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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 18.12.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

**- Internetversion mit reduzierten Anlagen -**

# WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
**Geschäfts-Nr. 092 K 045/25**
beim Amtsgericht Köln
über den Verkehrswert (Marktwert)
des mit einer
**Einfamiliendoppelhaushälfte mit Pkw-Garage**
**bebauten Grundstücks**



**Butterblumenweg 34** in **Köln-Rodenkirchen**

mit dem
**1/4 Miteigentumsanteil an der Wegefläche Flurstück 2029**
und dem
**1/12 Miteigentumsanteil an der Mülltonnenabstellfläche Flurstück 2003**

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

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert)

des mit einer
**Einfamiliendoppelhaushälfte mit Pkw-Garage**
**bebauten Grundstücks**

**Butterblumenweg 34**
in
**Köln-Rodenkirchen**

mit dem
**1/4 Miteigentumsanteil an der Wegefläche Flurstück 2029**

und dem
**1/12 Miteigentumsanteil an der Mülltonnenabstellfläche Flurstück 2003**

wird ermittelt
zum Bewertungsstichtag 08.12.2025 zu:

# 1.100.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 11 Anlagen
mit 17 Seiten und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

# Gliederung des Wertgutachtens


| | | |
|---|---|---|
| 0. | Zusammenstellung | 4 |
| 1. | Zweck und Grundlagen der Wertermittlung | 5 |
| 2. | Grundstücks- und Gebäudebeschreibung | 6 |
| 2.1 | Grundbuch und Liegenschaftskataster | 6 |
| 2.2 | Rechte, Lasten, Sonstiges | 7 |
| 2.3 | Planungs- und Baurecht | 9 |
| 2.4 | Erschließung | 9 |
| 2.5 | Lage | 10 |
| 2.6 | Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz | 11 |
| 2.6.1 | Grundstück | 11 |
| 2.6.2 | Gebäude | 12 |
| 3. | Wertermittlung | 13 |
| 3.1 | Wertermittlungsverfahren | 13 |
| 3.2 | Sachwertverfahren | 14 |
| 3.2.1 | Ermittlung der Bodenwerte | 15 |
| 3.2.2 | Wert der baulichen und sonstigen Anlagen | 16 |
| 3.2.2.1 | Einfamiliendoppelhaushälfte | 16 |
| 3.2.2.2 | Pkw-Garage | 17 |
| 3.2.2.3 | Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen | 18 |
| 3.2.3 | Vorläufiger Sachwert | 19 |
| 3.2.4 | Sachwert | 19 |
| 3.3 | Ertragswertverfahren | 21 |
| 3.3.1 | Bodenwert | 21 |
| 3.3.2 | Ertragswert der baulichen Anlagen | 22 |
| 3.3.3 | Ertragswert | 25 |
| 3.4 | Vergleichswertverfahren | 25 |
| 4. | Verkehrswerte | 26 |
| 4.1 | Gesamtverkehrswert | 26 |
| 4.2 | Verkehrswert Flurstück 2022 | 27 |
| 4.3 | Verkehrswert 1/4 Flurstück 2029 | 27 |
| 4.4 | Verkehrswert 1/12 Flurstück 2003 | 28 |
| 5. | Allgemeine Hinweise | 29 |
| 6. | Anlagen | 30 |

## 0. Zusammenstellung

**Bewertungsobjekte**: - Grundstück mit einer Einfamiliendoppelhaushälfte und einer Pkw-Garage Butterblumenweg 34 in 50999 Köln-Rodenkirchen
- 1/4 Anteil an einer Wegefläche
- 1/12 Anteil an einer Mülltonnenfläche

**Nutzung:** eigengenutzt

- **Sachwert:** **1.100.000 €**

| | |
|---|---|
| Bodenwert Hausgrundstück: | 509.000 € |
| Bodenwert 1/4 Wegefläche: | 18.000 € |
| Bodenwert 1/12 Mülltonnenabstellfläche: | 1.000 € |
| Gebäudewert Wohnhaus: | 428.000 € |
| Gebäudewert Pkw-Garage: | 8.000 € |
| Wert der Außenanlagen: | 26.000 € |
| vorläufiger Sachwert: | 990.000 € |

- **Ertragswert:** **1.139.000 €**

| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | rd. 146 m² |
| jährlicher Rohertrag: | 26.280 € |
| Liegenschaftszinssatz: | 1,70 % |

- **Vergleichswert:** **1.120.000 €**

| | |
|---|---|
| Gebäudefaktor: | 7.450 €/m² |

- **Gesamtverkehrswert:** **1.100.000 €**

- **Verkehrswert Flurstück 2022:** **1.081.000 €**
- **Verkehrswert 1/4 Flurstück 2029:** **18.000 €**
- **Verkehrswert 1/12 Flurstück 2003:** **1.000 €**

## 1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 09.09.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 092 K 045/25 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einer Einfamiliendoppelhaushälfte mit Pkw-Garage bebauten Grundstücks Butterblumenweg 34 in Köln-Rodenkirchen mit dem 1/4 Miteigentumsanteil an der Wegefläche Flurstück 2029 und dem 1/12 Miteigentumsanteil an der Mülltonnenabstellfläche Flurstück 2003 erstellt werden.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Darüber hinaus sollen die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abteilung II Nrn. 1, 3 und 5 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet und die Bewertung in dem Begleitschreiben zum Wertgutachten dem Amtsgericht mitgeteilt werden.

Falls mehrere Grundstücke oder Einheiten zu bewerten sind, sollen neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte ausgewiesen werden. Dabei soll mitgeteilt werden, welche Grundstücke gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind.

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

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

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

Die Besichtigung der Bewertungsobjekte habe ich am 08.12.2025 vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

## 2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

### 2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Die zu bewertenden Grundstücke bzw. Grundstücksanteile, vorliegend auch als *„die Bewertungsobjekte“* bezeichnet, sind im Grundbuch von Rondorf-Land auf dem Blatt 33.167 im Bestandsverzeichnis wie folgt eingetragen:

lfd. Nr. 1:
*„Gemarkung Rondorf-Land, Flur 17, Flurstück 2022,*
*Gebäude- und Freifläche, Butterblumenweg 34, Größe 315 m²“*

lfd. Nr. 2/zu1:
*„1/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstück*
*Gemarkung Rondorf-Land, Flur 17, Flurstück 2029,*
*Gebäude- und Freifläche, Butterblumenweg, Größe 84 m²“*

lfd. Nr. 3/zu1:
*„1/12 Miteigentumsanteil an dem Grundstück*
*Gemarkung Rondorf-Land, Flur 17, Flurstück 2003,*
*Gebäude- und Freifläche, Butterblumenweg, Größe 9 m²“*

Im Liegenschaftskataster sind die o.a. Flurstücke in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und den Nutzungsarten *„Wohnbaufläche“* (Flurstücke 2022, 2003) bzw. *„Weg“* (Flurstück 2029) nachgewiesen.

**Die Flurstücke 2022, 2029 und 2003 bilden örtlich keine wirtschaftliche Einheit.**

Butterblumenweg 34 ist die amtliche Hausnummer des Wohnhauses auf dem Flurstück 2022.

### 2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Rechte zu Gunsten der zu bewertenden Grundstücke bzw. Grundstücksanteile und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Zwangsversteigerungsvermerk folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1, lastend auf den Flurstücken 2022, 2029 und 2003:
*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bau- und Nutzungsbeschränkung - Bebauung nur mit Wohnhäusern mit jeweils zwei Wohneinheiten in Verbindung mit Garagen / Stellplätzen, Nutzung nur zu diesen Zwecken) für die Stadt Köln. Das Recht ist befristet.*
*Bezug: Bewilligung vom 04.12.2014 …“*

lfd. Nr. 3, lastend auf dem Flurstück 2022:
*„Grunddienstbarkeit (Nutzung als Mistweg) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Rondorf-Land Flur 17 Flurstück 2018 …*
*Bezug: Bewilligung vom 17.12.2015 …“*

lfd. Nr. 5, lastend auf den Flurstücken 2029 und 2003:
*„Belastung jedes Miteigentumsanteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer:*
*a) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB,*
*b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB.*
*Bezug: Bewilligung vom 22.02.2017 …“*

**Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit:**
Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der Eintragungen unter den lfd. Nrn. 1, 3 und 5 in der Abteilung II des Grundbuchs ermittelt.

Der Zwangsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Das Gebäude Butterblumenweg 34 ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

Auf den beiden Flurstücken 2022 (Hausgrundstück) und 2003 (Mülltonnenabstellfläche) ruhen keine Baulasten. Auf dem Wegeflurstück 2029 ruhen gemäß Baulastenblatt Nr. 821/2015 Seite 1 und Seite 2 (kleine) Abstandflächenbaulasten sowie Wege- und Leitungsrechtbaulasten, die jedoch ohne Einfluss auf den Verkehrswert des Wegeflurstücks sind.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 09.10.2025 unterliegt das Hausgrundstück nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

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

Das zu bewertende Gebäude, in dem kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden ist und kein Unternehmen betrieben wird, wird eigengenutzt.

### 2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das Hausgrundstück in einem Bereich, der als *„Wohnbaufläche“* ausgewiesen ist. Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 71380/03-001 (Rechtskraft 29.04. 2009) trifft für diesen Bereich folgende Festsetzungen:

- reines Wohngebiet
- II-geschossig
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8
- Satteldach
- Doppelhäuser

Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung liegt im Rahmen dieser Festsetzungen.

### 2.4 Erschließung

Das Hausgrundstück wird durch den Butterblumenweg (mit Betonsteinpflaster befestigte Wohn-/Spielstraße - Tempo 7) erschlossen.

Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen; nach Eigentümerangabe wurde ein Erschließungsbeitrag in Höhe von 7.571,22 € erhoben.

Das Hausgrundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser und Kanal angeschlossen.

**2.5 Lage**

Die zu bewertenden Grundstücke bzw. Grundstücksanteile befinden sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Rodenkirchen (rd. 18.000 Einwohner), der zum gleichnamigen, linksrheinischen südlichen Kölner Stadtbezirk Rodenkirchen (rd. 113.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 6 - 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.

Der Stadtteil Rodenkirchen ist ein beliebtes Wohnviertel mit guten bis sehr guten Wohnstandorten. Ausgedehnte Grün- und Strandflächen am Rhein bieten vielfältige Naherholungsmöglichkeiten. Eine Stadtbahnlinie und mehrere Buslinien binden den Stadtteil an den öffentlichen Nahverkehr an. Über den Verteilerkreis Köln-Süd und das Autobahnkreuz Köln-Süd erreicht man die Autobahnen A 555 und A 4. Öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen sind in Rodenkirchen in ausreichendem Umfang vorhanden.

Das zu bewertende Hausgrundstück liegt im Süden von Rodenkirchen im Stadtviertel *„Sürther Feld“* rd. 1 km westlich des Rheins, am Ende und auf der westlichen Seite des Butterblumenwegs (Sackgasse), rd. 1 km östlich der Sürther Straße, über die man in nördlicher Richtung nach

rd. 3 km auf die Rheinuferstraße gelangt, die nach rd. 4 km in das Zentrum von Köln (Dom, Hauptbahnhof) führt. Die Entfernung vom Grundstück Butterblumenweg 34 bis zur Anschlussstelle Rodenkirchen der A 555 beträgt rd. 4 km. Die Nachbarschaft des zu bewertenden Hausgrundstücks ist geprägt durch II-geschossige Doppelhausbebauung. Die nächste Bushaltestelle ist rd. 0,5 km vom Hausgrundstück entfernt. Das Wegeflurstück 2029 grenzt unmittelbar an das Hausgrundstück, die Mülltonnenabstellfläche ist rd. 40 m davon entfernt.

Die Verkehrslage des zu bewertenden Hausgrundstücks ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Es handelt sich um eine sehr gute Wohnlage. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des zu bewertenden Hausgrundstücks keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr.

## 2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

### 2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt der ebenen Flurstücke 2022, 2029 und 2003, die Stellung der Bausubstanz auf dem Flurstück 2022 sowie die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 8 und 9) entnommen werden.

Die Freiflächen des hinter dem Wohnhaus durch eine Hecke, tlw. durch einen Metallgitterzaun und im Bereich der rd. 25 m² großen, mit Holzdielen befestigten und zu ¼ zur Wohnfläche gerechneten Terrasse durch eine Mauer (mit Feuchtigkeitserscheinungen im Sockelbereich - s. Foto Anlage 11.4 oben) eingefriedigten Hausgrundstücks werden genutzt

- vor dem Wohnhaus als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegung zum Hauseingang, Mülltonnenabstellfläche und Pkw-Stellplatzfläche sowie als kleiner Vorgarten (Sträucher, Baum),

- hinter dem Wohnhaus als Garten (2 Treppenstufen) mit Rasen, Sträuchern und einer mit Fliesen befestigten Freifläche (rd. 13 m²) hinter der Pkw-Garage sowie
- neben der Pkw-Garage als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegung (*„Mistweg“*) mit einem Tor zum Garten.

Die Lage der mit Betonsteinpflaster befestigten Wegefläche Flurstück 2029 und der ebenfalls mit Betonsteinpflaster befestigten Mülltonnenabstellfläche Flurstück 2003 (tlw. durch einen DSM-Zaun eingefriedigt) sind der Anlage 8 (s. Auszug aus der Liegenschaftskarte) zu entnehmen (s.a. Fotos Anlage 11.2 unten und Anlage 11.5 unten).

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Für Altlasten liegen keine Anzeichen vor.

Mit Schreiben vom 21.10.2025 teilt die Stadt Köln zu den Flurstücken 2022, 2029 und 2003 mit: *„Durch Untersuchungen wurden schädliche Bodenveränderungen und sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit vollständig ausgeschlossen. Der Altlastverdacht ist ausgeräumt und die Fläche multifunktional nutzbar.“* Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

### 2.6.2 Gebäude

Das Flurstück 2022 ist mit einer unterkellerten, II-geschossigen Einfamiliendoppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss (Baubeschreibung s. Anlage 3) und einer angebauten Pkw-Fertigteilgarage (Metalldeckenschwingtor mit Elektroantrieb, Zinkaltür zum Garten) bebaut. Das Wohnhaus wurde in den Jahren 2016/2017 von der GAG Immobilien AG in konventioneller, massiver Bauweise als Haus 14 errichtet (Baugenehmigung 19.10.2015, Fertigstellung Rohbau 10/2016, Fertig-

stellung 07/2017, Verzicht der Stadt Köln auf die Bauzustandsbesichtigung wegen Genehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren).

Das Wohnhaus befindet sich in einem guten Unterhaltungszustand. Bei der Ortsbesichtigung wurden außer den fehlenden Handtuchheizkörpern im Bad und im Duschbad keine wesentlichen Mängel oder Schäden festgestellt. Die Dachdämmung scheint unzureichend zu sein; Nachbarn haben im Dachgeschoss der baugleichen Häuser eine Klimaanlage eingebaut. Nach Angabe der Miteigentümerin sei das Fließgeräusch der Dusche im Obergeschoss laut. Die Dachabdichtung der Pkw-Garage ist augenscheinlich provisorisch repariert worden.

Die Bruttogrundflächen errechnen sich nach den Bauzeichnungen für das Wohnhaus zu rd. 272 m² und für die Pkw-Garage zu rd. 21 m² (Berechnung s. Anlage 4).

Die Wohnfläche ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung zu rd. 146 m² (Berechnung s. Anlage 5, Grundrisse s. Anlage 10).

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

## 3. Wertermittlung

### 3.1 Wertermittlungsverfahren

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

Für die Ermittlung des Verkehrswerts 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 Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und ein überschlägiges Vergleichswertverfahren zur Anwendung, wobei dem Sachwertverfahren die entscheidende Bedeutung zukommt.

### 3.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anla-

gen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum vorläufigen Sachwert zusammengefasst werden.

### 3.2.1 Ermittlung der Bodenwerte

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für den Bereich, in dem die zu bewertenden Grundstücke bzw. Grundstücksanteile liegen, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: II, ausgebautes Dachgeschoss
- Fläche: 300 m²

zum Stichtag 01.01.2025 zu 1.640 €/m² ermittelt. Dieser Wert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Köln-Rodenkirchen in diesem Jahr bisher nicht festgestellt werden kann. Im Hinblick auf die im Vergleich zum Richtwertgrundstück größere Grundstücksfläche des Hausgrundstücks (Flurstück 2022) von 315 m² ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von 0,985 anzubringen. Für die Wegefläche Flurstück 2029 und die Mülltonnenabstellfläche Flurstück 2003, die für das Hausgrundstück von untergeordneter Bedeutung sind, wird ein Ansatz von 50 % des Bodenrichtwertes als marktangemessen angesehen; für die Bodenbefestigung erfolgt ein Zuschlag von 50 €/m².

Somit ergeben sich folgende Bodenwerte:

**a) Flurstück 2022**

315 m² * 1.640 €/m² * 0,985 = 508.851 €

= rd. **509.000 €**

**b) 1/4 Flurstück 2029**

84 m² * (1.640 €/m² + 50 €/m²) * 0,50 * 1/4 = 17.745 €

= rd. **18.000 €**

**c) 1/12 Flurstück 2003**

9 m² * (1.640 €/m² + 50 €/m²) * 0,50 * 1/12 = 634 €

= rd. **1.000 €**

### 3.2.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Wert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

#### 3.2.2.1 Einfamiliendoppelhaushälfte

**a) Herstellungskosten**

Bruttogrundfläche = 272 m²

Normalherstellungskosten (NHK) heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung

| | | |
|---|---|---|
| nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten und Dachgauben [1] | = | 1.750 €/m² |
| 272 m² * 1.750 €/m² | = | 476.000 € |

**b) Wertminderung wegen Alters**

Das Wohnhaus wurde im Jahre 2017 fertiggestellt und ist somit 8 Jahre alt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer - hier: nicht modernisiert) zu 72 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt (80 Jahre - 72 Jahre) / 80 Jahre = 0,10.

| | | |
|---|---|---|
| 476.000 € * 0,10 | = | 47.600 € |

**c) Wert der baulichen Anlage**

Zum Bewertungsstichtag 08.12.2025 ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

| | | |
|---|---|---|
| 476.000 € - 47.600 € | = | 428.400 € |
| | = | rd. **428.000 €** |

**3.2.2.2 Pkw-Garage**

**a) Herstellungskosten**

| | | |
|---|---|---|
| Bruttogrundfläche | = | 21 m² |

[1]

| | | |
|---|---|---|
| Gebäudetyp | = | 2.11 |
| Standardstufe | = | 3,5 |
| Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010 | = | 920 €/m² |
| Korrektur wegen Baupreisindex (Stand August 2025) | = | 1,896 |
| NHK: 920 €/m² * 1,896 | = | rd. 1.750 €/m² |

| | | |
|---|---|---|
| Normalherstellungskosten (NHK) heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 12 % Baunebenkosten [2] | = | 465 €/m² |
| 21 m² * 465 €/m² | = | 9.765 € |

**b) Wertminderung wegen Alters**

Die Garage ist wie das Wohnhaus 8 Jahre alt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zu 52 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt 60 Jahre - 52 Jahre) / 60 Jahre = 0,13.

| | | |
|---|---|---|
| 9.765 € * 0,13 | = | 1.239 € |

**c) Wert der baulichen Anlage**

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

| | | |
|---|---|---|
| 9.765 € - 1.269 € | = | 8.496 € |
| | = | rd. **8.000 €** |

**3.2.2.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist ein Ansatz von 6 % des Wertes der baulichen Anlagen gerechtfertigt:

---

| | | |
|---|---|---|
| [2] Gebäudetyp | = | 14.1 |
| Standardstufe | = | 3 |
| Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010 | = | 245 €/m² |
| Korrektur wegen Baupreisindex (Stand August 2025) | = | 1,896 |
| NHK: 245 €/m² * 1,896 | = | rd. 465 €/m² |

(428.000 € + 8.000 €) * 0,06 = rd. **26.000 €**

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

- die Bodenbefestigungen
- die Grundstückseinfriedigungen
- die Anschlusskosten

### 3.2.3 Vorläufiger Sachwert

| | | |
|---|---|---|
| • Bodenwert Hausgrundstück | = | 509.000 € |
| • Bodenwert 1/4 Flurstück 2029 | = | 18.000 € |
| • Bodenwert 1/12 Flurstück 2003 | = | 1000 € |
| • Wert der baulichen Anlagen | | |
| - Einfamiliendoppelhaushälfte | = | 428.000 € |
| - Pkw-Garage | = | 8.000 € |
| • Wert der Außenanlagen | = | 26.000 € |
| | | ---------- |
| Summe | = | **990.000 €** |

### 3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

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

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung von vorhandenen *„boG´s“* des Wertermittlungsobjekts.

**Marktanpassung:**

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bauart, der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes sowie der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ein Sachwertfaktor - bezogen auf das Hausgrundstück - in Höhe von 1,10 zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt als marktangemessen angesehen.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. 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 der unter den Ziffern 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 2.000 € [3] angesetzt. Eine rechnerische Ermittlung der Schadenbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

Für die Photovoltaikanlage mit Energiespeicher wird ein Zeitwert von rd. 15.000 € als marktangemessen angesehen.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

(990.000 € - 18.000 € - 1.000 €) * 1,10
+ 18.000 € + 1.000 - 2.000 € + 15.000 € = rd. **1.100.000 €**

### 3.3 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.

#### 3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung entnommen werden.

---

[3] Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist (s.a. Hinweise unter Ziffer 5).

### 3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich 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. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

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

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Miete soll über Mietspiegel ermittelt werden.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Häuser bzw. Wohnungen im Bereich der Butterblumenweg z.Zt. im Mittel bei 18,10 €/m² bzw. bei 13,50 €/m².

Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand 4/2025) weist für Wohnungen in Gebäuden, die von 2005 bis 2017 bzw. ab 2018 bezugsfertig wurden, mit besonderer Ausstattung in sehr guter Wohnlage bei einer Wohnfläche von 110 m² bis 140 m² Nettokaltmieten mit einer Spanne von 11,50 €/m² bis 14,50 €/m² bzw. von 9,40 €/m² bis 16,90 €/m² aus.

Unter Berücksichtigung der Bauart, der Lage des zu bewertenden Hausgrundstücks, der Größe der Wohnfläche sowie des Eigenheimcharakters mit der Möglichkeit der Nutzung des Gartens und der Garage wird nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in einer dem Liegenschaftszinssatz entsprechenden Höhe von 15,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

**Berechnung:**

Jährlicher Rohertrag:

| | | |
|---|---|---|
| 146 m² * 15,00 €/m² * 12 | = | 26.280 € |

| | | |
|---|---|---|
| Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV [4] | = | 12 % |
| Reinertrag:<br>26.280 € * 0,88 | = | 23.126 € |
| Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, ermittelt aus nur 14 Kauffällen aus den Jahren 2023 und 2024 | = | 1,70 % ± 0,8 % |
| Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des zu bewertenden Hausgrundstücks | = | 1,70 % |
| Anteil des Bodenwerts der Hausgrundstück am Reinertrag:<br>509.000 € * 0,0170 | = | 8.653 € |
| Anteil des Gebäudes am Reinertrag:<br>23.126 € - 8.653 € | = | 14.473 € |
| Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,70 % und einer Restnutzungsdauer der Hauptgebäudesubstanz von 72 Jahren gemäß Ziffer 3.2.2.1 | = | 41,348 |
| 14.473 € * 41,348 | = | 598.430 € |
| | = | rd. **598.000 €** |

---

[4] Verwaltungskosten: 359 € + 47 € = 406 €
Instandhaltungskosten: 146 m² * 14,00 €/m² + 106 € = 2150 €
Mietausfallwagnis: 26.280 € * 0,02 = 526 €
Summe = 3.082 €
= rd. 12 %

### 3.3.3 Ertragswert

| | | |
|---|---|---|
| • Bodenwert Hausgrundstück | = | 509.000 € |
| • Bodenwert 1/4 Flurstück 2029 | = | 18.000 € |
| • Bodenwert 1/12 Flurstück 2003 | = | 1000 € |
| • Gebäudeertragswert | = | 598.000 € |
| • Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 | = | - 2.000 € |
| • Zuschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 | = | 15.000 € |
| | | ---------- |
| Summe | = | **1.139.000 €** |

### 3.4 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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für Rodenkirchen-Süd für weiterverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 8.400 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf Gebäude mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Gebäudestandard: gehoben - stark gehoben
- Gebäudeart: freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr: 2015
- Wohnfläche: 100 m²
- Keller: vorhanden
- Grundstücksgröße: 250 m²
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilen-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des zu bewertenden Hausgrundstücks ein Gebäudefaktor von 7.450 €/m²:

| Eigenschaft | Immobilienrichtwert | Ihre Angaben | Anpassung |
|---|---|---|---|
| Stichtag | 01.01.2025 | | |
| Immobilienrichtwert | 8400 €/m² | | |
| Gemeinde | Köln | | |
| Immobilienrichtwertnummer | 208603 | | |
| Gebäudestandard | gehoben - stark gehoben | gehoben - stark gehoben | 0.0 % |
| Gebäudeart | Einfamilienhaus | Einfamilienhaus | 0.0 % |
| Ergänzende Gebäudeart | freistehend | Doppelhaushälfte | 0.0 % |
| Baujahr | 2015 | 2017 | 0.0 % |
| Wohnfläche | 100 m² | 146 m² | -13.9 % |
| Keller | vorhanden | vorhanden | 0.0 % |
| Grundstücksgröße | 250 m² | 315 m² | 3.0 % |
| Mietsituation | unvermietet | unvermietet | 0.0 % |
| **Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)** | | **7.450 €/m²** | |

Unter Berücksichtigung des Zuschlags wegen des 1/4 Anteils an der Wegefläche Flurstück 2029 in Höhe von 18.000 € und des 1/12 Anteils an der Mülltonnenabstellfläche Flurstück 2003 in Höhe von 1.000 € sowie des Abschlags und des Zuschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 in Höhe von 2.000 € bzw. in Höhe von 15.000 € ergibt sich überschlägig folgender Vergleichswert:

146 m² * 7.450 €/m² + 18.000 € + 1.000 €
- 2.000 € + 15.000 € = rd. **1.120.000 €**

## 4. Verkehrswerte

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

### 4.1 Gesamtverkehrswert

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Sachwert unter Ziffer 3.2.4 = **1.100.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **1.139.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4 = **1.120.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen gut überein (Differenz 3,5 %). Der nur überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Sachwert.

Der Gesamtverkehrswert des mit einer Einfamiliendoppelhaushälfte mit Pkw-Garage bebauten Grundstücks Butterblumenweg 34 in Köln-Rodenkirchen mit dem 1/4 Miteigentumsanteil an der Wegefläche Flurstück 2029 und dem 1/12 Miteigentumsanteil an der Mülltonnenabstellfläche Flurstück 2003 wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwerts ermittelt zu:

# 1.100.000 €

### 4.2 Verkehrswert Flurstück 2022

Der Verkehrswert des Flurstücks 2022 ergibt sich aus dem Gesamtverkehrswert unter Ziffer 4.1 abzüglich der Verkehrswerte der Miteigentumsanteile an den Flurstücken 2029 und 2003 gemäß den Ziffern 4.3 und 4.4 zu 1.100.000 € - 18.000 € - 1.000 € =

# 1.081.000 €

### 4.3 Verkehrswert 1/4 Flurstück 2029

Als Verkehrswert des 1/4 Miteigentumsanteils an dem Flurstück 2029 ist der Bodenwert gemäß Ziffer 3.2.1 b) anzusetzen:

# 18.000 €

### 4.4 Verkehrswert 1/12 Flurstück 2003

Als Verkehrswert des 1/12 Miteigentumsanteils an dem Flurstück 2003 ist der Bodenwert gemäß Ziffer 3.2.1 c) anzusetzen:

**1.000 €**

## 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. Ermittlung der Bruttogrundflächen
5. Wohnflächenberechnung
6. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
7. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
8. Auszug aus der Liegenschaftskarte
9. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
10. Bauzeichnungen
11. Fotografische Aufnahmen

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

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 18.12.2025



(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) 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**

# Baubeschreibung [5]

## II-geschossige, unterkellerte Einfamiliendoppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss

| | |
|---|---|
| Fundamente, Bodenplatte | Beton |
| Wände | Beton bzw. Mauerwerk |
| Außenwandflächen | Wärmedämmputz, am Sockel und in den Fensterbereichen schwarzer Klinker |
| Decken | Beton, über DG Holzbalkendecke |
| Dach | Satteldach (38°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung |
| Dachrinnen, Regenfallrohre | Zinkblech |
| Hauseingangstür / Seitenteil | in Metall/Kunststoff, Seitenteil mit isolierverglastem Lichtausschnitt |
| Hauseingangsüberdachung | Betonkragplatte |
| Hauseingangspodest | Betonsteine |
| Treppen | freitragende Stahltreppen mit Holzauftritten, ohne Geländer |
| Fußböden | schwimmender Estrich mit Parkett- bzw. großformatigem Fliesenbelag,<br>ein Raum mit Laminatbelag,<br>KG überwiegend mit Fliesenbelag |

[5] Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

**noch Anlage 3**

| | |
|---|---|
| Türen | furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung (weißer Anstrich) |
| Fenster, Terrassentüren | in Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden überwiegend mit Elektroantrieb |
| Innenwand- und Deckenflächen | Putz mit Anstrich, großformatige Wandfliesen im Bad, im Duschbad und im Gäste-WC |
| Heizung | Nahwärmestation Habo Eurostation, Fußbodenheizung |
| Photovoltaikanlage | Aufdachanlage mit 18 Modulen, um 2021 installiert, Speicherpaket und Wechselrichter Solaredge-LG |
| Sanitäre Anlagen | - EG: Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken<br>- OG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken<br>- DG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken |
| Sonstiges | 2 Dachgauben |

---

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlage 11.1 - 11.5) zu entnehmen.

---

**Anlage 4**

# Ermittlung der Bruttogrundfläche

aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen

**a) Einfamiliendoppelhaushälfte**

| | | |
|---|---|---|
| 11,05 * 6,15 * 4 | = | 271,83 m² |
| | = | rd. **272 m²** |

**b) Pkw-Garage**

| | | |
|---|---|---|
| 3,00 * 7,00 | = | 21,00 m² |
| | = | rd. **21 m²** |

**Anlage 5**

## Wohnflächenberechnung [6] nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung

**Erdgeschoss:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Wohnküche | 3,88 * 10,31 + 0,60 * 3,00 | | |
| | + 0,79 * 0,99 + 0,75 * 0,68 | | |
| | - 0,29 * 0,21 + 4,20 * 1,72 | = | 50,26 m² |
| Gäste-WC | 0,99 * 2,04 | = | 2,02 m² |
| Terrasse (zu ¼) | (6,70 * 3,50 + 0,55 * 2,10)/4 | = | 6,19 m² |

**Obergeschoss:**

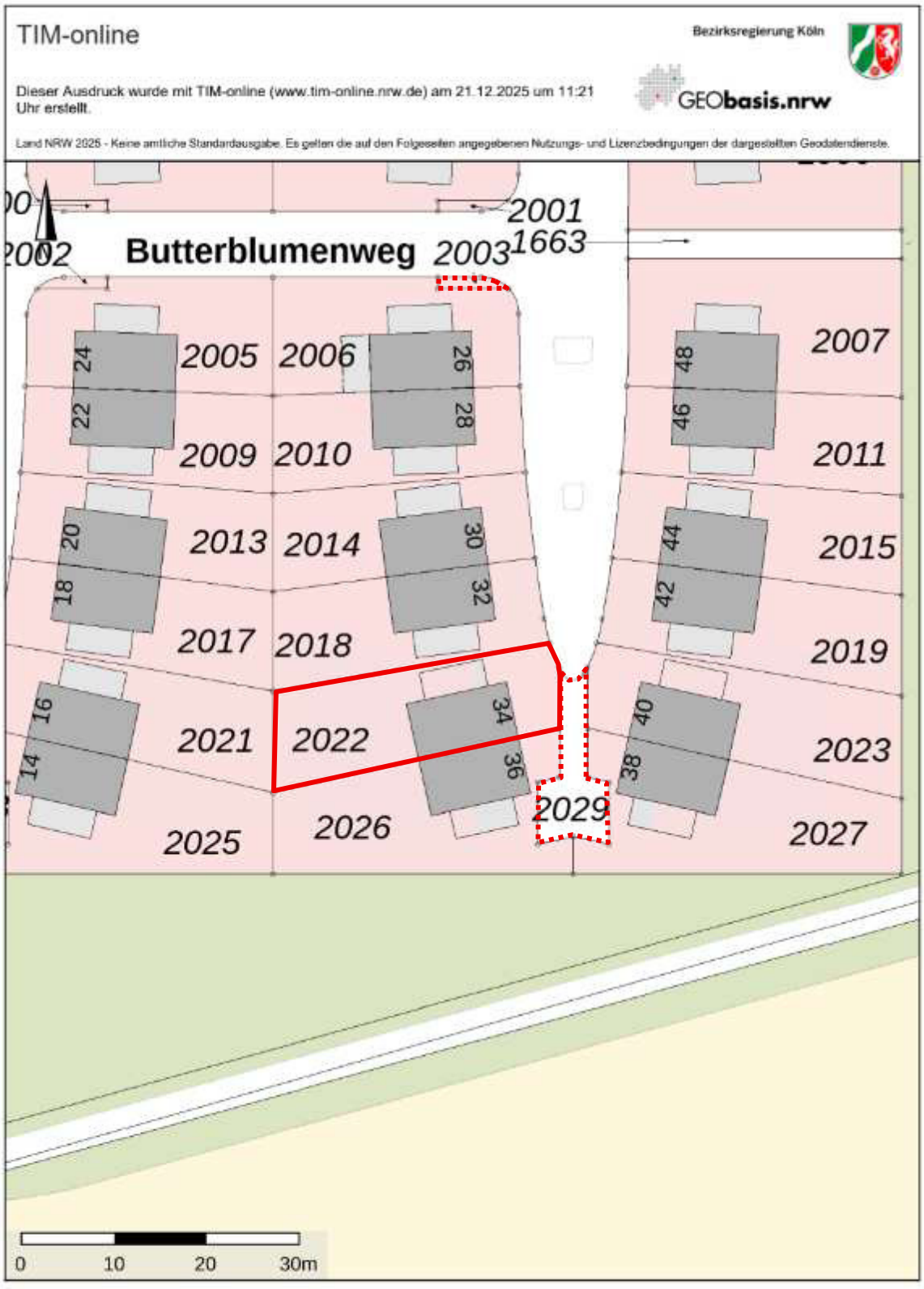
| | | | |
|---|---|---|---|
| Schlafzimmer | 3,51 * 3,72 + 0,95 * 0,73 | | |
| | + 2,01 * 0,16 + 1,71 * 4,22 | = | 21,29 m² |
| Arbeitszimmer | 5,57 * 2,95 - 1,04 * 0,27 | = | 16,15 m² |
| Bad | 2,31 * 2,60 + 1,47 * 0,19 | | |
| | + 1,40 * 0,98 + 1,04 * 0,97 | = | 8,67 m² |
| Flur | 2,71 * 1,23 + 0,65 * 0,72 | = | 3,80 m² |

**Dachgeschoss:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kinderzimmer I | 3,37 * 2,98 + 0,91 * 1,63 | | |
| | - 0,27 * 0,57 + 2,27 * 1,74 | = | 15,32 m² |
| Kinderzimmer II | 2,87 * 3,44 + 2,71 * 2,07 | = | 15,48 m² |
| Duschbad | 2,28 * 1,98 + 0,94 * 0,28 | = | 4,78 m² |
| Flur | 0,90 * 0,39 + 1,90 * 1,14 | = | 2,52 m² |
| | | | --- |
| Summe | | = | 146,48 m² |
| | | = | rd. **146 m²** |

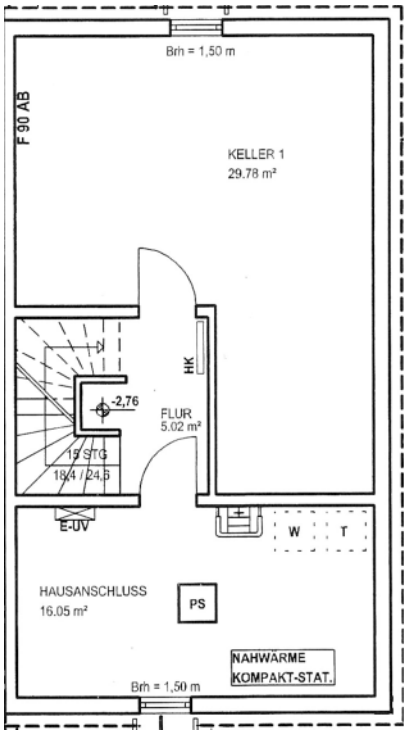
[6] Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

**Auszug aus der Liegenschaftskarte** **Anlage 8**

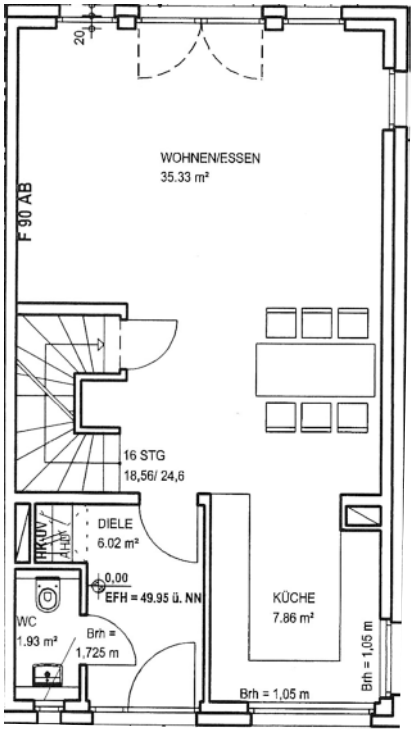


**Bauzeichnungen** **Anlage 10**

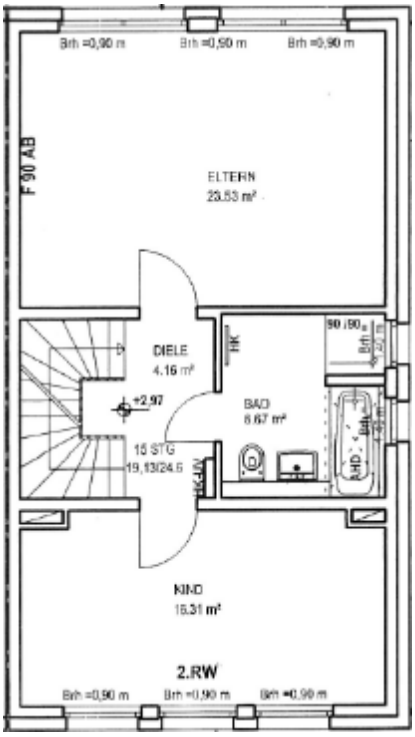
- tatsächlicher Grundriss tlw. abweichend -



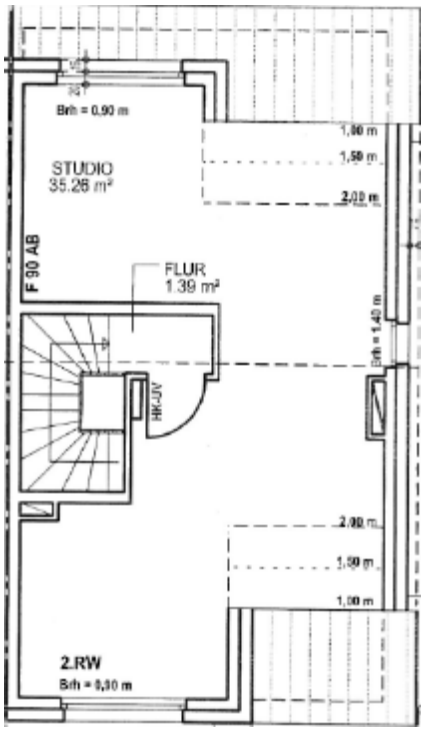

**Kellergeschoss**




**Erdgeschoss**




**Obergeschoss**




**Dachgeschoss**

**Fotografische Aufnahmen** **Anlage 11.1**



Butterblumenweg - Ansicht von Norden aus



Butterblumenweg - Ansicht von Süden aus



Doppelhaus Butterblumenweg 34, 36

**Fotografische Aufnahmen** **Anlage 11.2**



Pkw-Garage Butterblumenweg 34 / *„Mistweg“*



Hauseingang Butterblumenweg 34

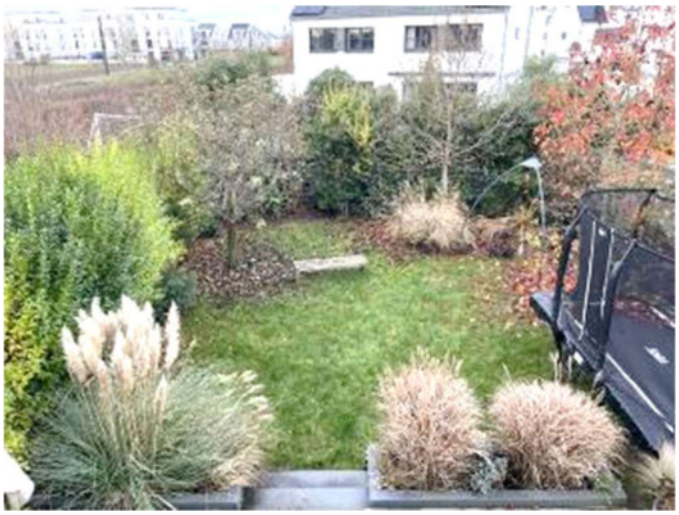


Wegefläche Flurstück 2029 (1/4 Miteigentumsanteil)

**Fotografische Aufnahmen** **Anlage 11.3**



Rückwärtige Ansicht mit Terrasse Butterblumenweg 34



Garten Butterblumenweg 34



Terrasse hinter dem Haus und Freifläche hinter der Garage

**Fotografische Aufnahmen** **Anlage 11.4**



Terrasse hinter dem Haus



Bad im Obergeschoss



Garagendach

**Fotografische Aufnahmen** **Anlage 11.5**



Nahwärmestation



Stromspeicherpaket zur Photovoltaikanlage



Mülltonnenabstellfläche Flurstück 2003 (1/12 Miteigentumsanteil)