



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

Fritz-Schäffer-Straße 1  
53113 Bonn  
T: 0228-92 93 91 82

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.: 2025-08-27

20.10.2025

## Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das Wohnungseigentum Nr. 2 auf dem Grundstück Diepeschrather Straße 29 in 51069 Köln



in dem Zwangsversteigerungsverfahren

**Aktenzeichen des Gerichts:** 92 K 44/25

Wertermittlungsstichtag: 01.10.2025

Qualitätsstichtag: 01.10.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 01.10.2025

### PDF-Ausfertigung (Internetversion)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 52 Seiten. Diese enthalten 11 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen und als PDF-Datei (Internetversion) erstellt.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen .....	3
2	Allgemeine Angaben .....	4
2.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
2.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.3	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen .....	5
2.4	Voraussetzungen der Bewertung .....	6
3	Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme .....	7
3.1	Lage.....	7
3.2	Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc. ....	8
3.3	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung.....	10
3.4	WEG-spezifische Regelungen .....	15
3.5	Baubeschreibung .....	16
4	Wertermittlung.....	20
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	20
4.2	Vergleichswertermittlung .....	21
4.3	Bodenwertermittlung .....	26
4.4	Ertragswertermittlung .....	28
5	Verkehrswert.....	32
6	Anlagenverzeichnis .....	33

## 1 Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objektadresse:	Diepeschrather Straße 29, 51069 Köln
Bewertungsobjekt:	Das Wohnungseigentum Nr. 2 befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre) eines in den 1950er Jahren errichteten und ca. 2010-2012 umfassend modernisierten/kernsanierten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung ist aufgeteilt in 4 Zimmer, Küche, Flur, Bad, WC und Balkon. Die Wohnfläche beträgt ca. 87 m <sup>2</sup> . Zum Sondereigentum gehören mehrere Kellerräume mit einer Nutzfläche von ca. 44 m <sup>2</sup> . Dem Wohnungseigentum ist das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche zugeordnet. Im Bereich des Sondereigentums besteht ein Instandhaltungsstau.
Wohnungsbindung:	Das Objekt unterliegt den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (vgl. 3.3 - Wohnungsbindungen).
Zubehör:	nicht vorhanden
Altlasten:	keine Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden
Baulasten:	Es besteht eine begünstigende Baulast (Geh- und Leitungsrecht, vgl. 3.3 - Baulasten).
Denkmalschutz:	besteht nicht
Überbau:	nicht erkennbar
Eintragungen in Abt. II:	In Abteilung II des Grundbuchs ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen (Recht zur Errichtung, zum Betrieb, zur Unterhaltung und Erneuerung von Anlagen zur Wärmeversorgung und Bereitung von Brauchwasser und Ausschluss anderweitigen Bezugs von Wärme oder Wärmeenergie, vgl. 3.3 - Lasten und Beschränkungen). Der Eintragung wird kein besonderer Werteeinfluss beigemessen (Ersatzwertvorschlag: 0 €).
Mieter:	Zum Wertermittlungsstichtag ist das Objekt eigengenutzt (durch den Antragsgegner). Mietverhältnisse sind nicht bekannt.
Unternehmen:	Eigentümerseits betriebene Unternehmen sind nicht vorhanden.
Hausverwaltung:	FELIX Immobilien GmbH Laurentiusstraße 80 51465 Bergisch Gladbach
Verkehrswert:	410.000 €

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber:	Amtsgericht Köln Reichenspergerplatz 1 50670 Köln
Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Köln vom 13.08.2025 in Verbindung mit dem Auftragsschreiben vom 13.08.2025 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des im Abschnitt 2.2 genannten Objekts erstattet werden.
Wertermittlungsstichtag:	01.10.2025 (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:	01.10.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)  Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Bewertungsobjekts bezieht.
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 01.10.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Einschreiben vom 09.09.2025 fristgerecht eingeladen.  Der Ortstermin hat um ca. 11:00 Uhr begonnen und wurde um ca. 12:15 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)</li><li>• Herr xxx (Antragsgegner)</li><li>• Herr Thomas Eu (beauftragter Sachverständiger)</li></ul> Die Antragstellerin war lediglich zeitweise (während der straßenseitigen Außenbesichtigung) anwesend.  Der Antragsgegner hat die Anfertigung von Innenaufnahmen im Bereich des Sondereigentums nicht gestattet.

## 2.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum		
Objektadresse:	Diepeschrather Straße 29, 51069 Köln		
Grundbuch- /Katasterangaben: (gemäß Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszugs)	Amtsgericht:	Köln	
	Grundbuch von: Blatt:	Thurn-Strunden 13963	
	lfd. Nr.:	1	
	Gemarkung:	Thurn-Strunden	
	Flur:	70	
	Flurstück:	1883	
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche Diepeschrather Str. 29	
	Größe:	736 m <sup>2</sup>	
Gegenstand der Bewertung:	125/1.000 Miteigentumsanteil an dem o. g. Grundstück <i>„verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss rechts und dem Keller Nr. 2.“</i>		
Eigentümer: (gemäß Abt. I des vorliegenden Grundbuchauszugs)	2.1.	xxx - zu ½ Anteil -	
	2.2.	xxx - zu ½ Anteil -	

## 2.3 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

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

- Grundbuchauszug vom 11.07.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 27.08.2025
- Auszüge aus der Bauakte der Stadt Köln (Einsicht am 22.09.2025)
- Teilungserklärung mit Bewilligungen vom 10.12.2010 (UR-Nr. 854/2010) und 31.01.2011 (UR-Nr. 127/2011)
- Protokolle der Wohnungseigentümerversammlungen vom 12.09.2023 und 30.09.2024
- Beschlussammlung (zuletzt bearbeitet am 10.10.2025)
- Jahresabrechnung 2024 und Wirtschaftsplan für das Jahr 2025
- Energieausweis vom 03.03.2021
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.01.2011
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Köln vom 11.09.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Köln vom 08.09.2025
- Beitragsbescheinigung der Stadt Köln vom 02.09.2025
- Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Köln vom 01.10.2025
- Fördermittelauskunft der Stadt Köln vom 02.09.2025
- Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln vom 28.08.2025
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln vom 02.10.2025

## 2.4 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.

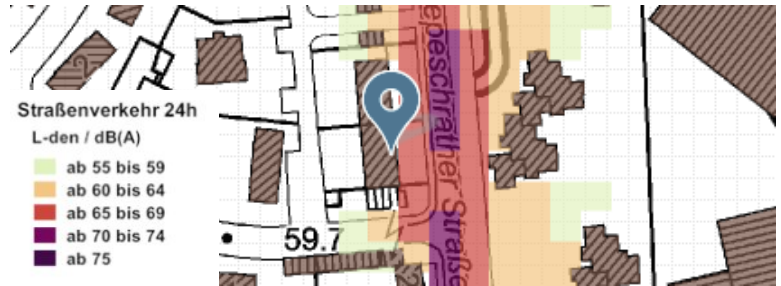
Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten dar. Es wurde keine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden durchgeführt. Baumängel und Bauschäden wurden (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) lediglich so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich 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.

### 3 Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme

#### 3.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Köln (ca. 1.090.000 Einwohner); Stadtbezirk 9 - Mülheim (ca. 149.000 Einwohner); Stadtteil Dellbrück (ca. 22.000 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 September 2025 9,1 % (Nordrhein-Westfalen 7,8 %, Deutschland 6,3 %).  Die Kaufkraftkennziffer in der Stadt Köln liegt 2024 bei 106,1 und damit über dem Bundesdurchschnitt von 100.
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1, 2)	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 3 (ca. 4 km entfernt)  <u>Bahnhöfe:</u> Köln Hauptbahnhof (ca. 11 km entfernt); Bahnhof Köln Messe/Deutz (ca. 10 km entfernt); (Regional-)Bahnhof Köln-Mülheim (ca. 6 km entfernt); S-Bahn-Haltestelle Köln-Dellbrück (ca. 500 m entfernt)  <u>Flughafen:</u> Flughafen Köln-Bonn (ca. 13 km entfernt)
innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Lage im rechtsrheinischen Stadtteil Dellbrück, ca. 11 km nordöstlich des Kölner Stadtzentrums; auf der Westseite der Diepeschrather Straße, nördlich der Einmündung Hyazinthenweg; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen und Ärzte etc. in fußläufiger Entfernung bzw. kurzer Fahr-entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, S-Bahn-Halte-stelle) in fußläufiger Entfernung; Naherholungsflächen (z. B. Höhenfelder See, Dellbrücker Heide, Dünnwalder Wald) in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	überwiegend 3- bis 4-geschossige (gegenüberliegend auf der Ostseite der Diepeschrather Straße auch bis zu 7-geschossige) Mehrfamilienwohnhäuser in offener und geschlossener Bauweise; Ladenlokal (Bäckerei) auf dem unmittelbar südlich angrenzenden Eckgrundstück

Beeinträchtigungen: tlw. Beeinträchtigung durch Straßenverkehr (Durchgangsverkehr Diepeschrather Straße);  
24-Stunden-Pegel L-den  $\geq 65 \leq 69$  dB (A)<sup>1</sup>



Lagebeurteilung: mittlere Wohnlage;  
rechtsrheinisches Vorortzentrum (gemäß Gebietsgliederungskarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln)

### 3.2 Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:  
ca. 21 m

mittlere Tiefe:  
ca. 35 m

Bemerkungen:  
rechteckige Grundstücksform;  
Zweifrontengrundstück

Topografie:

eben

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt unmittelbar über die Diepeschrather Straße (städtische Erschließungsfläche). Rückwärtig grenzt das Grundstück an eine Privatstraße (Flurstück 1880 als private Erschließungsfläche gemäß Bebauungsplan<sup>2</sup> und gesichert durch Baulast<sup>3</sup>)

Straßenart:

Durchgangsstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut;  
Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege und Parkplätze beidseitig vorhanden

<sup>1</sup> Quelle: www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de, Recherche am 10.10.2025

<sup>2</sup> Vgl. 3.3 - Bauplanungsrecht

<sup>3</sup> Vgl. 3.3 - Baulasten

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser, Nahwärme;  
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Mehrfamilienwohnhauses

Hinweis:

Es 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 Stadt Köln mit Schreiben vom 08.09.2025 folgendes mit:

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

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

### 3.3 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

Bauplanungsrecht:

Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil ist im Flächennutzungsplan der Stadt Köln als Wohnbaufläche (W) dargestellt<sup>4</sup>.

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil ist gemäß Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Köln vom 01.10.2025 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.

Das westlich an das Bewertungsgrundstück angrenzende Flurstück 1880 ist in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 74502/02 (angrenzendes Bebauungsplangebiet) als private Verkehrsfläche (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche) festgesetzt. Eine kleine Teilfläche aus Flurstück 1880 fällt zum Bewertungsgrundstück.

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 1,22 ermittelt.

Das Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche beträgt (überschlägig ermittelt) 0,32.

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Köln vom 01.10.2025 ist das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil in kein Umlegungsverfahren einbezogen.

Sonstiges /  
Nutzungsbeschränkungen:

Gemäß Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Köln vom 01.10.2025:

- Wasserschutzgebiet III B (bestehend)
- Anlagenschutz (§ 18a LuftVG)

---

<sup>4</sup> Quelle: [www.stadt-koeln.de](http://www.stadt-koeln.de), Recherche am 10.10.2025

**Bauordnungsrecht:**

Es liegen im Wesentlichen folgende Baugenehmigungen vor:

- Bauschein Nr. 4038/1951 vom 17.03.1958 (Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses)
- Baugenehmigung Nr. 63/B29/2510/2010 vom 13.10.2010 (Änderung eines bestehenden Mehrfamilienhauses, hier Fassadensanierung und Aufstockung mit zwei zusätzlichen Wohneinheiten)

Die Gebrauchsabnahme des mit Bauschein Nr. 4038/1951 genehmigten Vorhabens wurde am 01.04.1958 durchgeführt. Das Mehrfamilienwohnhaus wurde der Genehmigung entsprechend ausgeführt.

Für die Änderung des Mehrfamilienhauses (Baugenehmigung Nr. 63/B29/2510/2010) liegt eine Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung des Rohbaus vor. Bei der Besichtigung am 09.03.2012 wurden Abweichungen von den genehmigten Bauvorlagen nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

**Lasten und Beschränkungen:**  
(Abteilung II des Grundbuchs)

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug bestehen in Abteilung II folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung, zum Betrieb, zur Unterhaltung und Erneuerung von Anlagen zur Wärmeversorgung und Bereitung von Brauchwasser und Ausschluss anderweitigen Bezugs von Wärme oder Wärmeenergie) für rent-on! Gesellschaft für Nahwärmeversorgung mbH, Köln. Es ist eine Bepflanzungs- und Bebauungsbeschränkung vereinbart. Bezug: Bewilligung vom 21.12.2010 [...] Eingetragen am 18.03.2011 in Blatt 13922 und hierher übertragen am 21.04.2011.“*

Dieser Eintragung wird kein besonderer Werteinfluss beigemessen (Ersatzwertvorschlag: 0 €).

lfd. Nr. 3:

*„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 44/25). Eingetragen am 11.07.2025.“*

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

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

Wohnungsbindungen:

Auf Anfrage teilt die Stadt Köln mit Schreiben vom 02.09.2025 folgendes mit:

*„[...] Das Objekt unterliegt nach meinen Feststellungen den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Mit Förderzusage vom 30.01.2012 habe ich xxx und xxx für Rechnung der NRW.BANK Baudarlehen im Rahmen der sozialen Wohnungsbauförderung bewilligt.*

*Die Förderung wird noch in Anspruch genommen. Der reguläre Endtermin (Rückzahlung nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen) ist mir nicht bekannt. (§ 22 WFNG NRW). Auskünfte hierzu kann nur die NRW.BANK erteilen. Das Aktenzeichen lautet: xxx.*

*Der geförderte Wohnraum ist dazu bestimmt, den Förderempfängern dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken zu dienen. Aus diesem Grund ist in der Förderzusage keine Bewilligungsmiete ausgewiesen. Nur für den Fall der Vermietung an Wohnberechtigte ist geregelt, dass die Miete diejenige Miete nicht übersteigen darf, die für eine vergleichbare geförderte Mietwohnung vereinbart werden darf. Da das Objekt nach meinem Kenntnisstand von xxx eigengenutzt wird, stellt sich diese Frage derzeit nicht [...].“*

Hinweis:

Im Rahmen einer Zwangsversteigerung bestimmt sich der Endtermin der Zweckbindung nach § 23 WFNG NRW. Da es sich bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum um ein eigengenutztes oder zur Eigennutzung bestimmtes Objekt handelt, bestimmt sich der Endtermin der Zweckbindung nach § 23 Abs. 2 und § 22 Abs. 3 Satz 1 WFNG NRW. Nach § 23 Abs. 2 endet die Zweckbindung mit dem Zuschlag, wenn die wegen der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen. Nach § 22 Abs. 3 Satz 1 endet die Zweckbindung auch, wenn vom Erwerber die gewährten Fördermittel vollständig zurückgezahlt werden. Das Bindungsende tritt dann mit dem Zeitpunkt der Löschung oder Mittelrückzahlung ein. Sollten die wegen der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag nicht erlöschen, könnte die NRW.BANK die Fördermittel nur belassen, wenn der Ersteher die Voraussetzungen einer Förderberechtigung erfüllt (Einkommen, Haushaltsgröße, Bonitätsanforderungen). Liegen diese Voraussetzungen vor und werden die Fördermittel belassen, darf der Erwerber das Wohnhaus nur entsprechend der Zweckbindung (Eigennutzung) nutzen. Ist der Erwerber nicht förderberechtigt, sind die Mittel zurückzuzahlen und die Zweckbindung endet zum Zeitpunkt der Rückzahlung. Die Zweckbindung wird in dieser Wertermittlung als wertneutral angesehen, da der Erwerber bei Bestehenbleiben der Zweckbindung die Möglichkeit hat, diese nach Zuschlagsbeschluss durch Rückzahlung der Fördermittel aufzuheben.

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 11.09.2025 folgendes mit:

*„[...] im Baulastenverzeichnis der Stadt Köln sind zu Lasten der/des oben angegebenen Grundstücke/s keine Baulasten eingetragen. Auf dem unmittelbaren Nachbargrundstück 1880 liegt die Baulast 383/2007 Seite 12 zu Gunsten des Flurstücks 1883. Auf den weiteren, unmittelbaren Nachbargrundstücken 1861, 1884 und 1885 sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen. Ansonsten sind begünstigende Baulasten nicht feststellbar.“*

Der Eintragungsinhalt der begünstigenden Baulast 383/2007 Seite 12 lautet wie folgt:

*„Es wird geduldet, dass auf der im beigefügten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil der Verpflichtungserklärung bildet, durch grüne Eintragung dargestellten Teilfläche des vorstehend bezeichneten Grundstücks ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger angelegt, unterhalten und genutzt wird.“*

Im Übrigen wird an dieser Stelle bezüglich des o. g. Lageplans auf die Anlage 7 verwiesen.

Denkmalschutz:

Auf Anfrage teilt die Stadt Köln mit E-Mail vom 28.08.2025 folgendes mit:

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

beitragsrechtlicher Zustand:	<p>Auf Anfrage teilt die Stadt Köln mit Beitragsbescheinigung vom 02.09.2025 folgendes mit:</p> <p><i>„[...] das o. g. Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag wird für das Grundstück an der Erschließungsanlage Diepeschrather 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 die Erschließungsanlage Diepeschrather Straße hat die Bezirksvertretung Mülheim im Jahr 2017 beschlossen, eine straßenbauliche Maßnahme durchzuführen. Die Maßnahme ist noch nicht umgesetzt. Da der Beschluss vor dem 01.01.2018 getroffen wurde, kommt vorliegend weder die Förderfähigkeit straßenbaulicher Maßnahmen noch die Abschaffung der Straßenbaubeiträge in Betracht. Ich gehe daher derzeit davon aus, dass für diese Maßnahme noch eine Zahlungsverpflichtung der Anlieger*innen entstehen könnte. 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></p> <p>Gemäß ergänzender telefonischer Auskunft der Stadt Köln vom 14.10.2025 handelt es sich bei der beschlossenen Maßnahme um eine Fahrbahninstandsetzung. Zur Höhe der Kosten und zum Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahme können seitens der Stadt Köln keine Angaben gemacht werden.</p>
Entwicklungszustand: (Grundstücksqualität)	<p>Das Bewertungsgrundstück ist dem Entwicklungszustand baureifes Land zuzuordnen (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).</p>
Nutzung und Vermietungssituation:	<p>Zum Wertermittlungstichtag ist das Objekt eigengenutzt (durch den Antragsgegner). Mietverhältnisse sind nicht bekannt.</p>

### 3.4 WEG-spezifische Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche zugeordnet. In der Teilungserklärung heißt es diesbezüglich wie folgt:

*„Den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nrn. 1 und 2 steht das jeweilige ausschließliche Nutzungsrecht an der jeweiligen Gartenfläche zu, die in dem als Anlage III zu dieser Urkunde genommenen Plan mit der gleichen Nummer wie die Wohnungseinheit gekennzeichnet ist.*

*Das Sondernutzungsrecht bezüglich der Gartenflächen darf nur in der Weise genutzt werden, dass die übrigen Miteigentümer durch die Nutzung und die Bepflanzung der Sondernutzungsfläche nicht im Gebrauch ihrer Wohnungseigentumseinheit beeinträchtigt werden. Insbesondere ist es dem Sondernutzungsberechtigten nicht gestattet, Gartenhäuser aufzustellen, die eine Firsthöhe von mehr als zwei Metern haben. Ebenso ist die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc. nicht gestattet, die zu einer Beschattung der übrigen Wohnungseigentumseinheiten führen. Die Unterhaltung der zur Sondernutzung zugewiesenen Gartenfläche obliegt dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten so, als gehörte diese Fläche zum Sondereigentum.“*

Im Übrigen wird an dieser Stelle auf die Anlage 5 (Lageplan Sondernutzungsrechte) verwiesen.

Erhaltungsrücklage:

	gesamt	anteilig
Anfangsstand (01.01.2024):	72.489,05 €	9.061,13 €
Endstand (31.12.2024):	76.145,54 €	9.518,19 €

Haus- /Wohngeld:

Gemäß vorliegendem Wirtschaftsplan beträgt der monatliche Hausgeldvorschuss rd. 370 € (inkl. Heizkosten).

Sonderumlagen:

Gemäß den vorliegenden Protokollen der Eigentümerversammlungen und der vorliegenden Beschlusssammlung wurden keine Sonderumlagen beschlossen.

Sonstiges:

In der Teilungserklärung wurde hinsichtlich der Nutzung der Kellerräume folgendes vereinbart:

*„Die Kellerräume dienen ausschließlich den rechtlich zulässigen Nutzungen Eine künftige Nutzungsänderung zu Wohnzwecken ist unter Beachtung der relevanten baurechtlichen Vorschriften grundsätzlich zulässig.“*

Zum Sondereigentum Nr. 2 gehören mehrere Kellerräume. Für eine Wohnnutzung der Kellerräume liegt keine Baugenehmigung vor und die materielle Genehmigungsfähigkeit einer Wohnnutzung im Kellergeschoss kann vom Sachverständigen nicht beurteilt (und somit auch nicht unterstellt) werden). In der Wertermittlung wird auf die genehmigte Nutzung (Kellerräume) abgestellt.

### 3.5 Baubeschreibung

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten; 4-geschossig; unterkellert; Flachdach
Baujahr:	Ursprungsbaujahr Mitte/Ende der 1950er Jahre (1958 gemäß Gebrauchsabnahmeschein, 1955 gemäß Angabe im Energieausweis); Aufstockung ca. 2010-2012
Modernisierung:	ca. 2010-2012 (umfassende Modernisierung/Kernsanierung)
Energieeffizienz:	Der vorliegende Energieausweis vom 03.03.2021 wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs erstellt; Endenergieverbrauch: 54,1 kWh / (m <sup>2</sup> * a)
Außenansicht/Fassade:	(Wärmedämm-)Putz mit Anstrich
Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre) rechts. Die zugehörigen Kellerräume befinden sich im Kellergeschoss hinten rechts.
Raumaufteilung:	<u>Wohnung:</u> 4 Zimmer, Küche, Flur, Bad, WC, Balkon (mit Außentreppe in den Garten, Orientierung Richtung Westen)  <u>Kellerräume:</u> 4 Kellerräume (davon ein Raum ausgebaut als Bad/WC), Flur
Barrierefreiheit:	üblich (nicht barrierefrei)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
lichte Raumhöhen	<u>Wohnung:</u> ca. 2,45 m  <u>Kellerräume:</u> überwiegend ca. 2,21 m, tlw. < 2 m (Bad/WC überwiegend ca. 1,81 m, Eingangsbereich Flur ca. 1,91 m)

## Wohn- /Nutzfläche:

Wohnung:

Zimmer 1:	11,3 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	11,4 m <sup>2</sup>
Zimmer 3:	19,7 m <sup>2</sup>
Zimmer 4:	15,4 m <sup>2</sup>
Küche:	12,8 m <sup>2</sup>
Flur:	9,1 m <sup>2</sup>
Bad:	4,4 m <sup>2</sup>
WC:	0,7 m <sup>2</sup>
<u>Balkon (zu ¼):</u>	<u>2,2 m<sup>2</sup></u>
Summe Wohnfläche	87,0 m <sup>2</sup>

Kellerräume:

Raum 1 (Bad/WC):	2,6 m <sup>2</sup>
Raum 2:	8,1 m <sup>2</sup>
Raum 3:	8,6 m <sup>2</sup>
Raum 4:	17,5 m <sup>2</sup>
<u>Flur:</u>	<u>6,9 m<sup>2</sup></u>
Summe Nutzfläche	43,7 m <sup>2</sup>
	rd. 44,0 m <sup>2</sup>

Die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurde mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen und eines örtlichen Aufmaßes durchgeführt. Die Grundfläche des Balkons wurde dabei zu einem Viertel (Regelanrechnung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)) auf die Wohnfläche angerechnet. Die Grundfläche von Räumen/Raumteilen im Kellergeschoss mit einer lichten Höhe von weniger als zwei Metern (und mindestens einem Meter) wurde zur Hälfte auf die Nutzfläche angerechnet.

## Gebäudekonstruktion:

- Konstruktionsart: Massivbau
- Fundamente: Beton
- Kellerwände: Beton, Mauerwerk
- Umfassungswände: Mauerwerk, Wärmedämmputz
- Innenwände: überwiegend Mauerwerk, tlw. leichte Trennwände
- Geschossdecken: Filigrandecke (Fertigbeton-Hohlsteindecke gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag vom 17.07.1951)
- Kellerdecke: Stahlbeton
- Treppen: Stahlbeton
- Dach: Flachdach mit Folienabdichtung
- besondere Bauteile: Balkone

Ausstattungsmerkmale:

Wohnung Nr. 2:

- Fußböden: überwiegend Parkett, tlw. (Küche, Bad und WC) Fliesen
- Wände: überwiegend Putz/Tapete mit Anstrich, Bad türhoch gefliest
- Decken: Putz/Tapete mit Anstrich
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit Rollläden
- Türen: Holztüren, Holzzargen
- WC: Hänge-WC, kleines Handwaschbecken
- Bad: Wanne, Hänge-WC, Urinal
- Elektroinstallation: zeitgemäße Ausstattung
- Wärmeerzeugung: Nahwärmeheizung (gemäß Energieausweis vom 13.07.2010: „Biomasse-Nahwärmanlage“, Baujahr 2010), Wärmeerzeugungsanlage (Eigentum des Versorgers) im Betriebsgebäude Diepeschrather Straße 35c
- Wärmeverteilung: überwiegend über Flachheizkörper
- Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

Kellerräume Nr. 2:

- Fußböden: überwiegend Estrich, Bad/WC mit Fliesen
- Wände: überwiegend Anstrich, Bad/WC raumhoch (ca. 1,81 m) gefliest
- Decken: überwiegend sichtbare Kellerdeckendämmung (Polystyrol)
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (eingeschränkte natürliche Belichtung über einen Lichthof)
- Türen: Eingangstür aus Metall, einfache Falttür zum Bad/WC, ansonsten (mit Ausnahme einer schadhafte Holztür) keine Innentüren vorhanden
- Bad/WC: Hänge-WC, Waschbecken, bodengleiche Dusche
- Elektroinstallation: einfache Ausstattung, Kabelführung über Putz
- Heizung: keine Heizung vorhanden (Rohrvorbereitung für Heizkörperanschluss tlw. vorhanden)

Treppenhaus:

- Fußböden: Kunststein
- Wände: Putz/Tapete mit Anstrich
- Decken/Untersichten der Treppenhänge: Putz mit Anstrich
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Hauseingangsbereich: Kunststoff-Rahmentür mit feststehenden Seitenteilen und Isolierverglasung, Klingeltableau/Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen, Wegebefestigung, 6 Pkw-Stellplätze (Sondernutzungsrechte), Gartenfläche (Sondernutzungsrechte, Teilfläche dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet und in einem vernachlässigten Pflegezustand), kleiner Kinderspielplatz, Einfriedung etc.

baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums wird als normal beurteilt. Mit Ausnahme von (baujahrestypischen) Feuchtigkeiterscheinungen im Bereich der Kelleraußenwände waren offensichtlich keine wesentlichen Bauschäden/Baumängel erkennbar. Die vorliegenden Protokolle der Eigentümerversammlungen lassen auf eine ordnungsgemäße/übliche Erhaltung schließen.

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

- allgemeiner Renovierungsdarf im Bereich des Innenausbau (tlw. fehlende/abgerissene Tapeten, tlw. lose Sockelleisten, tlw. schadhafte Türen etc.)
- fehlendes (ausgebautes) Waschbecken im Bad
- Bad/WC im Kellergeschoss tlw. mit unfachmännischem Innenausbau (Eigenleistung) und kleineren Schäden/Mängeln im Bereich der Sanitärobjekte (z. B. WC-Spülkasten mit fehlender Drückerplatte)
- Aufputz-Elektroinstallation im Kellergeschoss tlw. mit loser Leitungsführung (Leitungen tlw. nicht befestigt)

## 4 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).

### 4.1 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 verfügbar ist.

#### 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 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 auch möglich, weil die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Liegenschaftszinssätze) für die hier zu bewertende Objektart zur Verfügung stehen.

## 4.2 Vergleichswertermittlung

### 4.2.1 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.

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 Wertermittlungstichtag 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.

Das beschriebene Modell gilt entsprechend auch für die Bewertung von Wohnungseigentum.

### 4.2.2 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

#### Ausgangsdaten

Die Vergleichskaufpreise stammen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln (Auskunft des Gutachterausschusses vom 02.10.2025) und weisen folgende Selektionskriterien auf:

Objektart:	Wohnungseigentum
Vertragsdatum:	ab Juni 2022
Lage:	Stadtteil Dellbrück
Baujahr:	1953 - 1968
Modernisierung:	umfassende Modernisierung/Kernsanierung 2007 - 2013
Wohnfläche:	49 m <sup>2</sup> - 103 m <sup>2</sup>

Aus der Kaufpreissammlung können 6 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 Wertermittlungstichtag erfolgt auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln abgeleiteten Preisindex für Wohnungseigentum in den rechtsrheinischen Stadtbezirken 7 - 9 (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, S. 98).

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

Die Vergleichsobjekte befinden sich in vergleichbaren (mittleren) Lagen im Stadtteil Dellbrück. Eine Lageanpassung wird für nicht erforderlich erachtet.

Alle Vergleichskaufpreise stammen aus Objekten der Baujahre 1955 bis 1957, die zwischen 2007 und 2013 umfassend modernisiert bzw. kernsaniert wurden. Sie stimmen insofern hinreichend gut mit dem Bewertungsobjekt überein und eine Anpassung wird für nicht erforderlich erachtet.

Im Übrigen erfolgen die Anpassungen auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, S. 99).

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, 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 daher nicht erforderlich.

### **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV). Diese können beispielsweise vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen oder bei Baumängeln und Bauschäden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

#### A) Wertminderung wegen Bauschäden/Baumängeln

Die Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln im Bereich des Sondereigentums wird pauschal mit rd. 15.000 € geschätzt. Dieser marktübliche Abschlag entspricht rd. 4 % des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts bzw. rd. 170 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wertminderung nicht den tatsächlichen Kosten entspricht. Die Höhe der Wertminderung wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz (im Hinblick auf die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag) und in Korrelation zu den getroffenen Wertermittlungsansätzen geschätzt.

#### B) Sondereigentum Kellerräume (unüblich großer Kellerbereich)

Zum Sondereigentum gehören mehrere Kellerräume mit einer Nutzfläche von ca. 44 m<sup>2</sup>. Nach dem Abzug der Fläche für einen üblich großen Kellerabstellraum (ca. 5 m<sup>2</sup>) verbleibt eine Übergröße von ca. 39 m<sup>2</sup>. Für den ungewöhnlich großen Kellerbereich wird unter Berücksichtigung der Qualitätsmerkmale ein monatlicher Mietwertzuschlag in Höhe von rd. 130 € (entsprechend rd. 3,40 €/m<sup>2</sup>, rd. 30 % der Wohnungsmiete - vgl. Ertragswertermittlung) für angemessen erachtet. Hieraus ergibt sich ein jährlicher Mehrertrag von (130 € x 12 =) 1.560 €.

Auf dieser Grundlage wird für den unüblich großen Kellerbereich ein marktüblicher Zuschlag in Höhe von rd. 50.000 € als Barwert der Mehrmiete für angemessen erachtet:

jährlicher Mehrertrag	=	1.560 €
Kapitalisierungsfaktor (vgl. Ertragswertermittlung)	x	32,117
Barwert	=	50.103 €
	<b>rd.</b>	<b>50.000 €</b>

**C) Sondernutzungsrecht Gartenfläche**

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche zugeordnet. Sondernutzungsrechte werden in der Regel nach dem jährlichen Nutzwert der betroffenen Fläche bewertet. Der jährliche Nutzwert kann dabei über den erzielbaren (Mehr-)Ertrag ermittelt werden. Bei einer geschätzten Mehrmiete von monatlich 70 € (rd. 7 % der Wohnungsmiete, vgl. Ertragswertermittlung) ergibt sich ein jährlicher Mehrertrag von (70 € x 12 =) 840 €. Auf dieser Grundlage wird der Wert des Sondernutzungsrechts als Barwert der Mehrmiete wie folgt ermittelt:

jährlicher Mehrertrag	=	840 €
Kapitalisierungsfaktor (vgl. Ertragswertermittlung)	x	32,117
Barwert	=	26.978 €
	<b>rd.</b>	<b>27.000 €</b>

**D) beitragsrechtlicher Zustand**

Für eine im Jahr 2017 beschlossene straßenbauliche Maßnahme könnte gemäß Auskunft der Stadt Köln noch eine Zahlungsverpflichtung nach dem Kommunalabgabengesetz entstehen (vgl. 3.3 - beitragsrechtlicher Zustand). Der beitragsrechtliche Zustand wird an dieser Stelle unter Berücksichtigung der diesbezüglichen Unwägbarkeiten mit einem pauschal geschätzten (Risiko-)Abschlag von rd. 1.000 € berücksichtigt.

**Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:**

besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal	Wertbeeinflussung
A) Bauschäden, Baumängel	-15.000 €
B) Sondereigentum Kellerräume (unüblich großer Kellerbereich)	+50.000 €
C) Sondernutzungsrecht Gartenfläche	+27.000 €
D) beitragsrechtlicher Zustand	-1.000 €
Summe	+61.000 €

**4.2.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise**

Vergleichskaufpreise Nr. 1 - 4:

<b>Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungs- objekt	Vergleichskaufpreise			
		1	2	3	4
ber. Vergleichskaufpreis [€]		460.000	295.100	370.000	415.200
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	87	93	71,45	74,5	93,18
bereinigter relativer Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		4.946	4.130	4.966	4.456
<b>Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag</b>					
Kaufdatum/Stichtag	01.10.2025	Juni 2022	Apr. 2023	Jan. 2023	Dez. 2023
zeitliche Anpassung		0,86	0,98	0,98	1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		4.254	4.047	4.867	4.456
<b>Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	87	93	71,45	74,5	93,18
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,02	x 1,02	x 1,00
Geschosslage	EG	3. OG	3. OG (DG)	1. OG	2. OG
Anpassungsfaktor		x 0,95	x 0,95	x 0,98	x 0,98
Anzahl Einheiten	8	12	8	12	8
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00	x 1,00	x 1,00
Baujahr	1955	1955	1956	1955	1957
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00	x 1,00	x 1,00
Anzahl Geschosse	4	4	4	4	4
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> ]		4.041	3.922	4.865	4.367

Vergleichskaufpreise Nr. 5 - 6:

<b>Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungs- objekt	Vergleichskaufpreise			
		5	6		
ber. Vergleichskaufpreis [€]		456.100	208.000		
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	87	103,05	66		
bereinigter relativer Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		4.426	3.152		
<b>Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag</b>					
Kaufdatum/Stichtag	01.10.2025	Mai 2025	Juli 2025		
zeitliche Anpassung		1,00	1,00		
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		4.426	3.152		
<b>Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	87	103,05	66		
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,02		
Geschosslage	EG	EG	3. OG (DG)		
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 0,95		
Anzahl Einheiten	8	16	16		
Anpassungsfaktor		x 1,01	x 1,01		
Baujahr	1955	1956	1955		
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00		
Anzahl Geschosse	4	4	4		
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00		
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	unvermietet		
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00		
relativer Vergleichspreis [€/m <sup>2</sup> ]		4.470	3.085		

Aus der Summe aller Vergleichspreise wurde zunächst der Mittelwert gebildet. Auf diesen wird zwecks Ausschlusses von Vergleichspreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten als Ausschlusskriterium  $\pm 30\%$  gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.888 €/m<sup>2</sup> bis 5.363 €/m<sup>2</sup>.

Kein Vergleichspreis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen. Damit ergibt sich der Vergleichswert wie folgt:

Summe der relativen Vergleichspreise (ohne Ausreißer)		24.750 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Vergleichspreise (ohne Ausreißer)	/	6
vorläufiger relativer Vergleichswert	=	4.125 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	x	87 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert	=	358.875 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	$\pm$	0 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	358.875 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	61.000 €
Vergleichswert	=	419.875 €
	<b>rd.</b>	<b>420.000 €</b>

### **4.3 Bodenwertermittlung**

#### **4.3.1 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).

### 4.3.2 Bodenwertermittlung auf der Basis eines Bodenrichtwerts

Für die Bodenrichtwertzone, in der das Bewertungsobjekt liegt, ist sowohl ein Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausbebauung) als auch für den Mietgeschosswohnungsbau veröffentlicht. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Nutzung als Mehrfamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert für den Geschosswohnungsbau herangezogen. Dieser zonale Bodenrichtwert (Bodenrichtwertnummer 905019) beträgt **680 €/m<sup>2</sup>** zum Stichtag 01.01.2025 und ist mit folgenden Merkmalen beschrieben:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl:	III
Geschossflächenzahl:	1,0
Bemerkung:	Diepeschrather Str. 9-17

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 1,3 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 1,0) beträgt demnach 1,43 und für das Bewertungsgrundstück (GFZ 1,22) 1,55. Auf dieser Grundlage ergibt sich ein Anpassungsfaktor von  $1,55 / 1,43 = \text{rd. } 1,08$ .

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 (Gesamt-)Bodenwert wie folgt:

Bodenrichtwert	=	680 €/m <sup>2</sup>
Anpassung Nutzungsart (Wohnungseigentumsgrundstück)	x	1,30
Anpassung GFZ	x	1,08
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	955 €/m <sup>2</sup>
Fläche	x	736 m <sup>2</sup>
(Gesamt-)Bodenwert	=	702.880 €
	<b>rd.</b>	<b>703.000 €</b>

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

(Gesamt-)Bodenwert	=	703.000 €
Miteigentumsanteil - Zähler	x	125
Miteigentumsanteil - Nenner	/	1.000
anteiliger Bodenwert	=	87.875 €
	<b>rd.</b>	<b>88.000 €</b>

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 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).

### 4.4.2 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. Auf Grund der durchgeführten umfassenden Modernisierungen (grundlegende Veränderung des Ursprungszustands) wird das Objekt entsprechend den Erläuterungen zum Mietspiegel in die Gruppe 5 (Wohnungen in Gebäuden, die von 2005 bis 2017 bezugsfertig wurden) eingeordnet. In dieser Gruppe sind im Mietspiegel der Stadt Köln für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2025) folgende Mieten tabelliert:

Größe (m <sup>2</sup> )	Ausstattung	einfache Lage (€/m <sup>2</sup> )	mittlere Lage (€/m <sup>2</sup> )	sehr gute Lage (€/m <sup>2</sup> )
70 - 89,9	mit Heizung, Bad/WC	-	8,80 - 12,00	9,70 - 12,60
	mit besonderer Ausstattung	-	9,60 - 12,10	10,30 - 12,80

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. 980 € (entsprechend rd. 11,30 €/m<sup>2</sup>) angesetzt. Somit ergibt sich ein jährlicher Rohertrag von (980 € x 12 =) 11.760 €.

Ein üblicher (durchschnittlich großer) Kellerabstellraum ist im angesetzten Mietwert enthalten. Der darüber hinausgehende, überdurchschnittlich große Kellerbereich sowie die Gartenfläche (Sondernutzungsrecht) sind zur Vermeidung einer Doppelberücksichtigung in der Miete nicht enthalten.

### 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		87	1.218
<b>Mietausfallwagnis</b>					
Wohnen	2,00%			11.760	235
Summe					<b>1.882</b>
entspricht vom Jahresrohertrag					<b>16,00%</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), die Restnutzungsdauer sowie die Marktsituation (allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag) rechtfertigen für das Bewertungsobjekt den Ansatz eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes in Höhe von rd. 2,1 %.

### 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.

Das in den 1950er Jahren errichtete Gebäude wurde ca. 2010-2012 umfassend modernisiert/kernsaniert. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z. B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird dem Gebäude ein „fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ von  $(15 \% \times 80 \text{ Jahre GND} =)$  12 Jahren zugeordnet. Auf dieser Grundlage wird das fiktive Baujahr mit  $(2011 - 12 \text{ Jahre} =)$  1999 bestimmt. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem (fiktiven) Gebäudealter  $(2025 - 1999 = 26 \text{ Jahre})$  ergibt sich damit eine Restnutzungsdauer von  $(80 - 26 =)$  54 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 32,117.

**abgezinster Bodenwert**

Es wird der gesondert im Vergleichswertverfahren ermittelte Bodenwert der Teilfläche, die den Erträgen zugeordnet wird, mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer abgezinst (diskontiert). Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ergibt sich gemäß § 34 ImmoWertV in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz im vorliegenden Fall mit 0,326. Auf dieser Grundlage ergibt sich der abgezinste Bodenwert wie folgt:

anteiliger Bodenwert	=	88.000 €
Abzinsungsfaktor	x	0,326
abgezinster (anteiliger) Bodenwert	=	28.688 €

**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.

**4.4.3 Ertragswertberechnung**

jährlicher Rohertrag	=	11.760 €
Bewirtschaftungskosten	-	1.882 €
jährlicher Reinertrag	=	9.878 €
Kapitalisierungsfaktor	x	32,117
Barwert des Reinertrags	=	317.252 €
abgezinster (anteiliger) Bodenwert	+	28.688 €
vorläufiger Ertragswert	=	345.940 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	345.940 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	61.000 €
Ertragswert	=	406.940 €
	<b>rd.</b>	<b>407.000 €</b>

## 5 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).

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 mittlerer Qualität (hinreichende Anzahl von geeigneten Vergleichskaufpreisen, tlw. geeignete Umrechnungskoeffizienten, objektartspezifische örtliche Indexreihe). Es ist jedoch an dieser Stelle noch einmal darauf hinzuweisen, dass nicht alle wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte bekannt sind und die Vergleichswertermittlung an dieser Stelle naturgemäß mit entsprechenden Unsicherheiten behaftet ist. Für die Ertragswertermittlung standen die erforderlichen Daten in guter Qualität (marktüblich erzielbare Miete abgeleitet aus örtlichem Mietspiegel, örtlicher Liegenschaftszinssatz für vermietete Eigentumswohnungen) zur Verfügung.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 407.000 € ermittelt. Der ermittelte Vergleichswert beträgt rd. 420.000 €. Der Vergleichswert weicht damit um rd. 3 % vom Ertragswert ab und stützt diesen. Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 2 auf dem Grundstück Diepeschrather Straße 29 in 51069 Köln wird zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 unter erhöhter Berücksichtigung des ermittelten Ertragswerts mit rd.

**410.000 €**



**in Worten: vierhundertzehntausend Euro**

geschätzt.

Der geschätzte Verkehrswert entspricht dem rd. 34,9-fachen des Jahresrohertrags bzw. rd. 4.713 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Bauschäden/Baumängel, Sondereigentum Kellerräume/unüblich großer Kellerbereich, Sondernutzungsrecht Gartenfläche, beitragsrechtlicher Zustand) entspricht der Wert dem rd. 29,7-fachen des Jahresrohertrags bzw. rd. 4.011 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

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 20.10.2025

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Eu

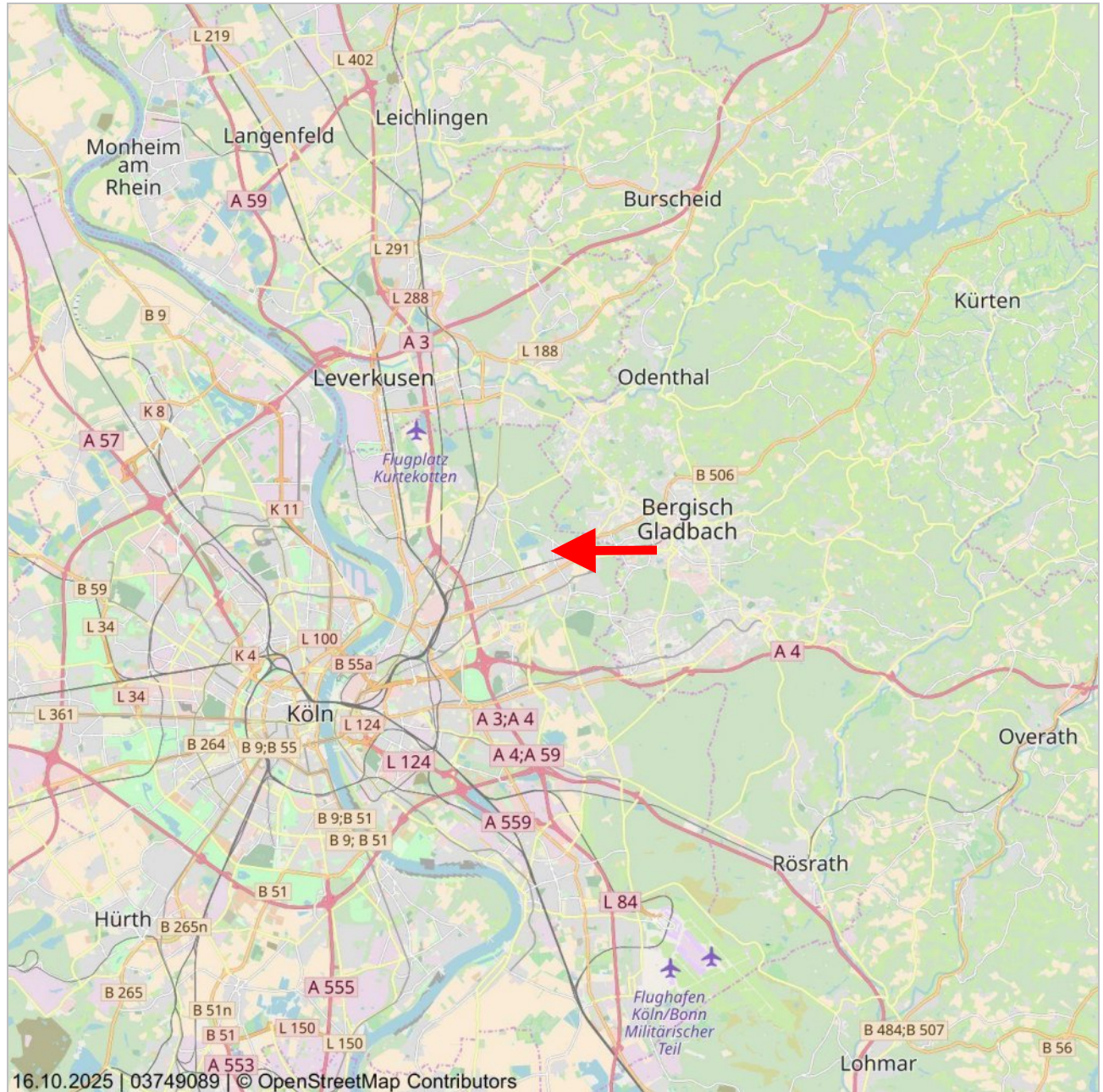
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B.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

## 6 Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Übersichtskarte (ohne Maßstab) .....	34
Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte (ohne Maßstab) .....	35
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab).....	36
Anlage 4: Fotos.....	37
Anlage 5: Lageplan Sondernutzungsrechte (ohne Maßstab).....	42
Anlage 6: Bauzeichnungen (Aufteilungsplan, ohne Maßstab) .....	43
Anlage 7: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis .....	45
Anlage 8: Auskunft aus dem Altlastenkataster .....	48
Anlage 9: Fördermittelauskunft .....	49
Anlage 10: Beitragsbescheinigung.....	50
Anlage 11: Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht .....	52

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

Anlage 1: Übersichtskarte (ohne Maßstab)



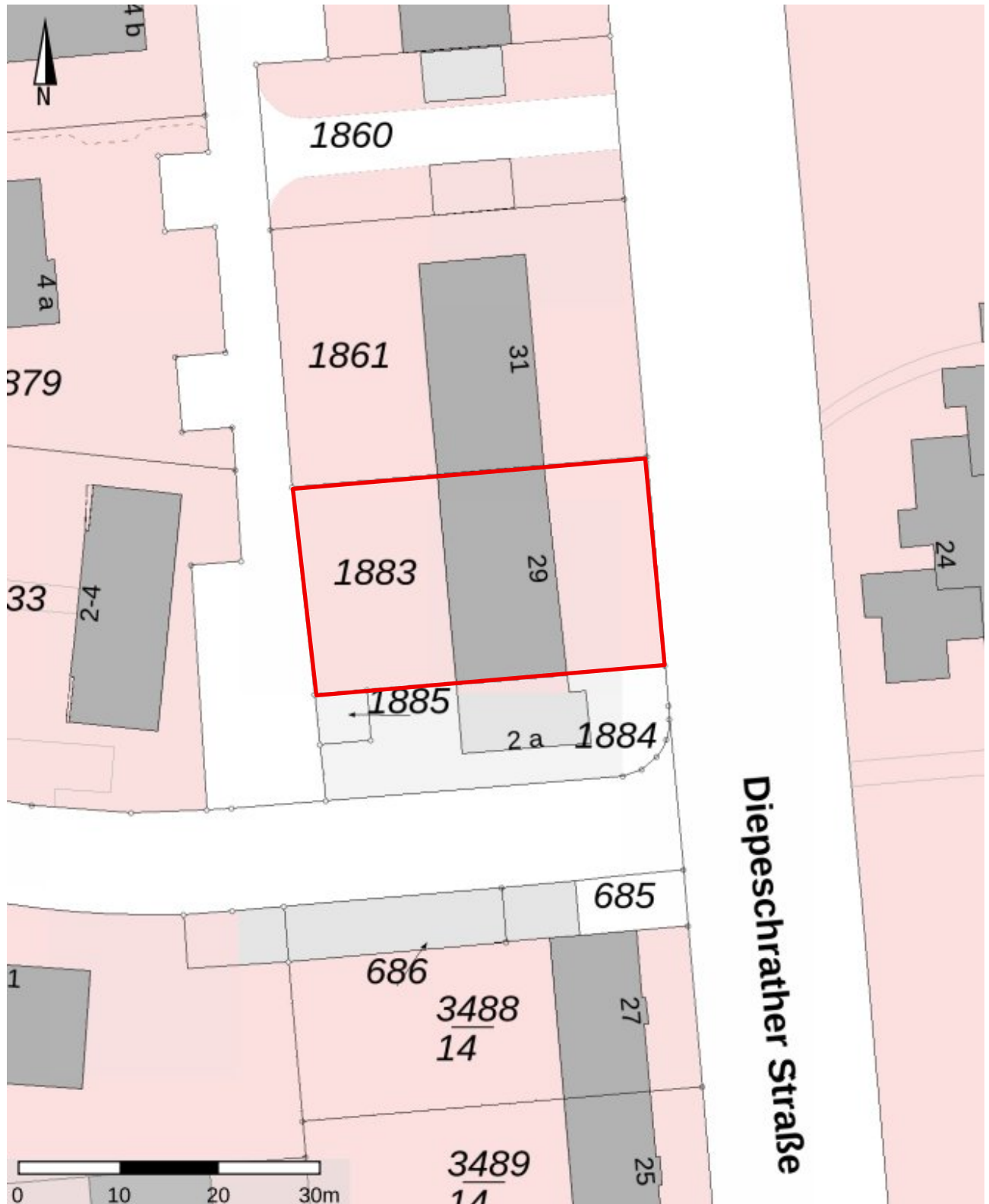
Quelle: [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de)

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: Straßen- /Vorderansicht



Bild 2: Straßen- /Vorderansicht

Anlage 4: Fotos



Bild 3: Gartenansicht



Bild 4: Gartenansicht

**Anlage 4: Fotos**



Bild 5: Lichthof vor den Kellerräumen



Bild 6: Blick in den Garten (Sondernutzungsrecht)

**Anlage 4: Fotos**



Bild 7: Treppenhaus

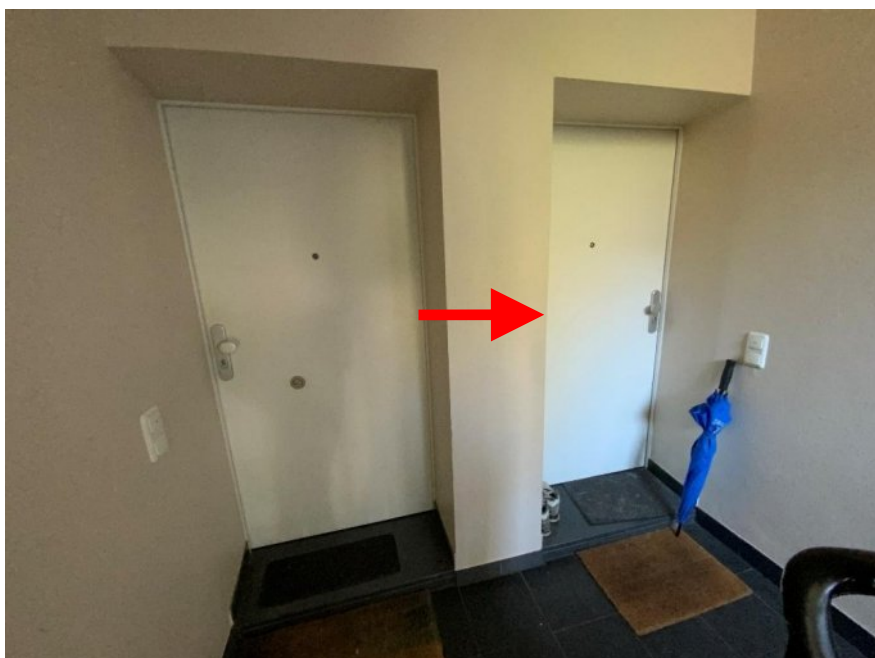


Bild 8: Treppenhaus - Wohnungseingangstür

**Anlage 4: Fotos**



Bild 9: Nachbarbebauung (Diepeschrather Straße)



Bild 10: Nachbarbebauung (rückwärtig angrenzende Privatstraße)

**Anlage 5: Lageplan Sondernutzungsrechte (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 vorhanden)

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

In der Internetversion nicht enthalten

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

**Anlage 7: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

In der Internetversion nicht enthalten

Auskunftsschreiben der Stadt Köln

**Anlage 7: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

In der Internetversion nicht enthalten

Baulastenblatt Nr. 383/2007 Seite 12

**Anlage 7: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

In der Internetversion nicht enthalten

Baulast-Lageplan

**Anlage 8: Auskunft aus dem Altlastenkataster**

In der Internetversion nicht enthalten

**Anlage 9: Fördermittelauskunft**

In der Internetversion nicht enthalten

**Anlage 10: Beitragsbescheinigung**

In der Internetversion nicht enthalten

Beitragsbescheinigung (Seite 1)

**Anlage 10: Beitragsbescheinigung**

In der Internetversion nicht enthalten

Beitragsbescheinigung (Seite 2)

**Anlage 11: Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht**

In der Internetversion nicht enthalten