

# GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 92 K 75/24

betreffend den 113/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit neun Mehrfamilienhäusern und einer Heizzentrale bebauten Grundstück

Zorndorfstraße 1-17  
50737 Köln

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss rechts, im Haus Zorndorfstraße 3, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 18.

**Andrea Tschersich**  
Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige  
BDGS  
Sachverständige  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Ebertplatz 12  
50668 Köln



Eine Besichtigung der Wohnung war nicht möglich.

Der Wert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 11. März 2025 ermittelt mit **160.000 €**.

Bei diesem Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte Version des Originalgutachtens. Das vollständige Gutachten mit allen Anlagen kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Köln eingesehen werden.

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>5</b>
2.1	Auftrag, Gutachtenzweck .....	5
2.2	Auftraggeber .....	5
2.3	Gegenstand der Wertermittlung .....	5
2.4	Wertermittlungsstichtag.....	6
2.5	Qualitätsstichtag .....	6
2.6	Ortsbesichtigung.....	6
2.7	Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen .....	7
2.8	Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung .....	8
<b>3</b>	<b>Grundstücksmerkmale</b> .....	<b>9</b>
3.1	Lage des Grundstücks.....	9
3.2	Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit .....	10
3.3	Erschließung.....	11
3.4	Rechtliche Gegebenheiten .....	11
3.5	Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand .....	15
3.6	Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks .....	15
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen</b> .....	<b>16</b>
4.1	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums .....	16
4.2	Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 18 .....	19
4.3	Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	21
4.4	Besonderheiten .....	21
<b>5</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b> .....	<b>22</b>
5.1	Wertermittlungsverfahren .....	22
5.2	Vergleichswertverfahren.....	24
5.3	Bodenwertermittlung .....	27
5.4	Ertragswertverfahren .....	31
<b>6</b>	<b>Verkehrswert</b> .....	<b>38</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>39</b>

## 1 Zusammenfassung

Art des Wertermittlungsobjekts:	Wohnungseigentum; 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss rechts, mit Balkon sowie einem Abstellraum im Kellergeschoss, in dem Mehrfamilienhaus Zorndorfstraße 3 in Köln-Weidenpesch, Wohnfläche ca. 55 m <sup>2</sup> .  Raumaufteilung (gemäß Aufteilungsplan): Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Flur, Badezimmer, Abstellraum, Balkon sowie ein Kellerabstellraum  Das Baujahr des Gebäudes ist unbekannt. Es wurde vermutlich um 1930 errichtet. Das Dachgeschoss wurde ca. 1950 und 1994 ausgebaut.
Besonderheiten:	Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Die Gutachtenerstellung basiert auf der Ortsbesichtigung, auf den vorliegenden Unterlagen aus der Teilungserklärung und der Bauakte sowie auf den Informationen der WEG-Verwaltung.
Wohnungsbindung:	Es besteht keine Wohnungsbindung.
Zubehör:	Es konnte kein Zubehör festgestellt werden.
Altlastenkataster:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Mieter:	Die Wohnung steht vermutlich leer. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.
Betriebene Unternehmen:	Vom Eigentümer betriebene Unternehmen konnten nicht festgestellt werden.
Baulasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Überbau:	Auf dem zu bewertenden Grundstück oder auf den angrenzenden Nachbargrundstücken ist kein Überbau erkennbar.
Grunddienstbarkeiten zugunsten des Grundstücks	- Recht zur Begehung und Mitbenutzung der Spielplätze auf dem Grundstück Lobositzstraße 2-16

- Mitbenutzungsrecht an den Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück Lobositzstraße 2-16
- Mitbenutzungsrecht am Müllplatz auf dem Grundstück Lobositzstraße 2-16
- Mitbenutzungsrecht an den Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück Lobositzstraße 1-15, Mollwitzstraße 1-5, Neusser Straße 538-550, Derfflingerstraße 2-6

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.

## **2 Allgemeine Angaben**

### **2.1 Auftrag, Gutachtenzweck**

In dem vorgenannten Zwangsversteigerungsverfahren wurde die Unterzeichnerin vom Amtsgericht Köln beauftragt, ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert zu erstellen (gemäß § 74a Abs. 5 ZVG<sup>1</sup>).

### **2.2 Auftraggeber**

Amtsgericht Köln  
Reichenspergerplatz 1  
50670 Köln

### **2.3 Gegenstand der Wertermittlung**

113/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit neun Mehrfamilienhäusern und einer Heizzentrale bebauten Grundstück, Zorndorfstraße 1-17 in Köln-Weidenpesch, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss rechts (2-Zimmer-Wohnung mit Balkon) nebst Kellerabstellraum, im Haus Zorndorfstraße 3, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 18.

#### Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Köln  
Grundbuch von: Longerich  
Blatt: XXX

#### Bestandsverzeichnis

Laufende Nr. 1: 113/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung: Longerich  
Flur: 5  
Flurstücke: 3026/269, Gebäude- und Freifläche, Mollwitzstr., Zorndorfstr. 1  
Größe: 378 m<sup>2</sup>  
3027/269, Gebäude- und Freifläche, Derfflingerstr., Mollwitzstr.,  
Zorndorfstr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, Größe: 4.102 m<sup>2</sup>  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit  
Nr. 18 gekennzeichneten Wohnung im Hause Zorndorfstraße 3  
nebst einem Kellerraum. (...).

---

<sup>1</sup> Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Laufende Nr. 2/zu 1: Grunddienstbarkeit (Recht zur Begehung und Benutzung der Spielplätze) in Longerich Blätter (...) eingetragen (...).

Laufende Nr. 3/zu 1: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) in Longerich Blätter (...) eingetragen (...).

Laufende Nr. 4/zu 1: Grunddienstbarkeit (Nutzung als Müllplatz) in Longerich Blätter (...) eingetragen (...).

Laufende Nr. 5/zu 1: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) in Longerich Blätter (...) eingetragen (...).

#### Abteilung I (Eigentümer)

XXX

### **2.4 Wertermittlungsstichtag**

Datum: 11. März 2025

### **2.5 Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag.

### **2.6 Ortsbesichtigung**

Datum: 11. März 2025

Alle Beteiligten wurden schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Als Teilnehmer waren anwesend:

- der Hausmeister
- sowie die beauftragte Sachverständige

Weitere Beteiligte sind zu diesen Terminen nicht erschienen. Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Das Treppenhaus und das Kellergeschoss des Hauses Zorndorfstraße 3 wurden gemeinsam mit dem Hausmeister begangen. Die Gemeinschaftsflächen in den weiteren Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück waren nicht zugänglich. Gemäß Auskunft der Verwaltung und des Hausmeisters steht die Wohnung vermutlich leer. Zum Eigentümer besteht schon seit längerer Zeit kein Kontakt mehr. Die Adresse des Eigentümers ist unbekannt. Aus diesem Grund wurde kein neuer Ortstermin vereinbart. Die Gutachtenerstellung basiert auf der Ortsbesichtigung, auf den vorliegenden

Unterlagen aus der Teilungserklärung und der Bauakte sowie auf den Informationen der WEG-Verwaltung.

## **2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen**

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 07.01.2025, Maßstab 1:1000, Stadt Köln, Katasteramt
2. Beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.10.2024
3. Beitragsbescheinigung vom 14.01.2025, Stadt Köln, Bauverwaltungsamt
4. Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 12.03.2025, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
5. Baulastenauskunft vom 10.03.2025, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
6. Auskunft zur Wohnungsbindung vom 14.01.2025, Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen
7. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Lärmbelastungen, Hochwassergefahr, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte)
8. Auskünfte der WEG-Verwaltung vom 23.01.2025 (Wirtschaftsplan 2025, Höhe der Erhaltungsrücklage, Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2022 - 2024, Energieausweis)
9. Teilungserklärung vom 19.09.2006 und 07.11.2006 mit Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplänen
10. Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.10.2006
11. Baugenehmigungen von 1949 (Ausbau Dachgeschoss links), von 1976 (Neubau Heizzentrale) und von 1993 (Ausbau Dachgeschoss rechts) mit genehmigten Bauplänen (Grundriss Dachgeschosse, Grundriss Heizzentrale, Ansichten, Schnitte), Lageplan, Baubeschreibung
12. Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, Stand April 2023
13. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln

## **2.8 Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung**

In diesem Gutachten basieren alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens auf den erhaltenen Unterlagen und Informationen sowie auf der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden in ihren überwiegenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Die Beschreibung dient als Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten bzw. der Mietansätze. Es können Abweichungen in einzelnen Bereichen der Gebäude und Außenanlagen auftreten, die jedoch auf den Gesamtwert keine Auswirkungen haben.

Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den erhaltenen Informationen und Unterlagen oder auf Annahmen, die sich aus den gebäudetypischen Konstruktionen und Ausführungen zum Baujahr ergeben.

Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen und Bodenuntersuchungen ausgeführt. Auch werden keine Untersuchungen auf gesundheits-schädigende Baumaterialien oder auf pflanzliche und tierische Schädlinge durchgeführt. Ist bei der Ortsbesichtigung oder aufgrund der erhaltenen Informationen erkennbar, dass möglicherweise gesundheits-schädigende Baumaterialien oder pflanzliche und tierische Schädlinge vorhanden sind, wird in Abstimmung mit dem Auftraggeber ein Sachverständiger des entsprechenden Sachgebiets hinzugezogen. Ansonsten wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Materialien frei von gesundheitsgefährdenden Inhaltsstoffen und Schädlingen sind. Eine Funktionsprüfung haustechnischer Anlagen oder Installationen wird nicht vorgenommen. Ist im Gutachten nichts anderes beschrieben, wird die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen unterstellt.

Im Gutachten werden die Baumängel oder Bauschäden beschrieben, die offensichtlich und zerstörungsfrei im Rahmen der Ortsbesichtigung zu erkennen waren. Es handelt sich dabei um eine rein visuelle Untersuchung. Die Beschreibung von vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden stellt daher kein Bauschadensgutachten dar. Die Wertminderung infolge vorhandener Mängel oder Schäden wird pauschal geschätzt und bei der Verkehrswertermittlung entsprechend berücksichtigt.

### 3 Grundstücksmerkmale

#### 3.1 Lage des Grundstücks

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Stadt:	Köln Die Stadt Köln besteht aus insgesamt 9 Stadtbezirken und hat ca. 1,1 Millionen Einwohner. <sup>2</sup>
Stadtbezirk:	Nippes Der Stadtbezirk Nippes grenzt im Norden an den Stadtbezirk Innenstadt und hat ca. 118.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst die Stadtteile Nippes, Mauenheim, Riehl, Niehl, Weidenpesch, Longerich und Bilderstöckchen.
Stadtteil:	Weidenpesch Der Stadtteil Weidenpesch befindet sich im Zentrum des Stadtbezirks und hat ca. 13.500 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren Straßenbahnlinien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Über den Bahnhof Geldernstraße/Parkgürtel besteht der Anschluss an den S-Bahnverkehr Richtung Köln Hbf./Düsseldorf. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Straßenbahnhaltestelle ..... ca. 0,2 km Bahnhof Geldernstraße/Parkgürtel ..... ca. 2,0 km Innenstadt/Hauptbahnhof ..... ca. 4,5 km Autobahnauffahrt BAB 57 ..... ca. 3,5 km Flughafen Köln/Bonn ..... ca. 20,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, Senioreneinrichtungen, einige Ärzte
Schulen:	1 Grundschule ist im Stadtteil vorhanden. Alle weiteren Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleister befinden sich auf der Neusser Straße.

<sup>2</sup> Siehe unter <http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/kleinraeumige-statistiken>.

Innerörtliche Lage:	im Osten des Stadtteils auf der Westseite der Zorndorfstraße, Ecke Mollwitzstraße bzw. Derfflingerstraße
Straßenart:	Zorndorfstraße: Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, als Einbahnstraße und Zone 30 ausgewiesen Mollwitz-/Derfflingerstraße: Nebenstraßen mit mittlerem Verkehrsaufkommen, als Zone 30 ausgewiesen
Lagequalität:	Vorortzentrum, mittlere bis gute Wohnlage <sup>3</sup>
Nachbarbebauung:	4- bis 5-geschossige Mehrfamilienhäuser, Bebauungen in geschlossener Bauweise, evangelische Kirche (Erlöserkirche)
Umgebung:	Weidenpescher Park mit Galopprennbahn und mehreren Sportanlagen (Entfernung ca. 200 m)
Immissionen:	keine wesentlichen erkennbar
Parkmöglichkeiten:	Parkmöglichkeiten in der Mollwitz- und Derfflingerstraße

### **3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit**

Form:	nahezu rechteckig
Ausrichtung:	nach Westen
Lage:	3-seitige Frontlage
Straßenfronten:	ca. 145 m zur Zorndorfstraße ca. 28 m zur Mollwitz- bzw. Derfflingerstraße
Grundstückstiefe:	ca. 31 m im Mittel
Grundstücksgröße:	4.480 m <sup>2</sup>
Topographie:	Der rückseitige Grundstücksteil liegt tiefer als das Straßenniveau.
Bodenbeschaffenheit:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht ist das zu bewertende Grundstück nicht als Altlast bzw. als altlastverdächtige Fläche registriert. In der Bauakte waren ebenfalls keine Hinweise auf einen möglichen Altlastenverdacht vorhanden. Im Rahmen dieses Gutach-

---

<sup>3</sup> Einordnung der Wohnlage gemäß Definition im Kölner Mietspiegel (siehe Mietspiegel, Besondere Erläuterungen Punkt 3: Lage der Wohnung).

tens wird daher von einem unbelasteten, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Hochwasser: Gemäß den Angaben in der Hochwassergefahrenkarte<sup>4</sup> besteht bei einem Pegelstand des Rheins von 9,50 m (häufiges Ereignis) und 11,30 m (mittleres Ereignis) für das Grundstück keine Überflutungsgefahr.<sup>5</sup>

### 3.3 Erschließung

Erschließung: Die Wohnhäuser werden über die Zorndorfstraße erschlossen. Der Gartenbereich kann zusätzlich von der Derfflingerstraße aus begangen werden.

Straßenausbau: Zorndorfstraße: 1,5-spurige Fahrbahn aus Kopfsteinpflaster, mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung  
Mollwitz-/Derfflingerstraße: 2-spurige Fahrbahn aus Asphalt, teilweise mit Parkmöglichkeiten, mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung

Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

### 3.4 Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.4.1 Privatrechtliche Situation

##### Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.10.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:<sup>6</sup>

Nr. 1: nur bezgl. Flurstück 3027:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trafostationsrecht) für die Gas-, Elektrizitäts- und Wasserwerke Köln AG in Köln. Bezug: Bewilligungen vom 17. und 22.08.1978. (...).

---

<sup>4</sup> Vgl. Hochwassergefahrenkarte der Stadt Köln, veröffentlicht unter <http://www.hw-karten.de>.

<sup>5</sup> Die letzten schweren Hochwasser ereigneten sich in den Jahren 1926, 1993 und 1995, mit Pegelständen von 10,63 m bzw. 10,69 m.

<sup>6</sup> Auftragsgemäß werden die eingetragenen Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs nicht berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert gemäß ZVG ermittelt.

- Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Recht zur Begehung und Benutzung der Spielplätze) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Longerich Flur 5 Flurstück 3043. (...).
- Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Longerich Flur 5 Flurstücke 3043/269 (...), Flurstücke 2940/269, 2941/269 und 2942/269 (...), Flurstücke 2854/269, 2855/269, 2856/269, 2939/269, 3028/269, 3029/269, 3030/269, 3031/269, 3032/269 und 3033/269. (...).
- Nr. 4: Grunddienstbarkeit (Nutzung als Müllplatz) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Longerich Flur 5 Flurstück 3043. (...).
- Nr. 5: Grunddienstbarkeit (Recht zur Mitbenutzung der Heizungsanlage) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Longerich Flur 5 Flurstück 3043 (...), 2940/269, 2941/269, 2942/269 (...), Flurstücke 2854/269, 2855/269, 2856/269, 2939/269, 3028/269, 3029/269, 3030/269, 3031/269, 3032/269 und 3033/269. (...).
- Nr. 6: Reallast (Verpflichtung zur gemeinsamen Unterhaltung des Heizgebäudes nebst Heizungsanlage) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Longerich Flur 5 Flurstücke 2939/269, 2856/269, 2854/269 (...), Flurstück 2941/269, 2942/269 und 2940/269 (...), Flurstück 3043 (...), Flurstücke 3028/269, 3029/269, 3030/269 (...) und Flurstücke 3033/269, 3031/269 und 3032/269. (...).
- Nr. 7 - 8: gelöscht
- Nr. 9: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 75/24). Eingetragen am 14.10.2024.

Die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden) werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da sie keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes haben.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Sollten Belastungen in Abt. III des Grundbuchs bestehen bleiben, wird dies beim Versteigerungstermin bekannt gegeben und kann von den Bietinteressenten entsprechend berücksichtigt werden.

### Grundbuchlich gesicherte Rechte

Zugunsten der jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks sind vier Grunddienstbarkeiten eingetragen. Es handelt sich dabei um das Recht zur Begehung und Mitbenutzung der Spielplätze, die sich auf dem westlich angrenzenden Grundstück Lobositzstraße 2-16 befinden, sowie um das Mitbenutzungsrecht am Müllplatz und an den Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem vorgenannten Grundstück. Des Weiteren besteht das Recht zur Mitbenutzung der Ver- und Entsorgungsleitungen, die auf dem Grundstück Lobositzstraße 1-15, Mollwitzstraße 1-5, Neusser Straße 538-550, Derfflingerstraße 2-6 verlaufen. Die jeweiligen Eigentümer der begünstigten und belasteten Grundstücke haben sich die Rechte gegenseitig eingeräumt. Kosten für die Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der Spielplätze, des Müllplatzes und der Ver- und Entsorgungsleitungen tragen die Eigentümer jeweils gemeinschaftlich.

Das zu bewertende Grundstück und die vorgenannten Grundstücke waren vor der Aufteilung in Wohnungseigentum im Besitz eines Eigentümers. Die Grunddienstbarkeiten wurden im Zuge der Aufteilung der Grundstücke eingetragen, um die bestehende gemeinschaftliche Nutzung der Anlagen und Leitungen privatrechtlich zu sichern.

### Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln unterliegt das Wertermittlungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

### Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Hinweise auf sonstige, nicht eingetragene Rechte und Lasten (z. B. Überbau, Notwegrechte, Leitungsrechte ohne dingliche Sicherung, deren Ausübung nicht versagt werden kann) konnten nicht festgestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

## **3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation**

### Bauplanungsrecht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im aktuellen Flächennutzungsplan<sup>8</sup> (vorbereitende Bauleitplanung) ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dem Grundstück ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, „wenn es sich

---

<sup>8</sup> Veröffentlicht unter <http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/flaechennutzungsplan>.

nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

#### Bodenordnung/Städtebauliche Maßnahmen

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht ist das zu bewertende Grundstück in keine Umlegungs- oder Sanierungsmaßnahme einbezogen. Auch besteht für den Bereich des Grundstücks keine Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung.

#### Schutzgebiete

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht liegt das Grundstück nicht in einem Wasserschutz-, Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet.

#### Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 20.02.2025 beim Aktenarchiv der Stadt Köln eingesehen. Bauunterlagen zum Neubau der Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück waren in der Akte nicht vorhanden. Für das Grundstück lagen nur folgende Baugenehmigungen vor:

- Ausbau einer Hälfte der Dachgeschosse zu je einer Wohnung vom 17.09.1949
- Neubau einer Heizzentrale vom 22.04.1976
- Ausbau der zweiten Hälfte der Dachgeschosse zu je einer Wohnung vom 18.02.1993

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene (erkennbare) Bebauung fügt sich in die vorhandene Nachbarbebauung ein. Sie stimmt in etwa mit den Plänen aus den Baugenehmigungen überein. In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Bebauung und Nutzung des Grundstücks der Zulässigkeit entspricht.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist wie folgt baulich ausgenutzt (ermittelt aus der Flurkarte):

Überbaute Fläche <sup>9</sup>	= 1.350 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	= 4.480 m <sup>2</sup>

---

<sup>9</sup> 135,00 m x 10,00 m = 1.350 m<sup>2</sup>

Grundflächenzahl (GRZ) =  $1.350 / 4.480 = 0,30$

Geschossflächenzahl (GFZ)<sup>10</sup> =  $5.400 / 4.480 = 1,21$

#### Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln sind zulasten des Grundstücks keine Baulasten eingetragen.

Auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen.

#### Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht sind die Gebäude nicht in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen. Die Gebäude befinden sich allerdings in unmittelbarer Nähe eingetragener Baudenkmäler und unterliegt somit dem Umgebungsschutz nach § 9 DSchG. Bauliche Veränderungen bedürfen ggf. der Erlaubnis des Stadtkonservators.

### **3.5 Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand**

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich um baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln fallen für das Grundstück Erschließungsbeiträge nach §§ 127-135 des Baugesetzbuchs (BauGB) nicht mehr an. Auch ist ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) in der alten Fassung zurzeit nicht zu entrichten. Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden.

Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei.

### **3.6 Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks**

Die Wohnung steht vermutlich leer. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

Das Grundstück wird zu Wohnzwecken genutzt (siehe nachfolgende Beschreibung). Diese Nutzung stellt für das Grundstück eine wirtschaftliche Nutzung dar.

---

<sup>10</sup> Geschossfläche:  $4 \times 1.350 \text{ m}^2 = 5.400 \text{ m}^2$

## 4 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Grundstück ist mit neun vollunterkellerten 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen und einer Heizzentrale bebaut. Die Wohnhäuser sind zu einer Hausgruppe zusammengefasst. Die Heizzentrale befindet sich gartenseitig vor dem Haus Zorndorfstraße 1.

Die Häuser sind als Zweispänner konzipiert. Insgesamt befinden sich 90 Wohnungen in den Gebäuden. Der nicht bebaute Bereich des Grundstücks ist begrünt und mit Büschen und Bäumen bepflanzt. Das rückseitige Grundstück liegt tiefer als das Straßenniveau, sodass von den Kellergeschossen aus jeweils ein ebenerdiger Ausgang zum Garten besteht.

### 4.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

Die Mehrfamilienhäuser wurden 2006 in Wohnungseigentum aufgeteilt, wobei 9 Untergemeinschaften gebildet wurden (Zorndorfstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17). Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im 3. Obergeschoss rechts, im Haus Zorndorfstraße 3.

#### 4.1.1 Ausführung und Ausstattung des Gebäudes Zorndorfstraße 3

Nutzungseinheiten:	10 Wohnungen
Baujahr:	unbekannt, vermutlich um 1930, Ausbau des Dachgeschosses ca. 1950 und 1994 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen in den letzten Jahren:	keine wesentlichen erkennbar bzw. bekannt
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Gauben
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Außenansicht:	verputzt und gestrichen

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden im Erdgeschoss
Hauseingang:	Eingangstür in Kunststoff mit Glasfüllung, Klingelleiste, Gegensprechanlage, überdacht, beleuchtet, separate Briefkästen
Heizung:	Nahwärme <sup>11</sup>
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch Erneuerung der Fenster und der Dacheindeckung verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend
Elektroinstallation: Leitungen:	in durchschnittlicher Ausführung und Ausstattung sichtbare Leitungen im Kellergeschoss überwiegend erneuert
Treppenhaus:	massive Treppe mit Linoleumbelag, Metallgeländer und Holzhandlauf, Böden mit Linoleumbelag, Wände und Decken verputzt und gestrichen, Belichtung über Treppenhausfenster
Kellergeschoss:	Estrichboden, Wände gestrichen, Decke z. T. mit Styroporplatten verkleidet, Kellerabstellräume mit Holzlatten abgetrennt
Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss:	Waschküche, Fahrräder
Sonstige Bauteile im Gemeinschaftseigentum:	Dachgauben, Balkone, Eingangsüberdachung

#### **4.1.2 Nebengebäude**

Heizzentrale:	massive Bauweise, 1-geschossig mit Flachdach, Schornstein, Grundfläche ca. 9,00 m x 10,00 m
Anmerkung:	Die Heizzentrale konnte nicht besichtigt werden.

---

<sup>11</sup> Die Heizzentrale mit erdgasbetriebenen Kesseln (Herstellungsjahr ca. 2015, gemäß Energieausweis) befindet sich auf dem zu bewertenden Grundstück und versorgt ca. 470 Wohnungen mit Wärme.

#### 4.1.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Strom-, Gas-, Wasser- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Nahwärmeleitungen, begrünte Flächen, befestigte Flächen, Einfriedungen

#### 4.1.4 Allgemeinzustand, sonstige Informationen

- Instandhaltungsarbeiten: - Insbesondere die Balkone im 3. Obergeschoss sind sanierungsbedürftig.  
- Im Haus Zorndorfstraße 3 fehlt im Treppenhaus die feuerhemmende Tür zum Kellergeschoss.
- Allgemeinzustand: An den Gebäuden wurden Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt (Fenster, Hauseingangstüren, Dacheindeckungen, teilweise Leitungen). Insgesamt ist der bauliche Zustand des besichtigten Gemeinschaftseigentums als ausreichend zu bezeichnen.
- Untergemeinschaften: Für die neun Untergemeinschaften werden jeweils separate Erhaltungsrücklagen gebildet. Soweit sich Instandhaltungsarbeiten auf das Gebäude von nur einer Untergemeinschaft beziehen, sind diese Kosten auch nur von den Eigentümern dieser Untergemeinschaft zu tragen. Die Betriebskosten werden, soweit möglich, separat für jede Untergemeinschaft abgerechnet.
- Heizzentrale: Die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierungen der Heizungsanlage (Anlagentechnik Heizung inklusive Kamine, Räumlichkeiten in denen sich die Anlage befindet, Leitungen etc.) sind von allen Eigentümern, die an die Wärmeversorgung angeschlossen sind, zu tragen.
- Mieteinnahmen aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine vorhanden
- Beschlüsse der Eigentümergeinschaft: Im Jahr 2024 wurde von der Gemeinschaft beschlossen, die Balkone im 3. Obergeschoss zu sanieren, an den Balkonen Notüberläufe (Speier) herzustellen und die Balkonbrüstungen zu erhöhen. Die endgültigen Kosten sind

noch nicht bekannt. Gemäß Auskunft der Verwaltung wird die Erhaltungsrücklage vermutlich nicht ausreichen, um die Maßnahmen zu finanzieren.

- Energetischer Zustand:
- Der Endenergiebedarf des Gebäudes liegt bei 126,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a). Der Energieausweis ist gültig bis zum 20.02.2027.
  - An den Gebäuden wurden vermutlich bis auf die Erneuerung der Fenster und der Dacheindeckung keine wesentlichen energetischen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

#### 4.2 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 18

Da eine Innenbesichtigung der Wohnung nicht möglich war, beziehen sich die folgenden Beschreibungen auf die Unterlagen aus der Teilungserklärung.

- Lage der Wohnung: 3. Obergeschoss rechts
- Raumaufteilung: 2 Zimmer, Küche, Flur, Badezimmer, Abstellraum, Balkon sowie ein Kellerabstellraum
- Wohnfläche:<sup>12</sup>
- |                                   |     |                           |
|-----------------------------------|-----|---------------------------|
| Wohnzimmer .....                  | ca. | 15,40 m <sup>2</sup>      |
| Schlafzimmer .....                | ca. | 12,60 m <sup>2</sup>      |
| Küche.....                        | ca. | 15,50 m <sup>2</sup>      |
| Flur .....                        | ca. | 5,30 m <sup>2</sup>       |
| Badezimmer .....                  | ca. | 4,40 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum.....                  | ca. | 1,00 m <sup>2</sup>       |
| Balkon (Flächenanteil 25 %) ..... | ca. | <u>1,00 m<sup>2</sup></u> |
| Wohnfläche gerundet .....         | ca. | 55,00 m <sup>2</sup>      |
- Grundrissgestaltung: - Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon  
- Alle Räume werden vom Flur aus erschlossen.
- Besonnung/Belichtung: Wohn- und Schlafzimmer nach Westen ausgerichtet

<sup>12</sup> In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kölner Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Die Flächen für Balkone/Terrassen werden dabei in der Regel zu 1/4 angerechnet. Die Berechnung ist in der Anlage 6 dargestellt.

Anmerkung zur Wohnfläche: Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der Maßangaben im Aufteilungsplan ermittelt, der im Maßstab 1:100 vorlag.

Ausstattung/Beschaffenheit: Die tatsächliche Wohnungsausstattung ist nicht bekannt und kann erst nach einer Innenbesichtigung der Wohnung festgestellt werden.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage erstellt, dass die Ausstattung zum Teil modernisiert wurde und die Wohnungsgröße 55 m<sup>2</sup> beträgt.

Kellerabstellraum Nr. 18: Der Kellerabstellraum war nur in einem Teilbereich durch die Holzlattentür einsehbar. Er ist mit verschiedenen Gegenständen vollgestellt.

#### Sonstige Vereinbarungen/Informationen

Sondernutzungsrechte: Für die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Wohnungseigentums sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

Kostentragung gemäß

Teilungserklärung:

Gemäß § 7 Punkt 7.2 der Teilungserklärung obliegt „die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht sowie die Pflicht zur Durchföhlung erforderlicher Erneuerungen bezüglich der Fenster, Türen, Tore und Garagentore innen und außen einschließlich der Verglasungen an Fenstern und Türen, soweit sie sein Sondereigentum abschließen, sowie der Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, weiterhin auch vorhandener Rollläden, Markisen, Fensterläden sowie der Bodenisolierung und des Estrichs, auch wenn es sich um gemeinschaftliches Eigentum handelt, (obliegt) ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die Fenster können von jedem Wohnungseigentümer in Abstimmung mit dem Verwalter ausgetauscht werden. Durch den Fensteraustausch darf sich die Außenwirkung der Wohnanlage nicht verändern.“

### 4.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemeinschaftseigentum: Die beschriebenen Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum werden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt, da die Erhaltungsrücklage für die Beseitigung des Instandhaltungstaus vermutlich nicht ausreicht. Für das zu bewertende Wohnungseigentum wird die Wertminderung infolge des Instandhaltungstaus anteilig, entsprechend dem Miteigentumsanteil an der Untergemeinschaft des Hauses Zorndorfstraße 3, angesetzt.

Sondereigentum: Es waren keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale am Sondereigentum feststellbar.

### 4.4 Besonderheiten

Da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte, wird bei der Verkehrswertermittlung ein entsprechender Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene Instandhaltungsarbeiten oder Baumängel/Bauschäden vorgenommen.

## **5 Verkehrswertermittlung**

Der Verkehrswert (Marktwert) ist gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) als der Preis definiert, der zum Wertermittlungsstichtag „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis zum Wertermittlungsstichtag) zu bestimmen.

### **5.1 Wertermittlungsverfahren**

#### **5.1.1 Allgemeines**

Für die Wertermittlung von Grundstücken und grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 2021 sind in der ImmoWertA (ImmoWertV-Anwendungshinweise) zu finden. Die Immobilienwertermittlungsverordnung ist in 5 Teile gegliedert und enthält 5 Anlagen:

Teil 1: Allgemeines (§§ 1 bis 11)

Teil 2: Für die Wertermittlung erforderliche Daten (§§ 12 bis 23)

Teil 3: Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren (§§ 24 bis 39)

Teil 4: Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte/Belastungen (§§ 40 bis 52)

Teil 5: Schlussvorschriften (§§ 53 bis 54)

Anlage 1: Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Anlage 2: Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Anlage 3: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

Anlage 4: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Anlage 5: Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Es sind die Verfahren anzuwenden, die für den jeweiligen Bewertungsfall geeignet sind und einen marktkonformen Verkehrswert ergeben.

Die Verfahren sind geeignet, wenn

- die erforderlichen Daten und Anpassungsfaktoren aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden und in ihren wertrelevanten Eigenschaften definiert sind und
- die angewandten Daten und Ausgangsgrößen dem Preisbildungsmechanismus der bestehenden Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die jeweilige Grundstücksnutzung entsprechen.

Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit, ermittelt.

Zusätzlich sind alle besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die das Wertermittlungsobjekt betreffen, sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden,
- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. abweichende marktübliche Miete),
- Grundstücke, bei denen Teilflächen selbstständig verwertbar sind,
- erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile, Einrichtungen, bauliche und sonstige Außenanlagen,
- Freilegungskosten,
- Bodenverunreinigungen,
- grundstücksbezogene Rechte und Lasten.

### **5.1.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren**

Aufgrund der vorhandenen Daten und dem Preisbildungsmechanismus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden für diese Wertermittlung das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren angewendet.

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage eines Bodenrichtwerts, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks veröffentlicht wurde.

Die Begründungen zur Verfahrenswahl sind in den einzelnen Kapiteln, in denen die herangezogenen Wertermittlungsverfahren erläutert werden, zu finden.

## 5.2 Vergleichswertverfahren

### 5.2.1 Allgemeines

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschrieben und basiert auf der Verwendung von Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren.

Vergleichskaufpreise, also gezahlte oder geforderte Kaufpreise für vergleichbare Objekte, sind den Marktteilnehmern bei einigen Grundstücksarten (Eigentumswohnungen, Tiefgaragenstellplätze, Reihenhausgrundstücke, unbebaute Grundstücke) durch Zeitungs- und Maklerangebote weitestgehend bekannt. Es existiert ein hinreichender Grundstückshandel, bei dem sich die Preisbildung, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, an diesen Vergleichspreisen orientiert. Daher sollte für derartige Objekte das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden.

Das Vergleichswertverfahren kann unter den folgenden Voraussetzungen angewendet werden:

- Es ist eine ausreichende Anzahl realisierter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten aus vergleichbaren Lagen vorhanden.
- Alle wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsobjekte sind bekannt und stimmen mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend überein.

Oder

- Vom Gutachterausschuss wurden geeignete Vergleichsfaktoren abgeleitet und veröffentlicht (z. B. hinreichend definierte Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum oder Einfamilienhausgrundstücke).

Und

- Für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale wurden Umrechnungskoeffizienten abgeleitet und eine Preisindexreihe zur Umrechnung des Kaufzeitpunkts der Vergleichsobjekte auf den Wertermittlungstichtag angegeben.

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts noch nicht erfasst wurden, sind diese abschließend als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom vorläufigen Vergleichswert.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungseigentum) wird üblicherweise zu Preisen gehandelt, die sich an Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren orientieren, so dass das Vergleichswertverfahren in dieser Wertermittlung durchgeführt wird.

## 5.2.2 Ermittlung des Vergleichswerts

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für den Bereich des Wertermittlungsobjekts einen Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen veröffentlicht.<sup>13</sup> Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch den Gutachterausschuss stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche beschlossen. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV. Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf Weiterverkäufe, beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.) und beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz, Erbbaurecht, Wohnungsrecht usw.). Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjekts von den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwerts werden mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.<sup>14</sup> Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf bestimmte Lagen bzw. Zonen.

Für den Bereich des Wertermittlungsobjekts ist zum Stichtag 01.01.2025 ein Richtwert veröffentlicht, der für eine fiktive Immobilie mit den nachfolgend aufgeführten Grundstücksmerkmalen gilt (Normobjekt). Die Anpassungen an das Wertermittlungsobjekt werden anhand der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten vorgenommen.

<b>Merkmale</b>	<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>Wertermittlungsobjekt</b>	<b>Umrechnungskoeffizient</b>
Baujahr	1930	1930	1,00
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	60	55	1,00
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	gering modernisiert	0,90
Geschosslage Wohnung	2. OG	3. OG	1,03
Anzahl Wohneinheiten	40	90	0,96
Anzahl der Geschosse	1 - 8	4	1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Anpassungsfaktor gesamt:	(0,90*1,03*0,96)		0,89

<sup>13</sup> Veröffentlicht unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

<sup>14</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln Abs. 6.1.4.

Umrechnungskoeffizienten

Modernisierungstyp: Am Gebäude wurden nur einzelne Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. Der Umrechnungskoeffizient wird hierfür mit 0,90 angesetzt.

Geschosslage: Für die Lage der zu bewertenden Wohnung im 3. Obergeschoss beträgt der Umrechnungskoeffizienten 1,03 (1,03 / 1,00).

Anzahl der Wohneinheiten: Für die abweichende Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage (90 Einheiten) beträgt der Umrechnungskoeffizient 0,96 (0,94 / 0,98).

Immobilienrichtwert in €/m <sup>2</sup>			3.870
Anpassungsfaktor		*	0,89
Anpassung Stichtag	11.03.2025	*	1,00
Angepasster Immobilienrichtwert (€/m <sup>2</sup> )		<b>rd.</b>	<b>3.444</b>

Auf Grundlage des angepassten Immobilienrichtwerts wird der objektspezifische Vergleichsfaktor für das zu bewertende Wohnungseigentum auf 3.400 €/m<sup>2</sup> geschätzt.

Der Vergleichswert des Wohnungseigentums ermittelt sich somit bei einer Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup> wie folgt:

3.400 €/m <sup>2</sup> x 55 m <sup>2</sup>	= 187.000 €
Sondernutzungsrechte	+ 0 €
Vorläufiger Vergleichswert des Wohnungseigentums	= 187.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Sicherheitsabschlag (siehe Kapitel 5.4.3)	- 12.000 €
	= 175.000 €
<b>Vergleichswert des Wohnungseigentums</b>	<b>rd. 175.000 €</b>

## **5.3 Bodenwertermittlung**

### **5.3.1 Allgemeines**

Die Bodenwertermittlung ist in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV beschrieben. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke in gleicher Weise wie für die Bewertung unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Dabei ist der Bodenwert nach Möglichkeit anhand von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu bestimmen.

Werden vom Gutachterausschuss geeignete Bodenrichtwerte veröffentlicht, so können auch diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Die Bodenrichtwerte sind nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV zu ermitteln. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß § 16 Abs. 2 ImmoWertV sollen von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Richtwertgrundstücks

- der Entwicklungszustand,
- die Art der baulichen Nutzung,
- der beitragsrechtliche Zustand und
- je nach Wertrelevanz auch die Bauweise, das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe

dargestellt werden. Des Weiteren sind die wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nach Anlage 5 zur ImmoWertV zu spezifizieren.

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (z. B. in der Grundstücksgestalt, dem Erschließungszustand oder in der Art der baulichen Nutzung) sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Der auf seine Eignung geprüfte und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasste Bodenrichtwert ergibt den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

### **5.3.2 Bodenwertermittlung für das Gesamtgrundstück**

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor.<sup>15</sup> Der Bodenrichtwert wurde mit benachbarten bzw. lagegleichen Werten vergli-

---

<sup>15</sup> Veröffentlicht unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

chen und auf Plausibilität geprüft. Die Bodenwertermittlung kann daher auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts durchgeführt werden. Bei dem ausgewiesenen Bodenrichtwert handelt es sich um einen zonalen Bodenrichtwert, der die lagetypischen Merkmale widerspiegelt. Die Wertangabe bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	= 01.01.2025	11.03.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land	baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei	beitragsfrei
Lage	= Dessauerstraße	Zorndorfstraße
Art der baulichen Nutzung	= allgemeines Wohngebiet	Wohnbaufläche
Gebäudeart	= mehrgeschossige Bebauung	mehrgeschossige Bebauung
Anzahl der Vollgeschosse	= IV	IV, a. DG
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 1,5	ca. 1,43
Grundstücksgröße	= keine Angaben	4.480 m <sup>2</sup>
Zuschnitt	= rechteckig	nahezu rechteckig
Bodenrichtwert	= 1.220 €/m <sup>2</sup>	

Das zu bewertende Grundstück stimmt nicht in allen wertrelevanten Merkmalen mit dem Richtwertgrundstück überein. Daher wird nachfolgend eine Anpassung an den Bodenrichtwert vorgenommen.

#### Lage

Die Lage des Grundstücks entspricht einer durchschnittlichen Lage in der Bodenrichtwertzone. Eine Lageanpassung ist daher nicht erforderlich.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (siehe Baunutzungsverordnung § 20 Abs. 2). Die Geschossfläche ist dabei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der angegebenen GFZ für den Bodenrichtwert handelt es sich um die wertrelevante GFZ.<sup>16</sup> Das heißt, dass bei der Ermittlung der GFZ auch die Geschossflä-

<sup>16</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln Abs. 4.7.4.

chen berücksichtigt werden, die nach dem Bauplanungs-/Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben (z. B. Dach- und Staffelgeschosse)<sup>17</sup>.

Grundstücksgröße: 4.480 m<sup>2</sup>

Vorhandene Bebauung:<sup>18</sup>

Grundfläche Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss = 1.350 m<sup>2</sup>

Grundfläche Dachgeschoss rd. 1.350 m<sup>2</sup> x 0,75 = 1 013 m<sup>2</sup>

Summe der Grundflächen rd. 1.350 x 4 + 1.013 = 6.413 m<sup>2</sup>

Wertrelevante Geschossflächenzahl = 6.413 m<sup>2</sup> / 4.480 m<sup>2</sup> = 1,43

Die Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl beinhaltet die ausgebaute Dachgeschossfläche. Sie ist daher nur für die Bodenwertermittlung zu verwenden.

Die Abweichung der wertrelevanten Geschossflächenzahl vom Richtwertgrundstück wird über einen Umrechnungskoeffizienten<sup>19</sup> berücksichtigt. Der Koeffizient (Wertzahl WZ) beträgt für das zu bewertende Grundstück  $WZ_{GFZ\ 1,43} = 1,68$  und für das Richtwertgrundstück  $WZ_{GFZ\ 1,5} = 1,73$ . Daraus ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von  $1,68 / 1,73 = 0,97$ .

### Bodenwert

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Grundstücksgröße: 4.480 m<sup>2</sup>

Objektspezifisch

angepasster Bodenrichtwert: 1.220 €/m<sup>2</sup> x 0,97 = 1.183 €/m<sup>2</sup>

4.480 m<sup>2</sup> à 1.183 €/m<sup>2</sup> = 5.299.840 €

Bodenwert beitragsfrei: = **5.299.840 €**

### **5.3.3 Bodenwertermittlung für das Wohnungseigentum**

Der Bodenwertanteil wird entsprechend des zu bewertenden 113/10.000 Miteigentumsanteils (MEA) am Grundstück ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamto-

<sup>17</sup> Die Geschossfläche des ausgebauten Dachgeschosses/Staffelgeschosses wird mit dem 0,75-fachen Wert der anderen Geschosse berücksichtigt.

<sup>18</sup> Siehe auch Seite 14 des Gutachtens.

<sup>19</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln Abs. 4.8.2.

jekt. Deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angesetzt werden.

Gemäß Grundstücksmarktbericht, Abschnitt 4.8.2, ist für die Bodenwertermittlung von Wohnungseigentum ein Umrechnungskoeffizient (WE-Faktor) anzuwenden. Der Umrechnungskoeffizient soll die Umrechnung von Bodenwerten für Mietwohnhausgrundstücke auf Bodenwerte für Wohnungseigentumsgrundstücke ermöglichen. Eine statistische Analyse von 16 Kaufpreisen über den Verkauf von Grundstücken zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE) aus den Jahren 2022 bis 2024 ergab für das gesamte Stadtgebiet einen mittleren Umrechnungskoeffizienten von 1,3 (+/- 0,3). Für das linksrheinische Stadtgebiet ergab sich ein Mittelwert von 1,5 (+/- 0,5), für das rechtsrheinische Stadtgebiet ein Mittelwert von 1,3 (+/- 0,3). Der Faktor gilt vornehmlich für unbebaute WE-Grundstücke sowie für den Bodenwertanteil eigengenutzter Eigentumswohnungen, nur bedingt hingegen für umgewandelte Wohnungen in typischen Mietwohnanlagen.

Unter Berücksichtigung der Lage des zu bewertenden Grundstücks innerhalb des linksrheinischen Stadtgebiets wird ein mittlerer Umrechnungskoeffizient von 1,5 als sachgerecht angesehen.

Demnach beträgt der Bodenwert für den 113/10.000 MEA:

$$5.299.840 \text{ €} \times 1,5 \times 113/10.000 = 89.832 \text{ €}$$

**rd. 90.000 €**

## **5.4 Ertragswertverfahren**

### **5.4.1 Allgemeines**

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben. Die maßgebenden Einflussfaktoren liegen bei diesem Verfahren im Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der marktüblich erzielbaren Erträge. Es sollte für die Bewertung der Grundstücke angewendet werden, bei denen die zu erzielenden Renditen aus Vermietung und Verpachtung im Vordergrund stehen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von den marktüblich erzielbaren, jährlichen Einnahmen aus dem Grundstück auszugehen. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet.

Für den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag entscheidend. Der Reinertrag ergibt sich, indem vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten abgezogen werden.

Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um die Kosten, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks bzw. der Gebäude marktüblich entstehen. Sie setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten zusammen. Dabei bleiben die durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen abgedeckten Kosten unberücksichtigt.

Zu den Verwaltungskosten zählen die Kosten, die zur Verwaltung des Grundstücks erforderlich sind, wie z. B. die Personalkosten oder die Kosten der Geschäftsführung.

Die Instandhaltungskosten sind die Kosten, die zur Erhaltung des zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen, während ihrer Restnutzungsdauer, aufgewendet werden müssen.

Das Mietausfallwagnis deckt Ertragsminderungen ab, die durch Mietausfall und vorübergehenden Leerstand von Liegenschaften entstehen inklusive der Kosten, die durch Rechtsverfolgungen (Mietzahlungen, Räumungen) entstehen können.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden.

Um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten, ist vom Reinertrag der Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag) abzuziehen. Dieser Anteil ergibt sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts. Für die Verzinsung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen, der auch für die Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen maßgebend ist.

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er gibt einen durchschnittlichen Prozentsatz wieder, der sich in erster Näherung aus dem Verhältnis des Reinertrags zum Kaufpreis jeweils gleichartiger Grundstücke ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz wird von den Gutachterausschüssen für die jeweilige Gebäudeart aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben, da die Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze voraussetzt, dass die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts im gleichen Modell durchgeführt wird, in dem auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität).

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird anschließend mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung multipliziert (Zeitrentenbarwertberechnung) und ergibt den Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor) entspricht dem Faktor für eine jährlich nachschüssig gezahlte Zeitrente und ist abhängig vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Durch Addition des Bodenwerts mit dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen wird der vorläufige Ertragswert ermittelt. Der Bodenwert ist dabei, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen, grundsätzlich wie für ein unbebautes Grundstück zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert entspricht in der Regel dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert, da die marktüblich erzielbaren Erträge und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz angesetzt werden und dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt Berücksichtigung findet. Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher im Normalfall nicht erforderlich.

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts noch nicht erfasst wurden, sind diese abschließend als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungseigentum) wird auch unter Renditegesichtspunkten gehandelt, so dass das Ertragswertverfahren in dieser Wertermittlung angewendet wird.

#### **5.4.2 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hält sich in seinen verwendeten Modellen an die Vorgaben der ImmoWertV und der ImmoWertA.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 sind im Abschnitt 6.1.5 sowie im Abschnitt 8 zur Ableitung und Anwendung der Liegenschaftszinssätze u. a. folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

- Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus dem Jahr 2024 abgeleitet.
- Die Mieten wurden anhand des örtlichen Mietspiegels überprüft.
- Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt.
- Es wird der Bodenwert angesetzt, der vom aktuellen Bodenrichtwert abgeleitet wurde (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt).
- Die Gesamtnutzungsdauer wurde für Wohngebäude bzw. Wohnungseigentum mit 80 Jahren angesetzt.

Die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts wird im gleichen Modell durchgeführt, in dem auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (Grundsatz der Modellkonformität).

### **5.4.3 Ertragswertermittlung**

#### Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der Maßangaben im Aufteilungsplan, mit hinreichender Genauigkeit für den Wertermittlungszweck, ermittelt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Dabei wird die Fläche für den Balkon zu 1/4 angerechnet.<sup>20</sup> Die Flächenberechnung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die Wohnfläche wird mit 55 m<sup>2</sup> angesetzt.

#### Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Für die Ertragswertermittlung ist der Rohertrag mit der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete zu ermitteln, wobei von einer mängelfreien Wohnung ausgegangen wird. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln/Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen und über einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Die Nettokaltmiete wird als mittelfristiger Durchschnittswert vom Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln abgeleitet. Aufgrund der nicht möglichen Besichtigung der Wohnung kann bezüglich der Ausstattung nur eine Annahme getroffen werden. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Ausstattung der Wohnung zum Teil modernisiert wurde.

---

<sup>20</sup> Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 1: Größe der Wohnung.

Die Miete orientiert sich an den Mietwerten der Gruppe 2 des Mietspiegels. Im Mietspiegel sind für Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden (Gruppe 2), folgende Mietpreisspannen angegeben:

Gruppe 2	mittlere Wohnlage (€/m <sup>2</sup> )	sehr gute Wohnlage (€/m <sup>2</sup> )
Wohnungen um 40 m <sup>2</sup>	6,80 - 9,90	7,20 - 10,50
Wohnungen um 60 m <sup>2</sup>	6,50 - 9,30	7,20 - 9,70

Unter Berücksichtigung der Lage (mittlere bis gute Wohnlage), der weiteren Wertigkeitsmerkmale der Wohnung (Lage innerhalb des Gebäudes, Art, Beschaffenheit, angenommene Ausstattung) und der allgemeinen Mietpreisentwicklung ist es sachgerecht, die Miethöhe im oberen Bereich der Mietpreisspannen einzuordnen.

Für die Ertragswertermittlung wird folgender Rohertrag zugrunde gelegt:

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche gerundet (m <sup>2</sup> )	marktübliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	marktübliche Nettokaltmiete monatlich gerundet (€)
3. Obergeschoss	55,00	9,75	536

Nettokaltmiete pro Monat 536 €

**Jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag)** **6.432 €**

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskostenanteile die vom Vermieter zu tragen sind werden als Modellwerte, entsprechend der Anlage 3 ImmoWertV, angesetzt. Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten werden über den Verbraucherpreisindex angepasst und für das Wertermittlungsobjekt wie folgt angesetzt:

Instandhaltungskosten Wohnen:	55 m <sup>2</sup> Wohnfläche x 14,00 €/m <sup>2</sup>	=	770 €
Verwaltungskosten Wohnen:	429 €/Wohnung	=	429 €
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag	=	129 €
<b>Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr</b>			<b>1.328 €</b>

#### Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Unter der Gesamtnutzungsdauer (GND) wird die Zeitspanne verstanden, in der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird als Modellgröße behandelt und für Wohngebäude bzw. Wohnungseigentum pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen zu ermitteln.

Am Gebäude wurden Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung vorgenommen. In welchem Umfang Modernisierungen in den einzelnen Wohnungen durchgeführt wurden, ist nicht bekannt. Hier kann nur eine Annahme getroffen werden. In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen teilweise modernisiert wurden. Aufgrund der durchgeführten und angenommenen Modernisierungen verlängert sich die Restnutzungsdauer.

Die Restnutzungsdauer wird in dieser Wertermittlung unter Berücksichtigung der durchgeführten und angenommenen Modernisierungen sowie des Bau- und Unterhaltungszustands des Gebäudes auf 30 Jahre geschätzt.<sup>21</sup>

#### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen veröffentlicht.<sup>22</sup> Auf das gesamte Stadtgebiet bezogen liegt der Zinssatz bei einer Restnutzungsdauer von durchschnittlich 37 Jahren, einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 62 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Miete von 12,00 €/m<sup>2</sup>, bei 2,0 % (+/- 1,1). Vom Gutachterausschuss wurde ein signifikanter Einfluss der Wohnungsgröße und der Lage auf den Liegenschaftszinssatz festgestellt. Im Marktbericht wurde hierzu eine zusätzliche Tabelle veröffentlicht. Für das linksrheinische Stadtgebiet wurde für Wohnungsgrößen von 40 m<sup>2</sup> bzw. 60 m<sup>2</sup> ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,4 % bzw. 2,3 % veröffentlicht. Für eine zentrale/citynahe Lage ist ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,6 % angegeben. Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (30 Jahre), die Größe der Wohnungen (55 m<sup>2</sup>), die Lage (Weidenpesch), die Vermietungssituation (unvermietet), die Bebauungsstruktur und die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 1,80 % markt-

---

<sup>21</sup> Vgl. ImmoWertA zu Anlage 2, Tabelle b.

<sup>22</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln Abs. 6.1.5.

konform und wird als objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz für die Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

#### Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage wird zur Kapitalisierung mit dem Barwertfaktor von 23,02 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 1,80 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.<sup>23</sup>

#### Zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Miete marktüblich angesetzt wurde und der verwendete Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss direkt aus dem entsprechenden Teilmarkt, zeitnah zum Wertermittlungsstichtag, abgeleitet wurde. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens bildet dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt ab und führt direkt zum Verkehrswert.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bestehen in Form der beschriebenen Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum.

Die Wertminderung infolge der Instandhaltungen wird entsprechend dem Miteigentumsanteil an der Untergemeinschaft des Hauses Zorndorfstraße 3 berücksichtigt. Die anteilige Wertminderung wird auf ca. 4.000 € geschätzt.

Es handelt sich dabei um eine pauschale Schätzung. Des Weiteren ist der Betrag nicht identisch mit den Beseitigungskosten. Die Kosten werden z. T. nur insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustands in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind. Die genauen Kosten sind erst nach einer detaillierten Ausschreibung festzustellen.

#### Sicherheitsabschlag

Da das Wohnungseigentum nicht von innen besichtigt werden konnte, wird ein Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene Instandhaltungsarbeiten (Innenausstattungen) oder Baumängel/Bauschäden (z. B. Feuchtigkeitsschäden) in Höhe von 8.000 € vorgenommen. Dies entspricht einem Wert von rd. 150 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. einem Abschlag von rd. 5 % auf den vorläufigen Ertragswert.

---

<sup>23</sup> Vgl. ImmoWertA Anhang B, Barwertfaktoren für die Kapitalisierung.

Es handelt sich hierbei um einen pauschalen Sicherheitsabschlag. Genaue Kosten sind erst nach einer Besichtigung der Wohnung und ggf. nach einer detaillierten Ausschreibung festzustellen.

Ertragswertermittlung

<b>Jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag)</b>		6.432 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	-	<u>1.328 €</u>
<b>Jährlicher Reinertrag</b>	=	5.104 €
<b>Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)</b>		
1,80 % vom Bodenwertanteil		90.000 €
(Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	-	<u>1.620 €</u>
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>	=	3.484 €
<b>Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)</b>	*	<u>23,02</u>
<b>Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	=	80.202 €
<b>Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<u>90.000 €</u>
<b>Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	170.202 €
<b>Zusätzliche Marktanpassung</b>	+/-	<u>0 €</u>
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	170.202 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	4.000 €
<b>Sicherheitsabschlag</b>	-	<u>8.000 €</u>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	158.202 €
	<b>rd.</b>	<b><u><u>158.000 €</u></u></b>

**6 Verkehrswert**

Vergleichswert:	<b>175.000 €</b>
Ertragswert:	<b>158.000 €</b>

Die Ergebnisse der angewandten Wertermittlungsverfahren stimmen gut überein, da sie nicht mehr als 10 % voneinander abweichen.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungseigentum) wird üblicherweise zu Preisen gehandelt, die sich an Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren orientieren. Der Vergleichswert wurde von einem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienrichtwert abgeleitet, der für den Bereich des Wertermittlungsobjekts durch den Gutachterausschuss stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche beschlossen wurde. Der Immobilienrichtwert wurde über Umrechnungskoeffizienten an die wertbestimmenden Merkmale des Wertermittlungsobjekts angepasst. Die Vergleichswertermittlung dient der Stützung des Ertragswerts.

Als Hauptverfahren wird das Ertragswertverfahren angewendet, da die Art des Wertermittlungsobjekts auch unter Renditegesichtspunkten gehandelt wird. Die erforderlichen Daten standen für das Verfahren in guter Qualität zur Verfügung. Durch den Kölner Mietspiegel waren Vergleichsmieten vorhanden und der verwendete Liegenschaftszinssatz wurde vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem örtlichen Grundstücksmarkt für die Art des Wertermittlungsobjekts abgeleitet.

Auf Grundlage des ermittelten Ertragswerts schätze ich den unbelasteten<sup>24</sup> Wert für den 113/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Longerich

Flur: 5

Flurstücke: 3026/269, Gebäude- und Freifläche, Mollwitzstr., Zorndorfstr. 1

Größe: 378 m<sup>2</sup>

3027/269, Gebäude- und Freifläche, Derfflingerstr., Mollwitzstr., Zorndorfstr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, Größe: 4.102 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 18 gekennzeichneten Wohnung im Hause Zorndorfstraße 3 nebst einem Kellerraum,

zum Wertermittlungstichtag 11. März 2025 auf **160.000 €**

<sup>24</sup> Gemäß ZVG, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Sicherheitsabschlags entspricht das einem Wert von rd. 3.100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt damit innerhalb der Spanne von 2.025 €/m<sup>2</sup> bis 4.154 €/m<sup>2</sup> (im Mittel 3.448 €/m<sup>2</sup>), die der Gutachterausschuss für Eigentumswohnungen der Baujahre von 1921 bis 1940 im Stadtteil Weidenpesch veröffentlicht hat.

Der Wert entspricht in etwa dem 27-fachen des Jahresrohertrags (Rohertragsfaktor).

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten inklusive der Anlagen ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Köln, 04. April 2025

Dipl.-Ing. Andrea Tschersich

## **7 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 5: Grundrisse aus der Teilungserklärung (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 6: Wohnflächenberechnung
- Anlage 7: Fotos
- Anlage 8: Objektbezogene Auskünfte der Stadt Köln (in der Internetversion nicht enthalten)

## Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung

**Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 185)

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

**Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021

**Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)** vom 20.09.2023

**Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentums-gesetz - WEG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982, 1983)

**Wohnflächenverordnung (WoFlV)** Verordnungen zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003

**Gebäudeenergiegesetz - GEG** vom 8. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280)

**Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

## Literaturverzeichnis

**Sprengnetter, Dr. Hans Otto** Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Eigenverlag, in aktueller Fassung (Aktualisierungsservice)

**Kleiber** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, Köln. 10. Auflage 2023

**Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel** Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung, Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen

**Dipl.-Ing. Daniela Unglaube** Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2021 Reguvis Fachmedien GmbH

**Bayerlein** Praxishandbuch Sachverständigenrecht, C.H. Beck Verlag München, 5. Auflage

**Kröll/Hausmann/Rolf** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage



Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Nr. KT 07124)



Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Nr. KT 07124)

## Wohnflächenberechnung

(anhand des Aufteilungsplans ermittelt bzw. geschätzt)

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Faktor WoFIV	Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) gerundet
3. Obergeschoss	Wohnzimmer	4,70	* 3,27	15,37	1,00	15,40
	Schlafzimmer	3,59	* 3,58			
		- 0,60	* 0,50	12,55	1,00	12,60
	Küche	4,16	* 3,19			
		+ 2,95	* 0,74	15,45	1,00	15,50
	Flur	2,37	* 2,25	5,33	1,00	5,30
	Badezimmer	3,08	* 1,60			
		- 0,60	* 0,80	4,45	1,00	4,40
	Abstellraum	0,82	* 1,22	1,00	1,00	1,00
	Balkon	1,36	* 2,93	3,98	0,25	1,00
Wohnfläche rd.						55,20
<b>Summe Wohnfläche gerundet</b>						<b>55,00</b>



**Straßenansicht von Südosten**



**Straßenansicht von Nordosten**



Hauseingang



Straßenansicht von Südwesten



**Rückseitige Ansicht**



**Gartenbereich mit Heizzentrale**