

Verkehrswertgutachten Grundstück mit 2 Mehrfamilienhäusern
Mülhauser Straße 4 und 4 a, 50739 Köln-Bilderstöckchen - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34

50935 Köln, 17.03.26

Telefon: 0151 / 41418630

0221 / 94387218

- Internetversion mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 092 K 047/25

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit

**zwei Mehrfamilienreihenhäusern
bebauten Grundstücks**



4 a

4

Mülhauser Straße 4 und 4 a

in

Köln-Bilderstöckchen

Verkehrswertgutachten Grundstück mit 2 Mehrfamilienhäusern
Mülhauser Straße 4 und 4 a, 50739 Köln-Bilderstöckchen - 2 -

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit

**zwei Mehrfamilienreihenhäusern
bebauten Grundstücks**

Mülhauser Straße 4 und 4 a

in

Köln-Bilderstöckchen

wird ermittelt zum
Bewertungstichtag 27.02.2026

zu:

3.255.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 23 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, Mietverhältnisse, Sonstiges	7
2.3	Planungs- und Baurecht	8
2.4	Erschließung	9
2.5	Lage	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	11
2.6.1	Grundstück	11
2.6.2	Gebäude	11
2.6.2.1	Mehrfamilienreihenmittelhaus Mülhauser Straße 4	12
2.6.2.2	Mehrfamilienreihenendhaus Mülhauser Straße 4 a	13
3.	Wertermittlung	14
3.1	Wertermittlungsverfahren	14
3.2	Sachwertverfahren	15
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes	15
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	16
3.2.2.1	Mehrfamilienreihenmittelhaus Mülhauser Straße 4	16
3.2.2.2	Mehrfamilienreihenendhaus Mülhauser Straße 4 a	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	22
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	22
3.3.2.1	Ertragswert der baulichen Anlage Haus Nr. 4	24
3.3.2.2	Ertragswert der baulichen Anlage Haus Nr. 4 a	25
3.3.3	Ertragswert	27
3.4	Vergleichswertverfahren	27
4.	Verkehrswert	28
5.	Allgemeine Hinweise	29
6.	Anlagen	30

0. Zusammenstellung

Bewertungsobjekt:	Mehrfamilienreihenhäuser Mülhauser Straße 4 und 4 a in 50739 Köln-Bilderstöckchen
Nutzung:	Mülhauser Straße 4: 7 Wohnungen vermietet Mülhauser Straße 4 a: 4 Wohnungen vermietet, 1 Wohnung leerstehend
Beteiligte Behörden:	- Stadtverwaltung Köln - Gutachterausschuss für Grund- stückswerte in der Stadt Köln
• Sachwert:	3.237.000 €
Bodenwert:	1.195.000 €
Gebäudewerte:	
- Mülhauser Straße 4:	717.000 €
- Mülhauser Straße 4 a:	1.023.000 €
Außenanlagen, Anschlusskosten:	35.000 €
vorläufiger Sachwert:	2.970.000 €
• Ertragswert:	3.255.000 €
Wohnflächen:	
- Mülhauser Straße 4:	rd. 510 m ²
- Mülhauser Straße 4 a:	rd. 429 m ²
jährlicher Rohertrag insgesamt:	143.244 €
• Vergleichswert:	3.265.000 €
Rohertragsfaktor:	23
• Verkehrswert:	3.255.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 04.12.2025 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren Geschäfts-Nr. 092 K 047/25 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit zwei Mehrfamilienreihenhäusern bebauten Grundstücks Mülhauser Straße 4 und 4 a in Köln-Bilderstöckchen erstellt werden.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Darüber hinaus soll das im Grundbuch eingetragene Recht Abteilung II Nr. 1 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet werden.

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
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 27.02.2026 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

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Longerich auf dem Blatt 28.902 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Longerich, Flur 06, Flurstück 266,
Gebäude- und Freifläche, Mülhauser Straße 4,
Größe 1.089 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das zu bewertende Flurstück in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch sowie der Lagebezeichnung „Mülhauser Str. 4, 4 a“ und der Nutzungsart „Wohnbaufläche“ nachgewiesen.

Mülhauser Straße 4 und Mülhauser Straße 4 a sind die amtlichen Hausnummern der beiden Häuser auf dem zu bewertenden Grundstück.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Rechte zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

„Befristetes und auflösend bedingtes Wohnungsbesetzungsrecht für die Stadt Köln - Amt für Wohnungsbauförderung -.

Bezug: Bewilligung vom 29. März 1965. ...“

lfd. Nr. 8:

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

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 in der Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Belastung ermittelt. Allerdings unterliegt das Bewertungsobjekt gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 18.02.2026 nicht (mehr) den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW), so dass die Eintragung unter der lfd. Nr. 1 in der Abteilung II des Grundbuchs ohnehin als obsolet zu betrachten ist.

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

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 17.03.2026 ruht auf dem Grundstück Mülhauser Straße 4 und 4 a keine Baulast.

Die Gebäude Mülhauser Straße 4 und 4 a sind nicht in der Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

Durch die auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandene Bebauung besteht keine Grenzbebauung.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

Die zu bewertenden Mehrfamilienhäuser werden wie folgt genutzt:

- Mülhauser Straße 4: 7 Wohnungen vermietet
- Mülhauser Straße 4 a: 4 Wohnungen vermietet
1 Wohnung leerstehend

In den beiden Mehrfamilienhäusern wird kein Unternehmen betrieben und ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ ausgewiesen ist, sowie im Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 65490.03 - „*Gebiet zwischen der äußeren Kanalstraße, Longericher Straße, Am Bilderstöckchen*“ (Rechtskraft 02.05.1960), der für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks folgende Festsetzungen trifft:

- reines Wohngebiet
- III-geschossig
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,3

Aufgrund der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen Bebauung ergibt sich die Geschossflächenzahl zu rd. 1,2.

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird durch die Mülhauser Straße (Tempo-30-Zone, asphaltierte Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung, Beleuchtung und Parkmöglichkeiten) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

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

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Bilderstöckchen (rd. 15.000 Einwohner), der zum linksrheinischen Kölner Stadtbezirk Nippes (rd. 118.000 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.

Bilderstöckchen liegt im Norden der Kölner Innenstadt. Gute infrastrukturelle Voraussetzungen mit Schulen und Kindergärten sowie ein Badensee im Norden gehören zu den Pluspunkten des Stadtteils. Die Bebauung wird geprägt von Mehrfamilien- und Reihenhäusern überwiegend aus der Nachkriegszeit. Zwischen Ludwigsburger Straße und Parkgürtel liegen in den kleinen, in Sackgassen endenden Straßenzügen III-geschossige, schlichte Siedlungshäuser in Zeilenbauweise. Nördlich

des Schieferburger Wegs nimmt die Wohnqualität zu. Entlang der Hunsrücker Straße liegen die besten Wohnstandorte des Viertels. Im Anschluss daran folgen VIII-geschossige Hochhäuser. Eine S-Bahn, eine Stadtbahn und zwei Buslinien binden Bilderstöckchen an den öffentlichen Nahverkehr an. Über die Auffahrt Köln-Ehrenfeld erreicht man die A 57 in Richtung Innenstadt, nach Düsseldorf oder zur A 1. Zwischen der Escher Straße und der A 57 erstrecken sich im Westen von Bilderstöckchen der Blücherpark sowie Kleingarten- und Sportanlagen. Entlang des Schieferburger Wegs gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Das zu bewertende Grundstück liegt zwischen der Mülhauser Straße (Sackgasse), der Straße Am Bilderstöckchen und der Longericher Straße rd. 4 km nördlich der Kölner Innenstadt. Die Nachbarschaft des Grundstücks ist geprägt durch III- bis IV-geschossige, ältere und neuere Mehrfamilienhausbebauung. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Straße Am Bilderstöckchen. Die Entfernung zur Anschlussstelle Bickendorf der A 57 beträgt rd. 1 km. Auf der gegenüberliegende Seite der Longericher Straße soll ein Gewerbegebiet mit emissionsarmen Nutzungen und ein Gebiet mit überwiegend wohnwirtschaftlichen Nutzungen entwickelt werden.

Die Verkehrslage des zu bewertenden Grundstücks ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Mülhauser Straße als mittlere Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 10) liegt der mittlere jährliche, durch Straßen- und Schienenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Bewertungsobjekts zwischen 55 und 69 dB(A), das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 59 dB(A). Ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

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

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

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen, unregelmäßig geschnittenen Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000 (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 8 und 9) entnommen werden. Die Freiflächen des im hinteren Bereich tlw. durch einen Stabmattenzaun, tlw. durch einen Maschendrahtzaun eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegung zu den Hauseingängen bzw. Zufahrt zu den Pkw-Garagen in den beiden Häusern,
- als mit Betonsteinpflaster befestigte Stellplatzflächen für 3 Pkw,
- als Mülltonnenstandplatz sowie
- als Grünfläche mit Rasen und Sträuchern.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 26.02.2026 liegt das zu bewertende Grundstück „*im Bereich der altlastverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG mit der Nr. 507127.*“ Das Baugenehmigungsverfahren im Jahr 2013 enthält die Anmerkung „*Bodenbelastung vermutet*“. Da die Baugenehmigung ohne entsprechende Auflagen erteilt wurde, wird unterstellt, dass keine gesundheitsgefährdenden Belastungen von dem zu bewertenden Grundstück ausgehen.

2.6.2 Gebäude

Das zu bewertende Grundstück ist mit den beiden aneinandergebauten Mehrfamilienhäusern Mülhauser Straße 4 und Mülhauser Straße 4 a bebaut.

2.6.2.1 Mehrfamilienreihenmittelhaus Mülhauser Straße 4

Das Mehrfamilienreihenmittelhaus Mülhauser Straße 4 - bestehend aus dem (straßenseitig oberirdischen) Untergeschoss (Garagengeschoss) mit 4 Garageneinbauten und Kellerräumen, dem Erdgeschoss und den 2 Obergeschossen mit jeweils 2 Wohnungen sowie einem ausgebautem Dachgeschoss mit 1 Wohnung (also insgesamt 7 Wohnungen) - wurde überwiegend im Jahr 1965 in konventioneller, massiver Bauweise mit einem Kriechkeller und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss errichtet (Baugenehmigung 14.05.1965).

Seit der Erstellung des Gebäudes, insbesondere seit etwa 2010 wurden Modernisierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen durchgeführt (z.B. Wärmedämmputz, Heizungsanlage, Fenster, Anstrich, Tapeten, Bodenbeläge, Wandfliesen, Leitungen); das Dachgeschoss wurde im Jahr 2014 ausgebaut. Auf- und Ausbau des Gebäudes entsprechen mittlerem Standard des jeweiligen Errichtungszeitraums. Der Unterhaltungszustand ist in den Wohnungen unterschiedlich, überwiegend aber zufriedenstellend. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- tlw. erneuerungsbedürftige Glasbausteine im Treppenhaus
- in den Wohnungen tlw. bestehender Renovierungs- bzw. Instandsetzungsbedarf
- in einer Wohnung tlw. unsachgemäß reparierte Türscharniere und tlw. beschlagene Fenster
- in einer Wohnung ein undichtes Toilettenabflussrohr
- nach Mieterangabe tlw. nicht funktionierende Kölner Lüftung in den Sanitärräumen

Die Bruttogrundfläche des Hauses Mülhauser Straße 4 ergibt sich aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen (Berechnung s. Anlage 4) zu rd. 910 m².

Nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung wird die Wohnfläche für die 7 Wohnungen zu insgesamt rd. 510 m² ermittelt (Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 5).

2.6.2.2 Mehrfamilienreihenendhaus Mülhauser Straße 4 a

Das Mehrfamilienreihenendhaus Mülhauser Straße 4 a - bestehend aus einem Kellergeschoss, dem Garagengeschoss mit 3 Garageneinbauten und 1 Wohnung, dem Erdgeschoss und den 2 Obergeschossen mit jeweils 1 Wohnung sowie einem ausgebautem Dachgeschoss mit 1 Wohnung (also insgesamt 5 Wohnungen) - wurde überwiegend im Jahr 2014 in konventioneller, massiver Bauweise an das Haus Mülheimer Straße 4 angebaut (Baugenehmigung 12.09.2013 für den Neubau und den Ausbau des Dachgeschosses Mülheimer Straße 4 im vereinfachten Genehmigungsverfahren, Anzeige Fertigstellung 14.06.2015); in diesem Zusammenhang wurde auch das Dachgeschoss des Hauses Mülhauser Straße 4 ausgebaut.

Auf- und Ausbau des Gebäudes sowie der Unterhaltungszustand sind als gut zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- streichbedürftiger Außenputz
- Schäden durch Vögel im Wärmedämmputz, dadurch auch viele Styroporflocken auf dem Boden
- nach Mieterangabe in einem Raum defekte Fußbodenheizung
- nach Mieterangabe tlw. verstopfte Abwasserleitungen

Die Bruttogrundfläche des Hauses Mülhauser Straße 4 a ergibt sich aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen (Berechnung s. Anlage 4) zu rd. 665 m².

Nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung wird die Wohnfläche für die 7 Wohnungen zu insgesamt rd. 430 m² ermittelt (Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 5).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 12), 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 Geschäftshausverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftshausverkehr 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 und das Ertragswertverfahren sowie zur groben Kontrolle ein überschlägiges Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

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

3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes

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 das zu bewertende Grundstück liegt, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit mehrgeschossiger Bauweise und den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: III
- Geschossflächenzahl: 1,4
- Freies Feld: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss

zum Stichtag 01.01.2026 zu 1.180 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Bilderstöckchen im Jahr 2026 bisher nicht festgestellt werden kann. Im Hinblick auf die Geschossflächenzahl (rd. 1,2) ist im vorliegenden

Fall gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient in Höhe von 0,93 anzu-
bringen.

Somit ergibt sich folgender Bodenwert:

$$\begin{aligned} 1.089 \text{ m}^2 * 1.180 \text{ €/m}^2 * 0,93 &= 1.195.069 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{1.195.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

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 Mehrfamilienreihenmittelhaus Mülhauser Straße 4

a) Herstellungskosten

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 19 % Baunebenkosten ³

$$= 1.575 \text{ €/m}^2$$

$$910 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} * 1.575 \text{ €/m}^2 = 1.433.250 \text{ €}$$

³ Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus mit 7 WE, Zweispänner	=	4.1
Standardstufe	=	3
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	825 €/m ²
Korrektur wegen Baupreisindex (Stand November 2025)	=	1,906
NHK: 825 €/m ² * 1,906	=	rd. 1.575 €/m ²

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude wurde überwiegend im Jahr 1965 errichtet und ist somit rd. 60 Jahre alt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und bei mittlerem bis überwiegendem Modernisierungsgrad die Restnutzungsdauer zu rd. 40 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt:

$$(80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = 0,50$$

$$1.433.250 \text{ €} * 0,50 = 716.625 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$1.433.250 \text{ €} - 716.625 \text{ €} = 716.625 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 717.000 \text{ €}$$

3.2.2.2 Mehrfamilienreihenendhaus Mülhauser Straße 4 a

a) Herstellungskosten

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 19 % Baunebenkosten ⁴

$$= 1.810 \text{ €/m}^2$$

$$^4 \text{ Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus mit 6 WE, Einspänner} = 4.1$$

$$\text{Standardstufe} = 3,5$$

$$\text{Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010} = 905 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Korrektur wegen Baupreisindex (Stand November 2025)} = 1,906$$

$$\text{Korrektur wegen Einspänner} = 1,05$$

$$\text{NHK: } 905 \text{ €/m}^2 * 1,906 * 1,05 = \text{rd. } 1.810 \text{ €/m}^2$$

$$665 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} * 1.810 \text{ €/m}^2 = 1.203.650 \text{ €}$$

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude wurde überwiegend im Jahr 2014 errichtet und ist somit 12 Jahre alt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren die Restnutzungsdauer zu 68 Jahren. Die lineare Altersabschreibung gemäß ImmoWertV beträgt:

$$(80 \text{ Jahre} - 68 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = 0,15$$

$$1.203.650 \text{ €} * 0,15 = 180.548 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$1.203.650 \text{ €} - 180.548 \text{ €} = 1.023.102 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{1.023.000 \text{ €}}$$

3.2.2.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist ein Ansatz von 2 % des Wertes der baulichen Anlagen gerechtfertigt:

$$(717.000 \text{ €} + 1.023.000 \text{ €}) * 0,02 = \text{rd. } \mathbf{35.000 \text{ €}}$$

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

- die Bodenbefestigungen
- die Einfriedigungen
- die Anschlusskosten

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	1.195.000 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Mehrfamilienreihenmittelhaus Mülhauser Str. 4	=	717.000 €
- Mehrfamilienreihendhaus Mülhauser Str. 4 a	=	1.023.000 €
• Wert der Außenanlagen	=	35.000 €

Summe	=	2.970.000 €

3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale 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.

In den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind keine Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf ergibt sich für Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1949 bis 1976 bzw. der Baujahre ab 1995 (ohne Neubau) in mittlerer Lage bei einer Geschossflächenzahl von 1,2 unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrads und bei mittlerer Ausstattung ein Marktanpassungsfaktor von 0,90 bis 1,05.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjekts in Köln und der Lage auf dem Grundstücksmarkt nach sachverständiger Schätzung ein Sachwertfaktor von 1,10 zur Anpassung an die aktuelle Lage auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt in Köln-Bilderstöckchen 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 Ziffer 2.6.2.1 und 2.6.2.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ⁵ ein Abschlag vom marktangepassten vorläufigen Sachwert als „*boG's*“ in Höhe von insgesamt pauschal rd. 30.000 € ⁶ 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 des Abschlags.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$2.970.000 \text{ €} * 1,10 - 30.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{3.237.000 \text{ €}}$$

3.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im

⁵ Schaper u.a. haben in der Untersuchung „*Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteinfluss*“ (in „*Grundstücksmarkt und Grundstückswert*“, Heft 2/2019) Faktoren ermittelt, die ausdrücken, mit welchem Vielfachen Schadensbeseitigungskosten von Experten berücksichtigt werden. Sie haben z.B. für das Schadensszenarium „*Mehrfamilienhaus, Sanierung 20.000 €*“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von 0,76 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

⁶ Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, siehe auch Ausführungen unter Ziffer 5.

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 gemäß Ziffer 3.2.1 entnommen werden.

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 marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Nach Eigentümerangabe betragen die monatlichen Nettokaltmieten z.Zt. im Haus Mülhauser Straße 4 im Mittel rd. 10,25 €/m² und im Haus Mülhauser Straße 4 a im Mittel rd. 12,90 €/m². Die Mieten für die Garagenstellplätze liegen im Mittel bei 90 €/Stellplatz, die Mieten für die Pkw-Stellplätze im Freien liegen bei 40 €/Stellplatz.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Wohnungen in Bilderstöckchen im 1. Quartal im Mittel bei rd. 13 €/m².

Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand 4/2025) weist für rd. 70 m² große Wohnungen mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden, Mietwertspannen von 7,10 €/m² bis 9,90 €/m² aus. Für entsprechende rd. 100 m² große Wohnungen in Gebäuden, die von 2005 bis 2017 bezugsfertig wurden, liegt die Mietwertspanne bei 9,20 €/m² bis 12,40 €/m².

Im Mietspiegel (Stand September 2023) für gewerbliche Räume in Köln, zusammengestellt von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln und

dem Immobilienverband Deutschland, ist für Garagenstellplätze in Einzelgaragen bzw. für Pkw-Stellplätze im Freien in nicht bevorzugten bis mittleren Lagen von Köln (im gewerblichen Bereich) eine Mietspanne von 50 € bis 75 € bzw. von 15 € bis 45 € angegeben.

3.3.2.1 Ertragswert der baulichen Anlage Haus Nr. 4

Unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Größe, der Ausstattung und der Lage der Wohnungen wird nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen eine dem Liegenschaftszinssatz entsprechende monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von im Mittel 11,00 €/m² als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen. Für die 4 Garagenstellplätze werden 90 €/Stellplatz, für 2 Pkw-Stellplätze im Freien werden 40 €/Stellplatz angesetzt.

Jährlicher Rohertrag:

$$(510 \text{ m}^2 * 11,00 \text{ €/m}^2 + 4 * 90 \text{ €} + 2 * 40 \text{ €/m}^2) * 12 = 72.600 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^7 = 16,5 \%$$

Reinertrag:

$$72.600 \text{ €} * 0,835 = 60.621 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für Mietwohnhausgrundstücke

$$= 2,90 \pm 1,00 \%$$

$$^7 \text{ Verwaltungskosten: } 7 * 367 \text{ €} + 4 * 48 \text{ €} = 2.761 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 510 \text{ m}^2 * 14,40 \text{ €/m}^2 + 4 * 108 \text{ €} = 7.776 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 72.600 \text{ €} * 0,02 = 1.452 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 11.989 \text{ €}$$

$$= 16,5 \%$$

Verkehrswertgutachten Grundstück mit 2 Mehrfamilienhäusern
Mülhauser Straße 4 und 4 a, 50739 Köln-Bilderstöckchen - 25 -

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Lage und des Alters des Bewertungsobjekts = 3,50 %

Anteil des Bodenwertes ⁸ am Reinertrag:
 $649.000 \text{ €} * 0,0350 = 22.715 \text{ €}$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
 $60.621 \text{ €} - 22.715 \text{ €} = 37.906 \text{ €}$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,50 % und einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren = 21,355

Gebäudeertragswert:
 $37.906 \text{ €} * 21,355 = 809.483 \text{ €}$

= rd. **809.000 €**

3.3.2.2 Ertragswert der baulichen Anlage Haus Nr. 4 a

Unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Größe, der Ausstattung und der Lage der Wohnungen wird nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen eine dem Liegenschaftszinssatz entsprechende monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von im Mittel 13,00 €/m² als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen. Für die 3 Garagenstellplätze werden 90 €/Stellplatz, für 1 Pkw-Stellplatz im Freien werden 40 € angesetzt.

Jährlicher Rohertrag:
 $(429 \text{ m}^2 * 13,00 \text{ €/m}^2 + 3 * 90 \text{ €} + 40 \text{ €/m}^2) * 12 = 70.644 \text{ €}$

⁸ hier Anteil entsprechend des Anteils der Wohnfläche an der Gesamtwohnfläche:

$1.195.000 \text{ €} * 510 \text{ m}^2 / 939 \text{ m}^2 = \text{rd. } 649.000 \text{ €}$

Verkehrswertgutachten Grundstück mit 2 Mehrfamilienhäusern
Mülhauser Straße 4 und 4 a, 50739 Köln-Bilderstöckchen - 26 -

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV ⁹ = 14 %

Reinertrag:

70.644 € * 0,86 = 60.754 €

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für Mietwohnhausgrundstücke = 2,90 ± 1,00 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Lage und des Alters des Bewertungsobjekts = 3,00 %

Anteil des Bodenwertes ¹⁰ am Reinertrag:
546.000 € * 0,0300 = 16.380 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
60.754 € - 16.380 € = 44.374 €

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,00 % und einer Restnutzungsdauer von 68 Jahren = 28,867

Gebäudeertragswert:
44.374 € * 28,867 = 1.280.944 €

= rd. **1.281.000 €**

⁹ Verwaltungskosten: 5 * 367 € + 3 * 48 € = 1.979 €

Instandhaltungskosten: 429 m² * 14,40 €/m² + 3 * 108 € = 6.502 €

Mietausfallwagnis: 70.644 € * 0,02 = 1.413 €

Summe = 9.894 €

= 14 %

¹⁰ hier Anteil entsprechend des Anteils der Wohnfläche an der Gesamtwohnfläche:

1.195.000 € * 429 m² / 939 m² = rd. 546.000 €

3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert insgesamt	=	1.195.000 €
• Gebäudeertragswerte		
- Mehrfamilienreihenmittelhaus Mülhauser Str. 4	=	809.000 €
- Mehrfamilienreihenendhaus Mülhauser Str. 4 a	=	1.281.000 €
• Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4	=	- 30.000 €

Summe	=	3.255.000 €

3.4 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt (z.B. Wohnfläche) spricht man von Gebädefaktoren, bei Bezug auf den Ertrag von Ertragsfaktoren.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind Rohertragsfaktoren veröffentlicht, die das Verhältnis von Kaufpreis zu Rohertrag wiedergeben. Der Rohertragsfaktor für Mietwohnhausgrundstücke wurde zu 15 - 29, im Mittel zu 21 ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die Bauart, das Gebäudealter und die Lage des Bewertungsobjekts ein Rohertragsfaktor als marktan- gemessen angesehen, der 10 % über dem Mittelwert liegt: $21 \cdot 1,10 =$ rd. 23. Hiermit und mit dem jährlichen Rohertrag gemäß den Ziffern 3.3.2.1 und 3.3.2.2 in Höhe von 72.600 € + 70.644 € = 143.244 € er- rechnet sich der Vergleichswert unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 in Höhe von 30.000 € über- schlägig zu:

$$143.244 \text{ €} \cdot 23 - 30.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{3.265.000 \text{ €}}$$

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Folgende Werte wurden ermittelt:

- | | | |
|-----------------------------------|---|--------------------|
| • Sachwert unter Ziffer 3.2.4 | = | 3.237.000 € |
| • Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 | = | 3.255.000 € |
| • Vergleichswert unter Ziffer 3.4 | = | 3.265.000 € |

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 0,6 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit zwei Mehrfamilienreihenhäusern bebauten Grundstücks Mülhauser Straße 4 und 4 a in Köln-Bilderstöckchen wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände **auf der Grundlage des Ertragswertes** ermittelt zu:

3.255.000 €

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. Wohnflächenzusammenstellung
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. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
11. Bauzeichnungen
12. Fotografische Aufnahmen

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

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

Köln, den 17.03.2026



(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

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 über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.10.2003 (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

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

Anlage 3

Baubeschreibung ¹¹

**a) Mehrfamilienreihenmittelhaus Mülhauser Straße 4
mit 7 Wohnungen und 4 Garagen**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk, im DG tlw. Ständerwerk
Außenwandflächen	Wärmedämmputz, im Treppenhausbereich Ziegelsteinsichtmauerwerk, Sockel mit Kunstharzputz
Decken	Beton, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Dachrinnen, Regenfallrohre in Zinkblech
Dachgauben	in Holzkonstruktion mit Zinkblech- verkleidung
Garagentore	Sektionaltore in Kunststoff
Hauseingangstür	Metalltür mit einfachverglastem Licht- ausschnitt (Drahtglas), Betonkragplatte als Hauseingangsüberdachung
Treppenhaus	Böden und Treppen mit Kunststeinbelag, Metallstabgeländer mit kunststoff- ummantelten Handläufen, Wände mit Glattputz, Belichtung durch Glasbausteine

¹¹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Innentüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt, im DG eine Ganzglastür
Fußböden	schwimmender Estrich mit Laminat- bzw. Fliesenbelag
Fenster, Loggiatüren, Dachflächenfenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung, nur im DG Kunststoffrollläden
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen in den Sanitärräumen in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in den Küchen
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Buderus Logano G234 (Baujahr 2001), Nieder- temperaturtechnik, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper, Warmwasserbereitung elektrisch
Sanitäre Anlagen	je Wohnung ein Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken sowie ein Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken (beide innenliegend, Lüftung), in der Wohnung im DG ein Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken sowie ein Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken
Loggien	Betonböden mit Fliesenbelag, Mauerwerksbrüstungen mit Putz und Anstrich

noch Anlage 3

**b) Mehrfamilienreihenendhaus Mülhauser Straße 4 a
mit 5 Wohnungen und 3 Garagen**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk, im DG tlw. Ständerwerk
Außenwandflächen	Wärmedämmputz, Sockel mit Kunstharzputz
Decken	Beton, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Dachrinnen, Regenfallrohre in Zinkblech
Dachgauben	in Holzkonstruktion mit Zinkblech- verkleidung
Garagentore	Sektionaltore in Kunststoff
Hauseingangstüren	Metalltüren mit isolierverglasten Licht- ausschnitten, Plexiglas als Hauseingangs- überdachungen
Treppenhaus	Böden und Treppen mit Natursteinbelag Treppen mit Edelstahlhandläufen, Wände mit Putz, Tapeten und Anstrich
Innentüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, weißer Anstrich
Fußböden	schwimmender Estrich mit Laminat- bzw. Fliesenbelag, auch im Keller- geschoss Fliesenbelag

noch Anlage 3

Fenster, Balkon- und Terrassentüren	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden mit Elektroantrieb, Fenster tlw. bodentieft
Dachflächenfenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen in den Sanitärräumen in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in den Küchen, im DG Decken tlw. mit integrierter Beleuchtung
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Heizung	Luftwärmepumpe, Wärmeausstrahlung durch Fußbodenheizung
Sanitäre Anlagen	in den Geschossen je Wohnung ein Bad mit Wanne, bodengleicher Dusche, WC und Handwaschbecken und ein Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken, im Garagengeschoss ein innenliegendes Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken, im Dachgeschoss ein Bad mit Wanne, bodengleicher Dusche, WC und Handwaschbecken
Balkone	Betonkragplatten mit Betonplattenbelag, Edelstahlgeländer mit Glasplatteneinsätzen
Terrasse	Betonsteinpflaster, Brüstung in Pflanzsteinen
Sonstiges	Spaun Satelliten-Multischalter

Anlage 4

**Ermittlung der Bruttogrundflächen
nach den Bauzeichnungen**

Mülhauser Straße 4:

$$\begin{aligned}(15,00 * 12,00 + 2,75 * 0,75) * 5 &= 910,31 \text{ m}^2 \\ &= \text{rd. } \mathbf{910 \text{ m}^2}\end{aligned}$$

Mülhauser Straße 4 a:

$$\begin{aligned}(12,90 * 11,50 - 2,90 * 1,25 - 2,25 * 5,20) * 5 &= 665,12 \text{ m}^2 \\ &= \text{rd. } \mathbf{665 \text{ m}^2}\end{aligned}$$

Anlage 5

Wohnflächenzusammenstellung ¹²

Berechnet nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung

Mülhauser Straße 4:

• Wohnung im Erdgeschoss links	=	68 m ²
• Wohnung im Erdgeschoss rechts	=	69 m ²
• Wohnung im 1. Obergeschoss links	=	68 m ²
• Wohnung im 1. Obergeschoss rechts	=	69 m ²
• Wohnung im 2. Obergeschoss links	=	68 m ²
• Wohnung im 2. Obergeschoss rechts	=	69 m ²
• Wohnung im Dachgeschoss	=	99 m ²

Summe	=	510 m²

Mülhauser Straße 4 a:

• Wohnung im Garagengeschoss	=	52 m ²
• Wohnung im Erdgeschoss	=	100 m ²
• Wohnung im 1. Obergeschoss	=	100 m ²
• Wohnung im 2. Obergeschoss	=	100 m ²
• Wohnung im Dachgeschoss	=	77 m ²

Summe	=	429 m²

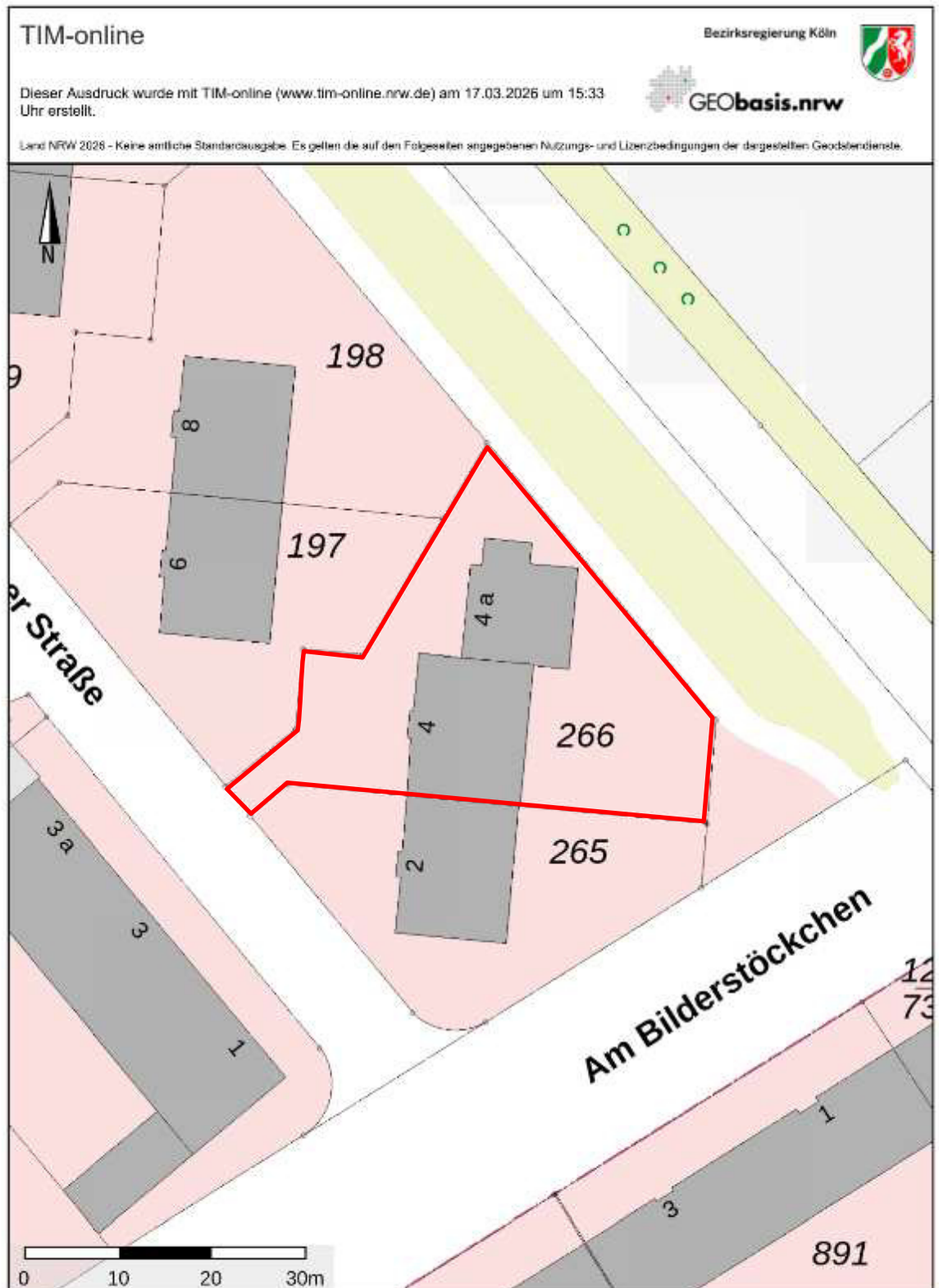
Wohnfläche insgesamt = **939 m²**

¹² Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Verkehrswertgutachten Grundstück mit 2 Mehrfamilienhäusern
Mülhauser Straße 4 und 4 a, 50739 Köln-Bilderstöckchen - 39 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

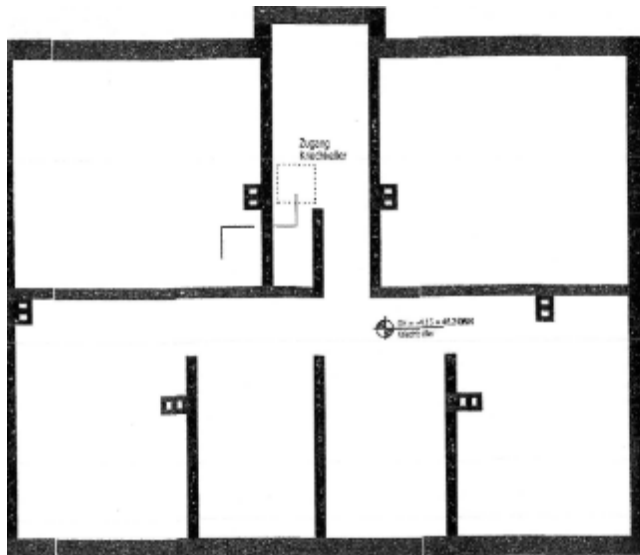
Anlage 8



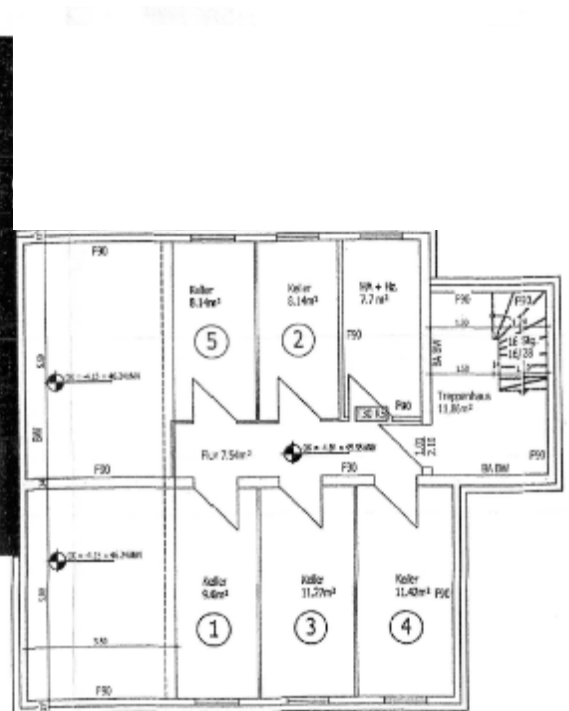
Verkehrswertgutachten Grundstück mit 2 Mehrfamilienhäusern
Mülhauser Straße 4 und 4 a, 50739 Köln-Bilderstöckchen - 40 -

Bauzeichnungen

Anlage 11.1



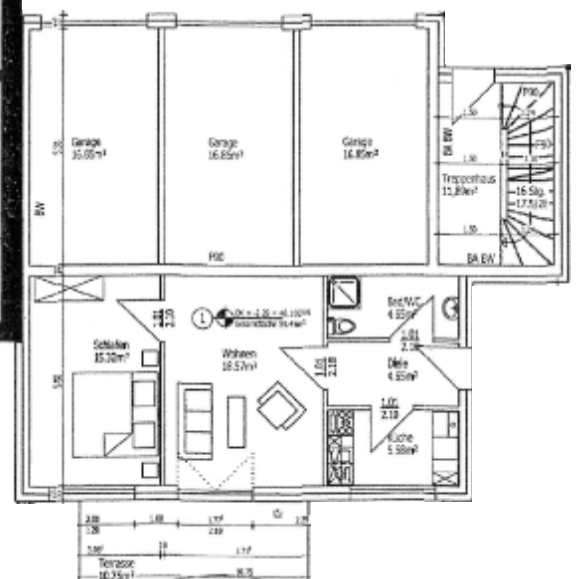
Kriechkeller Haus Nr. 4



Kellergeschoss Haus Nr. 4 a



Untergeschoss (Garagengeschoss) Haus Nr. 4

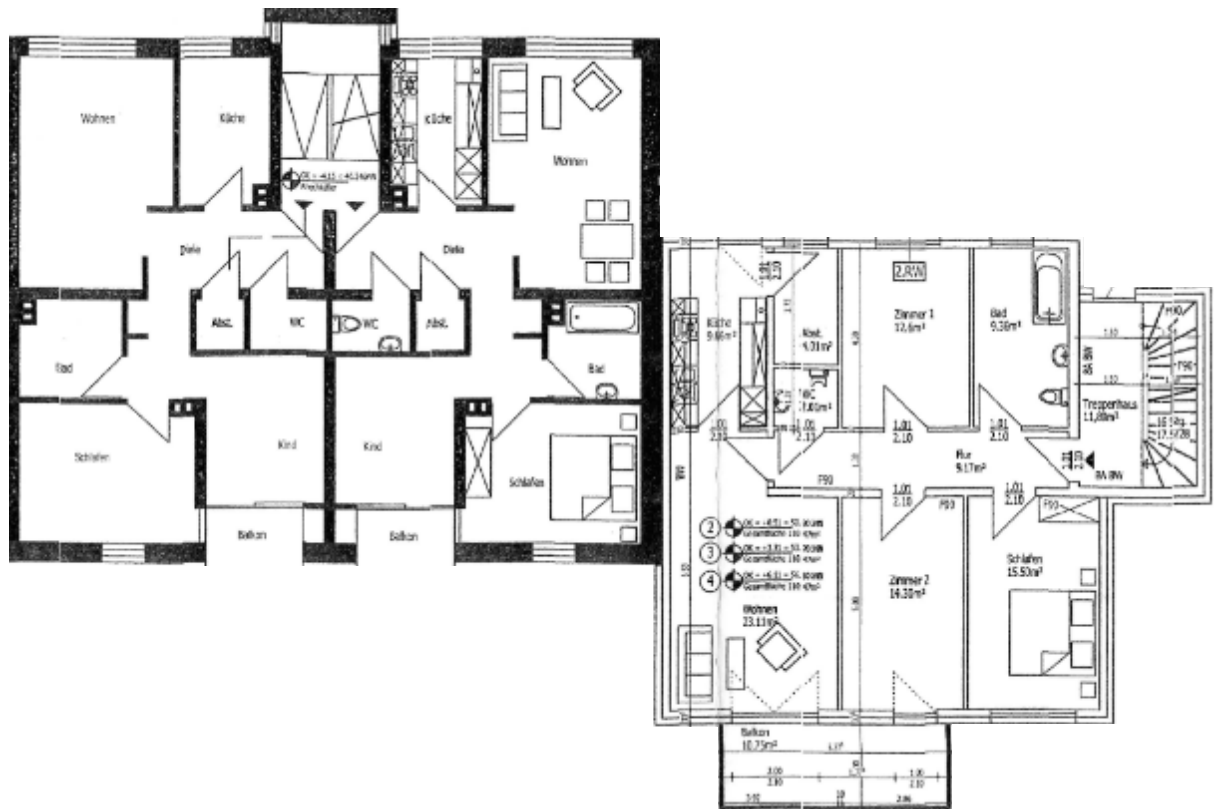


Garagengeschoss Haus Nr. 4 a

Verkehrswertgutachten Grundstück mit 2 Mehrfamilienhäusern
Mülhauser Straße 4 und 4 a, 50739 Köln-Bilderstöckchen - 41 -

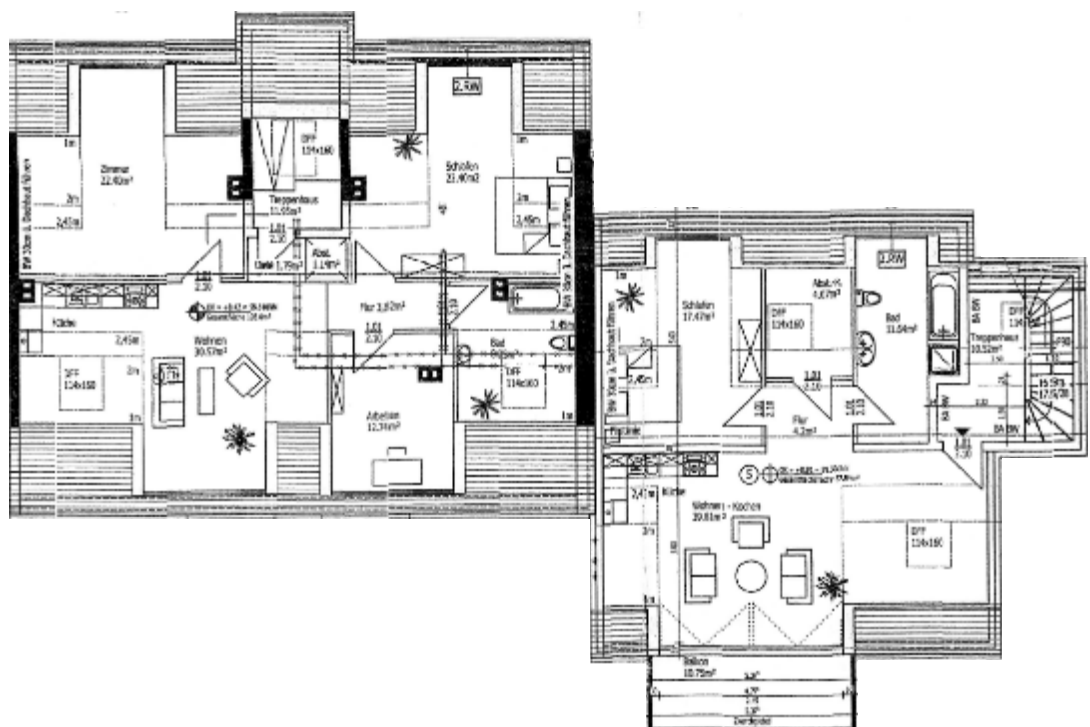
Bauzeichnungen

Anlage 11.2



Erd- und 2 Obergeschosse Haus Nr. 4

Erd- und 2 Obergeschosse Haus Nr. 4 a



Dachgeschoss Haus Nr. 4

Dachgeschoss Haus Nr. 4 a

Verkehrswertgutachten Grundstück mit 2 Mehrfamilienhäusern
Mülhauser Straße 4 und 4 a, 50739 Köln-Bilderstöckchen - 42 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.1



Mehrfamilienhäuser Mülhauser Straße 4 und 4 a



Rückwärtige Ansicht Mülhauser Straße 4 und 4 a



Mehrfamilienreihenmittelhaus Mülhauser Str. 4 mit Hauseingang

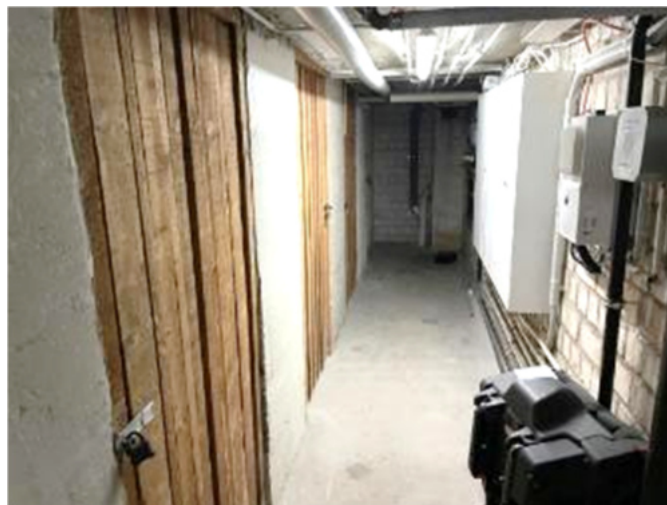
Verkehrswertgutachten Grundstück mit 2 Mehrfamilienhäusern
Mülhauser Straße 4 und 4 a, 50739 Köln-Bilderstöckchen - 43 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.2



Hauseingang Mülhauser Straße 4



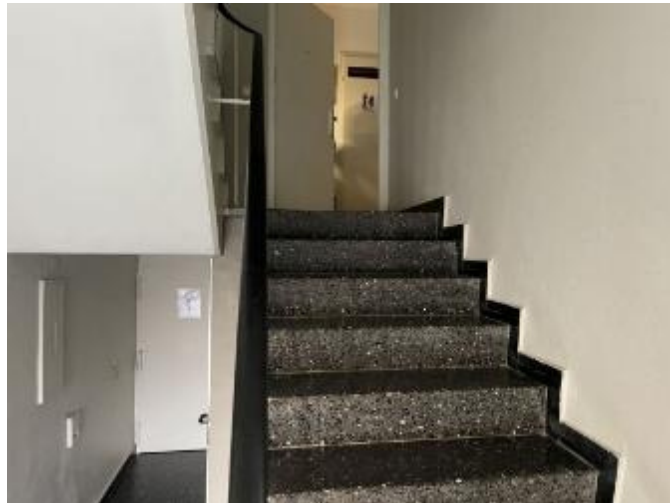
Kellerräume Mülhauser Straße 4



Heizung Mülhauser Straße 4

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.3



Treppenhaus Mülhauser Straße 4



Schäden in einer Wohnung Mülhauser Straße 4



Schäden in einer Wohnung Mülhauser Straße 4

Verkehrswertgutachten Grundstück mit 2 Mehrfamilienhäusern
Mülhauser Straße 4 und 4 a, 50739 Köln-Bilderstöckchen - 45 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.4



Schäden in einer Wohnung Mülhauser Straße 4



Schäden in einer Wohnung Mülhauser Straße 4



Mehrfamilienreihenendhaus Mülhauser Str. 4 a mit Hauseingang

Verkehrswertgutachten Grundstück mit 2 Mehrfamilienhäusern
Mülhauser Straße 4 und 4 a, 50739 Köln-Bilderstöckchen - 46 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.5



Mülhauser Str. 4 a / Wohnungseingangstür im Garagengeschoss



Kellerräume Mülhauser Straße 4 a



Heizung Mülhauser Straße 4 a

Fotografische Aufnahmen

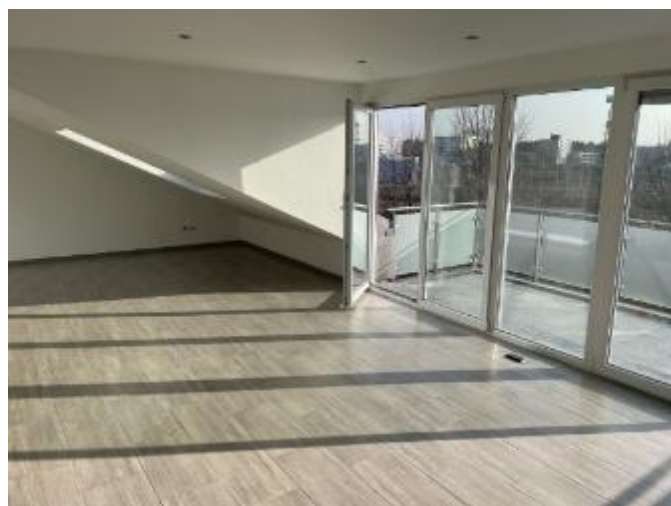
Anlage 12.6



Treppenhaus Mülhauser Straße 4 a



Mülhauser Straße 4 a - Wohnung im Dachgeschoss



Mülhauser Straße 4 a - Wohnung im Dachgeschoss

Verkehrswertgutachten Grundstück mit 2 Mehrfamilienhäusern
Mülhauser Straße 4 und 4 a, 50739 Köln-Bilderstöckchen - 48 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.7



Mülhauser Straße 4 a - Wohnung im Dachgeschoss



Grünfläche hinter den Häusern Mülhauser Straße 4 und 4 a



Pkw-Stellplätze und Wärmepumpe hinter dem Haus Nr. 4 a