Rohertragsfaktor: 26

**Verkehrswert Wohnung Nr. EM 5
(inkl. Risikoabschlag): 95.000 €**

Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. G 30: 19.000 €

jährlicher Rohertrag: 960 €
Liegenchaftszinssatz: 3,50 %

Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. G 30: 18.000 €

Verkaufspreise: 14.000 €
Rohertragsfaktor: 19

Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. G 30: 19.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 03.07.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 092 K 038/25 ein Wertgutachten erstellt werden über die Verkehrswerte der Eigentumswohnung Nr. EM 5 des Aufteilungsplans im 1. Obergeschoss links nebst Kellerraum Nr. EM 5 in dem Wohn- und Geschäftshaus Ernst-Mühlendyckstraße 1 in Köln-Porz sowie des Tiefgaragenstellplatzes Nr. G 30. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Da mehrere Einheiten zu bewerten sind, sind neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen.

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Gemäß Auftrag sind von besonderer Bedeutung:

- möglicherweise schuldner- oder eigentümerseits innerhalb des Objekts betriebene Unternehmen
- die Namen aller Mieter und Pächter
- etwaige Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Beachtung eventueller Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen mit entsprechendem Hinweis
- Anzeichen für mögliche Altlasten und deren Bewertung
- eventuelle Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke
- ob und eventuell wie lange eine Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW besteht
- ob Denkmalschutz besteht
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- ein einfacher Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Name und Anschrift des WEG-Verwalters
- die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohn- bzw. Hausgeldes und ob in dem Betrag auch die Heizkosten enthalten sind

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

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

Die zu bewertende Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Bewertung wird daher aufgrund der Außenbesichtigung am 27.10.2025 sowie der vorhandenen Unterlagen vorgenommen.

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

Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster

Die Bewertungsobjekte sind wie folgt im Grundbuch eingetragen:

a) Wohnungsgrundbuch von Porz, Blatt 3.109

*„Miteigentumsanteil von 7,750/1.000 am Grundstück
Gemarkung Porz, Flur 2*

- *Flurstück 3033, Gebäude- und Freifläche, Mühlenstraße 27*
- *Flurstück 2998, Gebäude- und Freifläche, Mühlenstraße 29, 21, Ernst-Mühlendyck-Straße*
- *Flurstück 2999, Gebäude- und Freifläche, Mühlenstraße 33, Ernst-Mühlendyck-Straße*
- *Größe 2.106 m²*

*verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im I. Obergeschoß
„Ernst-Mühlendyck-Straße“ gelegen, nebst Kellerraum im Kellergeschoß*

im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. EM 5.

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 3105 bis 3166, 3306 und 3307 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).

...

Es sind Sondernutzungsrechte bezüglich der oberirdischen PKW-Stellplätze und des Lagerraumes im Kellergeschoß begründet.

... Bewilligung vom 27. Januar 1995 ...“

b) Teileigentumsgrundbuch von Porz, Blatt 3.157

*„Miteigentumsanteil von 2,638/1.000 am Grundstück
Gemarkung Porz, Flur 2*

- *Flurstück 3033, Gebäude- und Freifläche, Mühlenstraße 27*
- *Flurstück 2998, Gebäude- und Freifläche, Mühlenstraße 29, 21, Ernst-Mühlendyck-Straße*
- *Flurstück 2999, Gebäude- und Freifläche, Mühlenstraße 33, Ernst-Mühlendyck-Straße*
- *Größe 2.106 m²*

*verbunden mit Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. G 30.*

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 3105 bis 3166, 3306 und 3307 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).

...

Es sind Sondernutzungsrechte bezüglich der oberirdischen PKW-Stellplätze und des Lagerraumes im Kellergeschoß begründet.

... Bewilligung vom 27. Januar 1995 ...“

In der Teilungserklärung vom 27.01.1995 (UR.Nr. 300/1995 des Notars Dr. Hans Klaus Weber in Köln) nebst Änderungen vom 29.04.1996 und 11.11.1998 (UR.Nrn. 1323/1996 bzw. 2892/1998 des genannten Notars) sind für die Bewertungsobjekte keine Sondernutzungsrechte begründet worden. Es sind Untergemeinschaften gebildet worden.

Im Liegenschaftskataster sind die o.a. Flurstücke in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der aktuellen Nutzungsart „*Fläche gemischter Nutzung*“ und den aktuellen Hausnummern Mühlenstraße 27-33 und Ernst-Mühlendyckstraße 1-3 nachgewiesen.

Die amtliche Hausnummer des Wohn- und Geschäftshauses mit der zu bewertenden Eigentumswohnung ist Ernst-Mühlendyckstraße 1.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Laut Grundbuchauszügen sind in den Bestandsverzeichnissen keine weiteren Rechte zu Gunsten des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In den Abteilungen II der o.a. Grundbücher sind außer den Zwangsversteigerungsvermerken keine Belastungen eingetragen. Diese Vermerke sowie evtl. Eintragungen in den Abteilungen III der Grundbücher (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 06.11.2025 ruhen auf dem Grundstück mit den Bewertungsobjekten keine Baulasten.

Das Gebäude mit den Bewertungsobjekten steht nicht unter Denkmalschutz.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 01.08.2025 unterliegt die zu bewertende Eigentumswohnung nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Bewertungsobjekte) sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für die Bewertungsobjekte ist die Procurata Haus- und Vermögensverwaltung GmbH, Junkersring 40 in 53840 Troisdorf. Das monatliche Hausgeld beträgt nach Angabe der WEG-Verwaltung für die Wohnung Nr. EM 5 z.Zt. 127 € (inkl. Heizkostenvorauszahlung) und für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 6 30 z.Zt. 26 €.

Die Bewertungsobjekte werden eigengenutzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass in der nicht von innen besichtigten Wohnung kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden ist und kein Unternehmen betrieben wird.

2.3 Planungs- und Baurecht

Die auf dem Grundstück mit den Bewertungsobjekten vorhandene Bebauung liegt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 74391/03 (Rechtskraft 06.10.1980).

Die Geschossflächenzahl ergibt sich gemäß dem Lageplan zum Bauantrag aufgrund der auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung zu rd. 1,7.

2.4 Erschließung

Das Eckgrundstück mit den Bewertungsobjekten wird durch die Mühlenstraße und durch die Ernst-Mühlendyck-Straße (asphaltierte Straßen mit beidseitigen Gehwegen, Parkstreifen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im südöstlichen, rechtsrheinisch gelegenen Stadtteil Porz (rd. 16.000 Einwohner), der zum gleichnamigen, flächenmäßig größten Kölner Stadtbezirk 7 (rd. 116.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 4 - Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte).

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

Seit Beginn des 20. Jahrhunderts hat Porz, bis in die erste Hälfte des 19. Jahrhunderts ein kleiner Straßenweiler, durch Anbindung an das Eisenbahnnetz, Industrieansiedlung und Wohnbebauung einen zügigen Aufschwung genommen. Das heutige Porz bietet in seinem Erscheinungsbild ein kontrastreiches Nebeneinander dörflicher und städtischer Architektur. Als bis zur Gebietsreform im Jahre 1975 selbständige Stadt verfügt Porz über ein Einkaufs- und Geschäftszentrum, attraktive Wohnlagen und große Gewerbeflächen. Die Freizeithalbinsel Groov (70 ha) im benachbarten Stadtteil Zündorf mit Auenwald, Binnengewässern, Sport- und Spielanlagen, Yachthafen und Freizeitbad bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten liegt im Zentrum von Porz auf der nordwestlichen Seite der Mühlenstraße (hier Einbahnstraße) und der südwestlichen Seite der Ernst-Mühlendyck-Straße, rd. 150 m südwestlich der Abzweigung der Mühlenstraße von der Bahnhofstraße (Fußgängerzone mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs). In der unmittelbaren Nachbarschaft des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten befindet sich überwiegend III- bis IV-geschossige, ältere und neuere, gemischte Bebauung. Die Entfernung zum Rhein beträgt rd. 250 m. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (u.a.

KVB-Linie 7 Richtung Kölner Innenstadt) befinden sich in rd. 0,2 km Entfernung (Bahnhofstraße). Mit dem Pkw fährt man in die Kölner Innenstadt über Poll und die Severinsbrücke bzw. Deutzer Brücke rd. 10 km. Die Entfernungen zu den nächsten Autobahnanschlussstellen betragen rd. 3 km bis rd. 6 km (A 4 Kölner Ring, Anschlussstelle Köln-Poll, A 59 Autobahnkreuz Flughafen, A 559 Anschlussstelle Köln-Porz-Gremberghoven). Der Flughafen Köln-Bonn liegt rd. 5 km in Luftlinie gemessen östlich des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten.

Die Verkehrslage des Grundstücks ist als gut zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Mühlenstraße in Porz als mittlere Wohnlage und die Ernst-Mühlendyck-Straße als gute Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 (Auszug s. Anlage 9) liegt der mittlere jährliche, durch Schienen- und Straßenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten zwischen 55 und 74 dB(A); das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 50 - 64 dB(A). Ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung NRW Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000 (Anlagen 5 und 6) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7 und 8) entnommen werden.

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

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

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 11.08.2025 liegen für das Grundstück mit den Bewertungsobjekten „*im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor*“. Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich bei dem Grundstück um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Die Flurstücke 3033, 2998 und 2999 sind mit dem I- bis III-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage Mühlenstraße 27-33 / Ernst-Mühlendyck-Straße 1-3 bebaut. Überwiegend im Jahr 1995 wurde an den vorhandenen Altbestand an der Mühlenstraße der Gebäudeteil an der Ernst-Mühlendyck-Straße in konventioneller, massiver Bauweise angebaut (Baugenehmigung 29.07.1994).

Am 09.12.1994 / 13.05.1996 hat die Stadt Köln für 2 Ladeneinheiten (jetzt Augen Op Centrum, Makulacentrum), 26 Wohneinheiten und 34 Tiefgaragenstellplätze die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes erteilt.

Auf- und Ausbau sowie der Unterhaltungszustand des Wohn- und Geschäftshauses sind als zufriedenstellend zu bezeichnen. Wesentliche den Verkehrswert mindernde Schäden oder Mängel wurden bei der Außenbesichtigung am Gebäudeteil Ernst-Mühlendyck-Straße 1 mit der Wohnung Nr. EM 5 und in der Tiefgarage nicht festgestellt. Allerdings ist die Fassade streichbedürftig.

Gemäß dem Protokoll über die Eigentümerversammlung am 04.12.2024 sind Beschlüsse über einen Fassadenanstrich und eine Sanierung von Betonschäden in der Tiefgarage auf das Jahr 2025 verschoben worden. In diesem Jahr hat noch keine Versammlung stattgefunden.

2.6.3 Wohnung und Tiefgaragenstellplatz

Die Wohnung Nr. EM 5 des Aufteilungsplans befindet sich im 1. Obergeschoss links vom Hauseingang Ernst-Mühlendyckstraße 1 aus gesehen und ist nach Nordosten zur Ernst-Mühlendyckstraße hin ausgerichtet. Nach der Bauzeichnung ergibt sich die Wohnfläche zu rd. 29 m² (Wohnungsgrundriss s. Anlage 10). Da sie wegen der fehlenden Innenbesichtigung örtlich nicht überprüft werden konnte und auch der Unterhaltungszustand der Wohnung unbekannt ist (die Wohnungseingangstür ist beschädigt, s. Foto in Anlage 12.1 unten), erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswertes ein Risikoabschlag.

Zur Wohnung Nr. EM 5 gehört der Kellerraum Nr. EM 5 (rd. 5 m² Nutzfläche gemäß der Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan, s. Anlage 11), der sich im Gebäudeteil Ernst-Mühlendyck-Straße 3 befindet, aber vom Kellergeschoss des Gebäudeteils 1 zugänglich ist.

Die Lage des Stellplatzes Nr. G 30 in der Tiefgarage (Boden mit Betonsteinpflaster) ergibt sich aus der Anlage 11. Die Zufahrt zur Tiefgarage (Einfahrt und Ausfahrt) erfolgt von der Mühlenstraße durch das Haus Mühlenstraße 27 über die mit Betonsteinpflaster befestigte Hoffläche durch ein Metallgitterrolltor.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

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

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

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

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

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

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

3.2 Ertragswertverfahren

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

3.2.1 Bodenwertanteile

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für die Lage, in dem die Bewertungsobjekte liegen, den Bodenrichtwert für Grundstücke mit den Eigenschaften

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

zum Stichtag 01.01.2025 zu 790 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Köln-Porz bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Wegen der höheren baulichen Ausnutzung (GFZ = 1,7) auf dem Grundstück mit den Bewertungsobjekten ist gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von 1,20 anzubringen. Somit ergibt sich für die Flurstücke 3033, 2998 und 2999 folgender Bodenwert:

$$2.106 \text{ m}^2 * 790 \text{ €/m}^2 * 1,20 = 1.996.488 \text{ €}$$

3.2.1.1 Bodenwertanteil Wohnung Nr. EM 5

Der anteilige Bodenwert für die Eigentumswohnung Nr. EM 5 soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohn- bzw. Nutzflächen gebildet wurden. Im mit-

eigentumsanteilbezogenen Bodenwert ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Kellerraum berücksichtigt. Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt demnach:

$$1.996.488 \text{ €} * 7,750/1.000 = 15.473 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{15.000 \text{ €}}$$

3.2.1.2 Bodenwertanteil Tiefgaragenstellplatz Nr. G 30

Entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 3.2.1 und unter Ziffer 3.2.1.1 ergibt sich der Bodenwertanteil für den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz Nr. G 30 zu:

$$1.996.488 \text{ €} * 2,638/1.000 = 5.267 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{5.000 \text{ €}}$$

3.2.2 Ertragswertanteile der baulichen Anlagen

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

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

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten

sten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszins kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten. Der Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger) entspricht dem Barwertfaktor einer nachschüssigen Rente.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich der Ernst-Mühlendyckstraße 1 und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 11,90 €/m².

Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2025) weist für Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage bei einer Wohnfläche von 30 m² - 50 m² Nettokaltmieten von 7,80 €/m² - 11,50 €/m² aus. Kleinappartements sind in diesem Mietspiegel nicht erfasst; bei Appartements können sich höhere Mieten ergeben.

3.2.2.1 Ertragswertanteil Wohnung Nr. EM 5

Unter Berücksichtigung der Größe und der Lage der zu bewertenden Wohnung sowie der aktuellen Mietpreisentwicklung wird für die Wohnung Nr. EM 5 eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) von 12,00 €/m² als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Jährlicher Rohertrag:

$$29 \text{ m}^2 * 12,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 4.176 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^3 = 22 \%$$

Reinertrag:

$$4.176 \text{ €} * 0,78 = 3.257 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für vermietetes Wohnungseigentum, rechtsrheinisch, 400 m²

$$= 2,50 \%$$

Standardabweichung

$$= \pm 1,1 \%$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art, der Größe und der Lage des Bewertungsobjekts

$$= 2,00 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$15.000 \text{ €} * 0,020 = 300 \text{ €}$$

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

$$\text{Instandhaltungskosten: } 29 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 = 406 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 4.176 \text{ €} * 0,02 = 84 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 919 \text{ €}$$

$$= 22 \%$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
 $3.257 \text{ €} - 300 \text{ €} = 2.957 \text{ €}$

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Baujahr: 1995, Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre, Modernisierungsgrad: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) = 50 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,00 % und einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren = 31,424

Gebäudewertanteil:
 $2.957 \text{ €} * 31,424 = 92.921 \text{ €}$

= rd. **93.000 €**

3.2.2.2 Ertragswertanteil Tiefgaragenstellplatz Nr. G 30

Im Mietspiegel (Stand September 2023) für gewerbliche Räume in Köln, zusammengestellt von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln und dem Immobilienverband Deutschland, ist für Garagenplätze in Großgaragen in mittleren Lagen (im gewerblichen Bereich) von Köln eine Mietspanne von 40 € bis 85 € angegeben.

Für den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz Nr. G 30 wird unter Berücksichtigung von Mietangeboten im Internet eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 80 € als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Jährlicher Rohertrag:
 $80 \text{ €} * 12 = 960 \text{ €}$

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV ⁴	=	18 %
Reinertrag:		
960 € * 0,82	=	787 €
Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks- marktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für gemischt genutzte Gebäude	=	3,50 %
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:		
5.000 € * 0,0350	=	175 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag:		
787 € - 175 €	=	612 €
Vervielfältiger bei 3,50 % und 50 Jahren	=	23,456
Gebäudewertanteil:		
612 € * 23,456	=	14.355 €
	=	rd. 14.000 €

3.2.3 Vorläufige Ertragswerte

3.2.3.1 Vorläufiger Ertragswert Wohnung Nr. EM 5

• Bodenwertanteil	=	15.000 €
<hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/>		
⁴ Verwaltungskosten	=	47 €
Instandhaltungskosten:	=	106 €
Mietausfallwagnis: 960 € * 0,02	=	19 €

Summe	=	172 €
	=	rd. 18 %

• Gebäudewertanteil	=	93.000 €

Summe	=	108.000 €

3.2.3.2 Vorläufiger Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. G 30

• Bodenwertanteil	=	5.000 €
• Gebäudewertanteil	=	14.000 €

Summe	=	19.000 €

3.2.4 Ertragswerte

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen

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

Marktanpassung:

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („*boG's*“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezi-

fische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Wegen evtl. bestehender Mängel oder Schäden, die wegen der aktuell fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden konnten, sowie wegen evtl. zu erwartender Sonderumlagen erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswertes ein Risikoabschlag.

3.2.4.1 Ertragswert Wohnung Nr. EM 5

• vorläufiger Ertragswert * 1,00	=	108.000 €
• „boG´s“	=	0 €

Ertragswert	=	108.000 €

3.2.4.2 Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. G 30

• vorläufiger Ertragswert * 1,00	=	19.000 €
• „boG´s“	=	0 €

Ertragswert	=	19.000 €

3.3 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert ergeben.

Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

3.3.1 Vergleichswert Wohnung Nr. EM 5

3.3.1.1 Gebäudefaktor

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilenscout24 liegen die Verkaufsangebote für Wohnungen im Bereich des Bewertungsobjekts z.Zt. im Mittel bei rd. 3.570 €/m².

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in Porz / Zündorf Nord zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 2.700 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf Wohnungen mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Gebäudestandard: mittel
- Baujahr: 1975
- Wohnfläche: 60 m²
- Modernisierungsgrad: teilmodernisiert
- Geschosslage: 2
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: 80
- Anzahl der Geschosse: 1 - 8
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Gebädefaktor von 3.520 €/m²:

Eigenchaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Sichttag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2700 €/m ²		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	708701		
Gebäudestandard	mittel	mittel	0,0 %
Baujahr	1975	1995	20,0 %
Wohnfläche	60 m ²	29 m ²	2,0 %
Geschosslage	2	2	0,0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	80	26	6,4 %
Anzahl der Geschosse	1	3	0,0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0,0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		3.520 €/m ²	

Hiermit errechnet sich für das Bewertungsobjekt folgender Wert:

$$29 \text{ m}^2 * 3.520 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 102.000 \text{ €}$$

3.3.1.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses sind Rohertragsfaktoren veröffentlicht, die das Verhältnis von Kaufpreis zu Rohertrag wiedergeben, allerdings nicht für Eigentumswohnungen. Der Rohertragsfaktor für Mietwohnhausgrundstücke wurde vom Gutachterausschuss zu 21 mit einer Spanne von 15 bis 29 ermittelt. Im Grundstücksmarktbericht 2025 des benachbarten Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach ist für wiederverkaufte eigengenutzte Eigentumswohnungen ein Rohertragsfaktor von 25,5 mit einer Spanne von 15,1 bis 41,8 angegeben.

Unter Berücksichtigung dieser Werte wird im Hinblick auf die Lage in Köln-Porz ein Rohertragsfaktor von 26 als marktangemessen angesehen. Hiermit errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rohertrags gemäß Ziffer 3.2.2.1 folgender Wert:

$$4.176 \text{ €} * 26 = \text{rd. } 109.000 \text{ €}$$

3.3.1.3 Vergleichswert Wohnung Nr. EM 5

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert zu:

$$(102.000 \text{ €} + 109.000 \text{ €}) : 2 = \text{rd. } 106.000 \text{ €}$$

3.3.2 Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. G 30

3.3.2.1 Verkaufspreise

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ist für Tiefgaragenstellplätze im rechtsrheinischen Stadtgebiet ein Mittelwert von rd. 14.000 € mit einer Spanne von 2.000 € - 86.000 € angegeben, abgeleitet aus Kauffällen der Jahre **2022 - 2024**. Unter Berücksichtigung der Preisentwicklung und der Lage wird vorliegend ein Wert von 20 % über dem Mittelwert als marktangemessen angesehen:

$$14.000 \text{ €} * 1,20 = \text{rd. } 17.000 \text{ €}$$

3.3.2.2 Rohertragsfaktor

Mit dem jährlichen Rohertrag gemäß Ziffer 3.2.2.2 und dem Rohertragsfaktor gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Mietanteil von < 50 % in Höhe von 19 ergibt sich folgender Wert:

$$960 \text{ €} * 19 = \text{rd. } 18.000 \text{ €}$$

3.3.2.3 Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. G 30

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert zu:

$$(17.000 \text{ €} + 18.000 \text{ €}) : 2 = \text{rd. } 18.000 \text{ €}$$

4. Verkehrswerte

Die Verkehrswerte sind aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

4.1 Verkehrswert Wohnung Nr. EM 5

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4.1: **108.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.1.3: **106.000 €**

Der Ertragswert wird durch den nur überschlägig ermittelten Vergleichswert gestützt (Differenz 1,9 %).

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. EM 5 im 1. Obergeschoss links nebst Kellerraum Nr. EM 5 in dem Wohn- und Geschäftshaus Ernst-Mühlendyckstraße 1 in Köln-Porz wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände **nach Anbringen eines Risikoabschlags in Höhe von 13.000 € (= 12 % des Ertragswerts) wegen der fehlenden Innenbesichtigung und einer evtl. in Zukunft zu erwartenden Sonderumlage** ermittelt zu 108.000 € - 13.000 € =

95.000 €

4.2 Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. G 30

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4.2: **19.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.2.3: **18.000 €**

Der Ertragswert wird durch den nur überschlägig ermittelten Vergleichswert gestützt (Differenz 5,6 %).

Der Verkehrswert des Tiefgaragenstellplatzes Nr. G 30 auf dem Grundstück Mühlenstraße 27-33 / Ernst-Mühlendyck-Straße 1-3 wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

19.000 €

4.3 Gesamtverkehrswert

Der Gesamtverkehrswert ergibt sich aus der Summe der Einzelverkehrswert gemäß den Ziffern 4.1 und 4.2 zu 95.000 € + 19.000 € =

114.000 €

5. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
5. Übersichtskarte 1 : 50.000
6. Übersichtskarte 1 : 5.000
7. Auszug aus der Liegenschaftskarte
8. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
10. Wohnungsgrundriss
11. Grundriss Keller- und Tiefgaragengeschoss (tlw.)
12. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch
und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 08.11.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

Rechts- und Verwaltungsvorschriften für die Wertermittlung

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

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

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 in der jeweils geltenden Fassung

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

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

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

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

Anlage 2

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land

Nordrhein-Westfalen:

Grundstücksmarktberichte

www.boris.nrw.de

Anlage 3

Baubeschreibung⁵

**I- bis III-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus
Ernst-Mühlendyck-Straße 1**

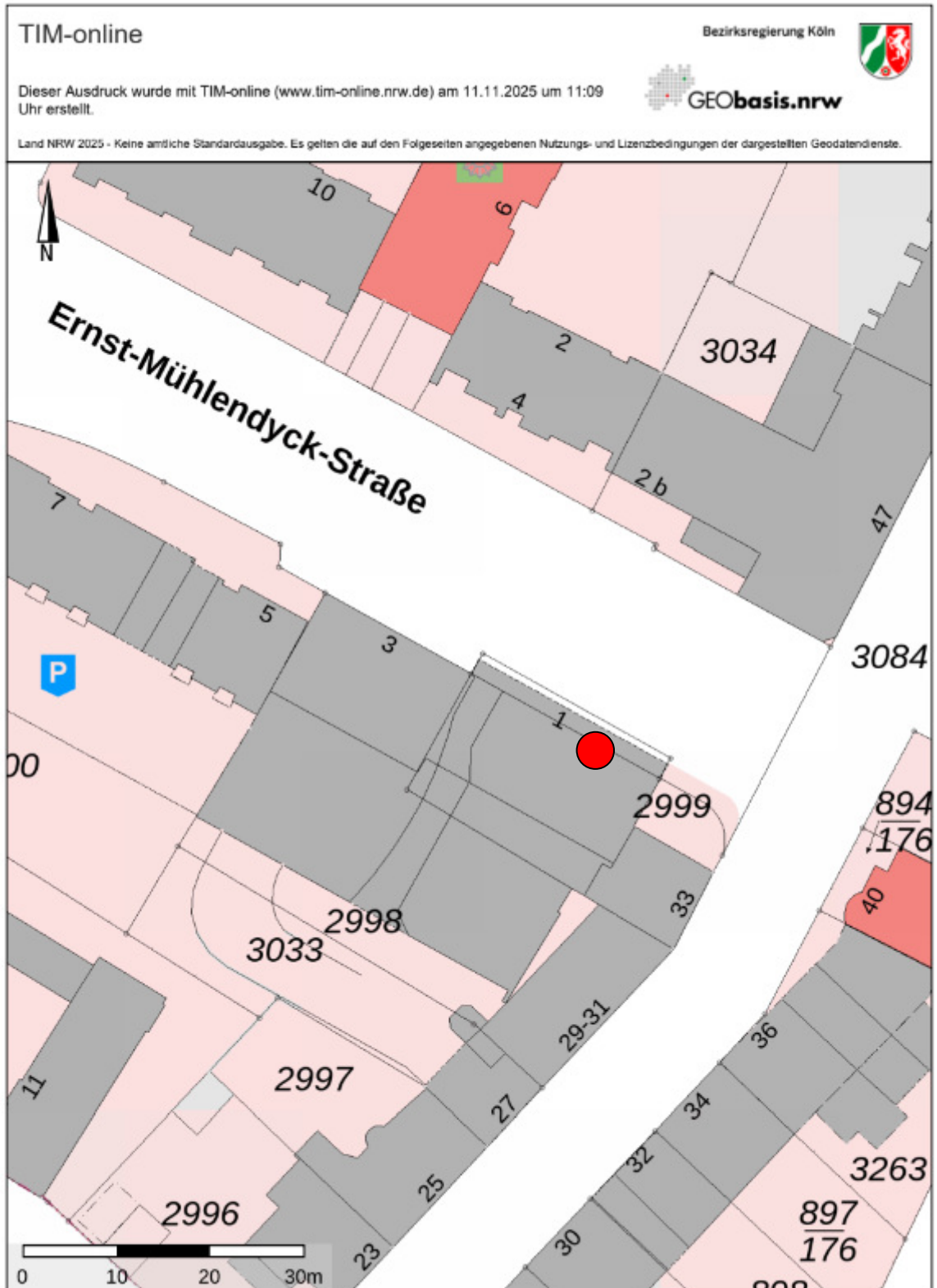
Fundamente, Bodenplatte	Beton
Außen- und Innenwände	Beton, Mauerwerk
Fassaden	Rauputz
Decken	Beton
Dach	Satteldach (rd. 45°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Dachgauben mit Zinkblechverkleidung, I-geschossiger Gebäudeteil mit Betonflachdach, Regenrinnen und Fallrohre in Zinkblech
Treppenhaus	Betontreppen und Fußböden mit Kunststeinbelag, Metallstabgeländer, Wände mit Tapeten, Kunststofffenster
Hauseingangstür/Seitenteil	in Metall/Kunststoff mit Isolierverglasung, integrierte Briefkastenanlage
Balkone	Betonkragplatten, verputzte Brüstungen mit verzinkten Geländern
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. bodentief

⁵ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. Beschreibung nach der Außenbesichtigung und den vorhandenen Unterlagen.

Wertgutachten Wohnung Nr. EM 5 im 1. OG links Ernst-Mühlendyckstr. 1
in 51143 Köln-Porz und Tiefgaragenstellplatz Nr. G 30 - 35 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 7



Wertgutachten Wohnung Nr. EM 5 im 1. OG links Ernst-Mühlendyckstr. 1
in 51143 Köln-Porz und Tiefgaragenstellplatz Nr. G 30 - 37 -

Grundriss Keller- und Tiefgaragengeschoss (tlw.)

Anlage 11

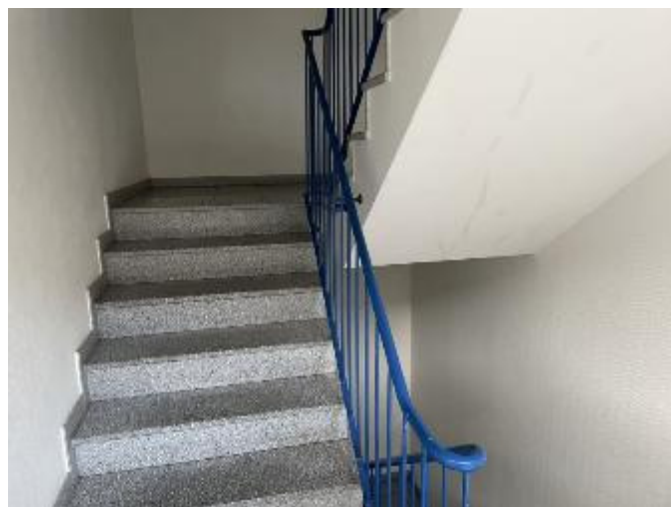


Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.1



Wohn- und Geschäftshaus Ernst-Mühlendyck-Straße 1



Treppenhaus Ernst-Mühlendyck-Straße 1



Eingangstür Wohnung Nr. EM 5 im 1. Obergeschoss links

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.2



Durchfahrt zur Tiefgarage



Tiefgarageneinfahrt



Tiefgaragenstellplatz G 30