

Wertgutachten Mehrfamilienreihenmittelhaus Nießenstraße 32 in
51103 Köln-Kalk

- 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 14.07.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 092 K 078/24

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert)
des mit einem

**Mehrfamilienreihenmittelhaus
bebauten Grundstücks**



Nießenstraße 32 in Köln-Kalk

Wertgutachten Mehrfamilienreihenmittelhaus Nießenstraße 32 in
51103 Köln-Kalk

- 2 -

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem
Mehrfamilienreihenmittelhaus
bebauten Grundstücks

Nießenstraße 32

in

Köln-Kalk

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 30.06.2025
zu:

100.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 25 Seiten und ist in 5-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	6
2.3	Planungs- und Baurecht	9
2.4	Erschließung	9
2.5	Lage.....	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	11
2.6.1	Grundstück	11
2.6.2	Gebäude	11
3.	Wertermittlung.....	13
3.1	Wertermittlungsverfahren	13
3.2	Sachwertverfahren	14
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes	14
3.2.2	Wert der baulichen Anlage	15
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	16
3.2.4	Sachwert.....	16
3.3	Liquidationsverfahren	19
4.	Verkehrswert.....	20
5.	Allgemeine Hinweise	21
6.	Anlagen	22

0. Zusammenstellung

Bewertungsobjekt:	Mehrfamilienreihenmittelhaus Nießenstraße 32 in 51103 Köln-Kalk
Nutzung:	leerstehend
Beteiligte Behörden:	- Stadtverwaltung Köln - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln
• Sachwert:	0 €
Bodenwert:	213.000 €
Gebäudewert:	222.000 €
Außenanlagen, Anschlusskosten:	5.000 €
vorläufiger Sachwert:	440.000 €
marktangepasster Sachwert:	484.000 €
Kernsanierungsabschlag:	500.000 €
• Liquidationswert:	100.000 €
Bodenwert:	213.000 €
Abrisskosten:	78.000 €
Risikoabschlag:	25 %
• Verkehrswert:	100.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 09.04.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren Geschäfts-Nr. 092 K 078/24 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienreihenmittelhaus bebauten Grundstücks Nießenstraße 32 in Köln-Kalk erstellt werden. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

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 (s. Ziffern 2.2 und 2.6.1):

- 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

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

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

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts habe ich am 30.06.2025 vor-
genommen; **dabei konnten das Kellergeschoss, die hintere Gebäu-
deseite und die Hoffläche nicht besichtigt werden.** Eine Kontaktauf-
nahme mit dem Eigentümer bzw. dessen Verfahrensbevollmächtigten
war nicht möglich.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführ-
ten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Ver-
waltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der An-
lage 2 angegeben.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Kalk auf dem
Blatt 7796 unter der lfd. Nr. 1 BV wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Kalk, Flur 27, Flurstück 210,
Gebäude- und Freifläche, Nießenstr. 32, Größe 269 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das zu bewertende Flurstück in Überein-
stimmung mit der Beschreibung im Grundbuch mit der Nutzungsart
„Wohnbaufläche“ und dem Hinweis „ungenutzt“ nachgewiesen.

Nießenstraße 32 ist die amtliche Hausnummer des Bewertungsobjekts.

2.2 Rechte, Lasten, 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 außer dem
Zwangsvorsteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk
sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs können
bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 12.07.2025 bestehen keine Bau-
lasten zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks.

Das Gebäude Nießenstraße 32 wurde am 06.05.1987 unter der lfd. Nr. 4132 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen. Aus der denkmalpflegerischen Bewertung zur Begründung der Eintragung in die Denkmalliste ist der Inhalt der Unterschutzstellung wie folgt zu entnehmen:

„Das Gebäude wurde um 1900 errichtet. Baugeschichtlich bemerkenswert ist das 4-geschossige, 4-achsige Traufenhaus aufgrund seiner typischen Bauzier um die Jahrhundertwende. Florale naturalistische und ornamentierte Reliefs in den Fensterbrüstungs- und Fenstersturzfeldern, bärige Masken als Kartuschen sowie ein Fischblasenfries aus dem Formenapparat der Gotik (Maßwerk) schmücken die Fassade, die durch Gurtgesims, Fenstersohlbänke, gerade Verdachungen sowie ein profiliertes Traufgesims gegliedert wird. Insgesamt verdeutlicht die Fassade als konstruktiver Teil des Hauskerns Proportion, Geschoßgliederung und Höhe des Gebäudes. Im Innern des Gebäudes deutet noch ein inkrustierter Terrazzofußboden auf die ursprüngliche Einrichtung hin. Das o. g. Objekt ist ein Baudenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW). Das für die Qualifizierung als Baudenkmal notwendige öffentliche Interesse ist gegeben, da dieses Denkmal sowohl bedeutend für die Geschichte des Menschen und für Städte und Siedlungen ist als auch künstlerische, wissenschaftliche und städtebauliche Gründe für seine Erhaltung und Nutzung vorliegen. Das ergibt sich aus Folgendem: Von ortsgeschichtlicher Bedeutung ist das Wohnhaus, da es den sprunghaften Ausbau dieses industriellen Vorortes um die Jahrhundertwende dokumentiert. Nach der Ansiedlung von großen Industrieanlagen Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelte sich Kalk (1877) zu einer selbständigen Stadt. Der wirtschaftliche Aufschwung führt zu einer immer intensiveren Bebauung des bisher freien Geländes in der Nähe der Industrieanlagen und entlang der Kalker Hauptstraße, vor allem mit Wohnhäusern für Arbeiter und Angestellte der umliegenden Industrie. Städtebaulich bedeutsam ist das Objekt als integraler Bestandteil eines lückenlos erhaltenen historischen Straßenensembles (Nr. 30 - 44), das im Vergleich mit den jüngeren Bauten der Nießenstraße das geschichtliche und baugestalterische Zusammenwachsen der großstädtischen Struktur dokumentiert.“

Ein mit einem Denkmal bebautes Grundstück kann aufgrund der dann anzuwendenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen in seinem Verkehrswert positiv oder negativ beeinflusst werden:

- positiv: durch Bewusstmachung des Vorhandenseins eines wertvollen, alten Bauwerks, dessen Nutzbarkeit - weil gebietstypisch - nicht eingeschränkt wird, sowie ggfs. durch Zuschüsse und Steuervorteile
- negativ: durch Einschränkungen hinsichtlich der Verwendbarkeit des Grund und Bodens sowie besonderer Aufwendungen für die Pflege (Erhaltung, Instandsetzung) des Bauwerks

Nach der Bewertungsliteratur (z.B. Lutze: „*Wertermittlung denkmalgeschützter Liegenschaften*“) halten sich die positiven und die negativen Eigenschaften des Denkmalschutzes im Wesentlichen die Waage.

An der westlichen, nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze besteht jeweils Grenzbebauung (Straße, Reihenhaus). Grenzüberbauungen sind an diesen Grenzen nach der amtlichen Liegenschaftskarte nicht erkennbar; sie könnten nur durch eine katasteramtliche Grenzvermessung festgestellt werden.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 21.05.2025 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

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

Das Mehrfamilienhaus steht offensichtlich seit längerer Zeit leer, mitzubewertendes Zubehör ist nicht vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln (Planausschnitt s. Anlage 10.1) liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „*Besonderes Wohngebiet*“ ausgewiesen ist (Erläuterung s. dort).

Ein qualifizierter Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden. Der Durchführungsplan Nr. 70459.02 - „*Nießenstraße und Höfestraße*“ (Rechtskraft 25.9.1958, Planausschnitt s. Anlage 10.2), legt lediglich Fluchlinien fest.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich im vorliegenden Fall nach § 34 Abs. 2 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile; Gebietscharakter: allgemeines Wohngebiet).

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird durch die Nießenstraße (asphaltierte Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung, Beleuchtung und beidseitigen Parkstreifen, tlw. mit Baumbestand) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angegeschlossen.

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Köln (rd. 1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Kalk (rd. 25.000 Einwohner), der zum gleichnamigen rechtsrheinischen Kölner Stadtbezirk 8 (rd. 122.000 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.

Das Ortsbild von Kalk ist geprägt durch stark verdichtete Mehrfamilienhausbebauung der Vor- und Nachkriegszeit. In Kalk sind alle öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten etc.) vorhanden.

Das zu bewertende Grundstück liegt auf der östlichen Seite der Nießenstraße (Einbahnstraße), jeweils rd. 0,5 km südlich des Zubringers B 55a zum Autobahnkreuz Köln-Ost A 3 / A 4 und der Kalker Hauptstraße mit Geschäften (u.a. Köln Arcaden), Bezirksrathaus und U-Bahn-Haltestelle. In der Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befindet sich IV-geschossige, überwiegend ältere Wohnbebauung in geschlossener Bauweise. In einem Umkreis von rd. 1 km um das Bewertungsobjekt befinden sich mehrere Bus- und S-Bahn-Haltestellen.

Die Verkehrslage des zu bewertenden Grundstücks ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Nießenstraße in Kalk als mittlere Wohnlage ein.

Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 9) liegt der mittlere jährliche, durch Schienenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im hinteren Bereich des zu bewertenden Grundstücks zwischen 55 und 60 dB(A), das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 55 dB(A). Erst ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 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 Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Anlage 8) entnommen werden. Die Grundstücksfreifläche im hinteren Bereich ist ungepflegt und verwildert. Von ihr führt eine Spindeltreppe als 2. Rettungsweg in die oberen Geschosse des Hinterhauses.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Für Altlasten liegen jedoch keine Anzeichen vor. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 10.06.2025 liegen für das zu bewertende Grundstück „*im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem unterkellerten, beidseitig angebauten Mehrfamilienhaus, das aus einem IV-geschossigen Vorderhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, einem III- bis V-geschossigen Hinterhaus mit Flachdach und einem nicht unterkellerten, I-geschossigen Anbau mit Flachdach besteht, mit insgesamt 8 Wohnungen, davon 5 im Vorderhaus und 3 im Hinterhaus (Baubeschreibung s. Anlage 3, Bauzeichnungen s. Anlage 11). Das Gebäude wurde um 1900 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet und nach Kriegsschädigung (das Vorderhaus war bis auf das Kellergeschoss und das Treppenhaus ausgebrannt) um 1950 wiederhergestellt. Eine Bauvoranfrage zur Klärung des Planungsrechts für eine Aufstockung des hinteren Teils des Hinterhauses wurde von der Stadt Köln mit Bescheid vom 28.

06.1990 abschlägig beschieden. Im Jahr 2017 wurden im Rahmen einer Altbaubrandschau erhebliche Mängel festgestellt (fehlender zweiter Flucht- und Rettungsweg für die Benutzer der Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss des Hinterhauses, nicht den Anforderungen an die Feuerwiderstandsklasse T 30/RST entsprechende Türen, einfach verglaste Geschossabschlusselemente und weitere 6 verschiedene Mängel). In einem Vermerk des Bauamtes vom 19.11.2018 ist festgehalten, dass sämtliche Mängel beseitigt wurden. Die als Anlage 11 beigefügten Bauzeichnungen entstammen diesem Vorgang. Die Bauakte bei der Stadt Köln enthält unter dem Aktenzeichen 63/O48/0075/**2021** den Vorgang „*Gefahrenabwehrverfahren Bauliche Gebäudesicherheit im Bestand straßenseitige Fassade*“. Das Gebäude wurde Anfang 2024 auf Veranlassung der Stadt Köln wegen der Gefahr des Abfallens von Bauteilen eingerüstet.

Das zu bewertende Gebäude befindet sich in einem vollkommen desolaten, verwüsteten Unterhaltungszustand. Alle Gewerke des Innenausbau sind marode und tlw. mutwillig zerstört, Leitungen sind herausgerissen, Wandheizkörper entfernt, Sanitärobjecte zerstört. Es bestehen in allen Geschossen erhebliche Feuchtigkeitsschäden, der Putz fällt von den Wänden. Es hat sich über die Jahre eine Taubengkolonie angesiedelt, die das gesamte Gebäude komplett verkotet hat. Ein örtliches Aufmaß war in diesem Zustand nicht möglich, auch konnten das Kellergeschoss und der Innenhof nicht besichtigt werden, da die Türen zur Kellertreppe und zum Innenhof verschlossen waren. Im Grunde ist das unter Denkmalschutz stehende Gebäude abrissreif.

Die Bruttogrundfläche des Mehrfamilienreihenmittelhauses ergibt sich aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen aus den Jahren 1989 und 2018 zu rd. 555 m² (Berechnung s. Anlage 4). Die Wohnfläche wurde nach den Bauzeichnungen zum Antrag auf Aufstockung des hinteren Teils des Hinterhauses zu rd. 250 m² ermittelt (Zusammenstellung 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 kommt von diesen Verfahren nur das Sachwertverfahren zur Anwendung, da die für das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren erforderliche

Wohnfläche unter den gegebenen Umständen bei der Ortsbesichtigung nicht zuverlässig ermittelt werden konnte und im Hinblick auf den baulichen Zustand des Wohnhauses eine angemessene, nachhaltig erzielbare und marktübliche Miete, deren Höhe auch vom Umfang und der Art der Sanierung abhängt, nicht sachverständig ermittelt werden kann. Unter Ziffer 3.3 wird zusätzlich der sogenannte Liquidationswert ermittelt.

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 Bebauung und mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: III - IV
- Geschossflächenzahl: 1,5

zum Stichtag 01.01.2025 zu 790 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungstichtag angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Köln-Kalk in diesem Jahr bisher nicht festgestellt werden kann. Im Hinblick auf die Geschossflächenzahl (rd. 1,5 nach der Darstellung der Gebäudesubstanz in der Liegenschaftskarte) ist im vorliegenden Fall kein Umrechnungskoeffizient anzubringen.

Somit ergibt sich folgender Bodenwert:

$$\begin{aligned} 269 \text{ m}^2 * 790 \text{ €/m}^2 &= 212.510 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{213.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

3.2.2 Wert der baulichen Anlage

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

a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 555 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 19 \% Baunebenkosten}^3 &= 1.600 \text{ €/m}^2 \\ &= \text{rd. } \mathbf{888.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

³ Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 WE = 4,2
Standardstufe = 3
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010 = 765 €/m²
Korrekturfaktor Wohnungsgröße = 1,10
Korrektur wegen Baukostenindex (Stand Mai 2025) = 1,886
NHK: 765 €/m² * 1,10 * 1,886 = rd. 1.600 €/m²

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude ist über 100 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 kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung die Restnutzungsdauer zu rd. 20 Jahren. Die lineare Altersabschreibung gemäß ImmoWertV beträgt:

$$(80 \text{ Jahre} - 20 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = 0,75$$

$$888.000 \text{ €} * 0,75 = 666.000 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$888.000 \text{ €} - 666.000 \text{ €} = 222.000 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{222.000 \text{ €}}$$

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

- Bodenwert = 213.000 €
 - Wert der baulichen Anlage = 222.000 €
 - Zeitwert der sonstigen Anlagen
(Einfriedigung, Anschlusskosten) = rd. 5.000 €
-

$$\text{Summe} = \mathbf{440.000 \text{ €}}$$

3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen:

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

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen 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 mit einem gewerblichen Anteil unter 20 % der Baujahre bis 1918 in guter Lage bei einer Geschossflächenzahl von 1,5 mit teilweiser Modernisierung und einfacher Ausstattung ein Marktanpassungsfaktor von rd. 1,00. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjekts in Köln und der überwiegend restaurierten denkmalgeschützten Fassade nach sachverständiger Schätzung ein Sachwertfaktor von 1,10 zur Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt als marktangemessen angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG's“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich

von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzten 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 Ziffer 2.6.2 beschriebenen ganz erheblichen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt⁴ als „boG´s“ ein Abschlag vom marktangepassten vorläufigen Sachwert von **pauschal** rd. 2.000 €/m² Kernsanierungsaufwand⁵ * 250 m² Wohnfläche = 500.000 €⁶ angesetzt.

⁴ Schaper u.a. haben in der Untersuchung „Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteinfluss“ (in „Grundstücksmarkt und Grundstücks Wert“, Heft 2/2019) Faktoren ermittelt, die ausdrücken, mit welchem Vielfachen Schadensbeseitigungskosten von Experten berücksichtigt werden. Sie haben z.B. für das Schadenszenario „Mehrfamilienhaus, Sanierung 20.000 €“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von rd. 0,8 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

⁵ Sanierungsaufwand für eine Vollmodernisierung in €/m² Wohnfläche nach „Baukosten 2024/25 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung“ (Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel)

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.

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:

$$\begin{array}{rcl} 440.000 \text{ €} * 1,10 - 500.000 \text{ €} & = & - 16.000 \text{ €} \\ \\ & = & \text{rd. } \mathbf{0 \text{ €}} \end{array}$$

3.3 Liquidationsverfahren

Wie unter Ziffer 2.4 ausgeführt, können gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („*boG's*“) vorliegen bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur **alsbaldigen Freilegung** anstehen (Legaldefinition).

Gemäß den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) ist von einer fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit einer baulichen Anlage im Sinne der Legaldefinition, unter Berücksichtigung des Handelns der Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, „*insbesondere auszugehen, wenn sie aus tatsächlichen Gründen, z. B. aufgrund von Mängeln und Schäden der Bausubstanz, ungeeigneter Lage oder aus rechtlichen Gründen nicht genutzt werden kann und die Nutzbarkeit nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden kann.*“ In diesem Fall sind die Freilegungskosten (Abrisskosten) vom ermittelten Bodenwert gemäß Ziffer 3.2.1 abzusetzen.

Die Abrisskosten inkl. Kellergeschoss werden bei einem umbauten Raum von rd. 1.940 m³⁷ und rd. 40 €/m³⁸ geschätzt auf rd. 78.000 €.

Der Abriss einer denkmalgeschützten Immobilie wäre ohne Genehmigung der Denkmalschutzbehörde jedoch nicht möglich. Nach der Rechtsprechung (z.B. OVG Rheinland-Pfalz, *1 A 10178/05.OVG*) darf ein unter Denkmalschutz stehendes sanierungsbedürftiges Gebäude abgerissen werden, wenn die Kosten der Sanierung nicht durch seine Nutzung erwirtschaftet werden können. Ob bzw. unter welchen Auflagen (Erhalt der Fassade?) eine Abrissgenehmigung im vorliegenden Fall erteilt werden würde, ist fraglich, da eine wirtschaftliche Nutzung nach Sanierung u.U. möglich erscheint, kann vorliegend jedoch nicht untersucht und beantwortet werden. Unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags in Höhe von 25 % ergibt sich der Liquidationswert zu:

$$(213.000 € - 78.000 €) * 0,75 = \text{rd. } \mathbf{100.000 €}$$

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Folgende Werte wurden ermittelt:

- Sachwert gemäß Ziffer 3.2.4 = 0 €
- Liquidationswert gemäß Ziffer 3.3 = 100.000 €

Der Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienreihenhaus bebauten Grundstücks Nießenstraße 32 in Köln-Kalk wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt auf der Grundlage des Liquidationswertes ermittelt zu:

100.000 €

⁷ umbauter Raum: 555 m² Bruttogrundfläche * i.M. 3,50 m = rd. 1.940 m³

⁸ Mittelwert für schwere Bauart nach „*Baukosten 2024/25 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung*“ (Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel)

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 Miatern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundfläche
5. Wohnflächenzusammenstellung
6. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
7. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
8. Auszug aus der Liegenschaftskarte
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
10. Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan und
dem Durchführungsplan Nr. 70459.02
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 14.07.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

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

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

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

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 25.19003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

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

Anlage 2

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land

Nordrhein-Westfalen:

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung⁹

**Beidseitig angebautes, unterkellertes Mehrfamilienhaus,
bestehend aus einem IV-geschossigen Vorderhaus mit
ausgebautem Dachgeschoss,
einem III- bis V-geschossigen Hinterhaus mit Flachdach und
einem nicht unterkellerten, I-geschossigen Anbau mit Flachdach**

Fundamente, Bodenplatten massiv

Wände Mauerwerk

Außenwandflächen straßenseitig Putz, im EG mit Riemchen verkleidet, in den Obergeschossen Stuckverzierungen (s. Beschreibung in der Denkmalliste unter Ziffer 2.2), ansonsten Ziegelsteinsichtmauerwerk

Decken Beton- und Holzbalkendecken

Dächer Vorderhaus mit Satteldach (45°) in Holzkonstruktion mit Dachziegeldeckung, Hinterhaus mit Flachdach mit Bitumenabdeckung

Dachrinnen, Regenfallrohre Zinkblech

Dachgauben Holzkonstruktion

Hauseingangstür Blechtür
(Baustellentür, nicht abgeschlossen)

Hauseingangsstufe Kunststein

⁹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Treppenhaus	Betontreppen mit Auflage und mit Holzgeländern, Boden im EG mit Mosaikfliesenbelag, Wände mit Glattplatz, im EG tlw. Wandfliesen
Innentüren	überwiegend nicht mehr vorhanden
Böden	Holz, Estrich, tlw. Fliesenbelag
Fenster	Kunststoff- bzw. Holzfenster, tlw. Kunststoffrollläden, Belichtung tlw. durch Glasbausteine
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Anstrich, tlw. mit Tapeten, Wandfliesen in den Sanitärräumen in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in den Küchen
Elektrische Installation	in einfacher Ausführung, überwiegend zerstört
Heizung	Ölheizung 1969, Wandheizkörper tlw. noch vorhanden
Sanitäre Anlagen	je Wohnung ein Bad bzw. Duschbad, weitgehend zerstört
Sonstiges	Spindeltreppe bis in das 2. OG im Jahr 2018 als 2. Rettungsweg im Hofraum angebaut

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 12.1 - 12.10) zu entnehmen.

Anlage 4

**Ermittlung der Bruttogrundfläche
nach den Bauzeichnungen 1989 und 2018**

$$\begin{aligned} & (6,85 * 9,90 + 3,80 * 3,50 - 0,80 * 1,30) * 6 \\ & + i.M. 4,15 * 3,80 * 4 \\ & + 4,40 * 2,70 & = & 555,41 \text{ m}^2 \\ & & & = & \text{rd. } \mathbf{555 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

Anlage 5

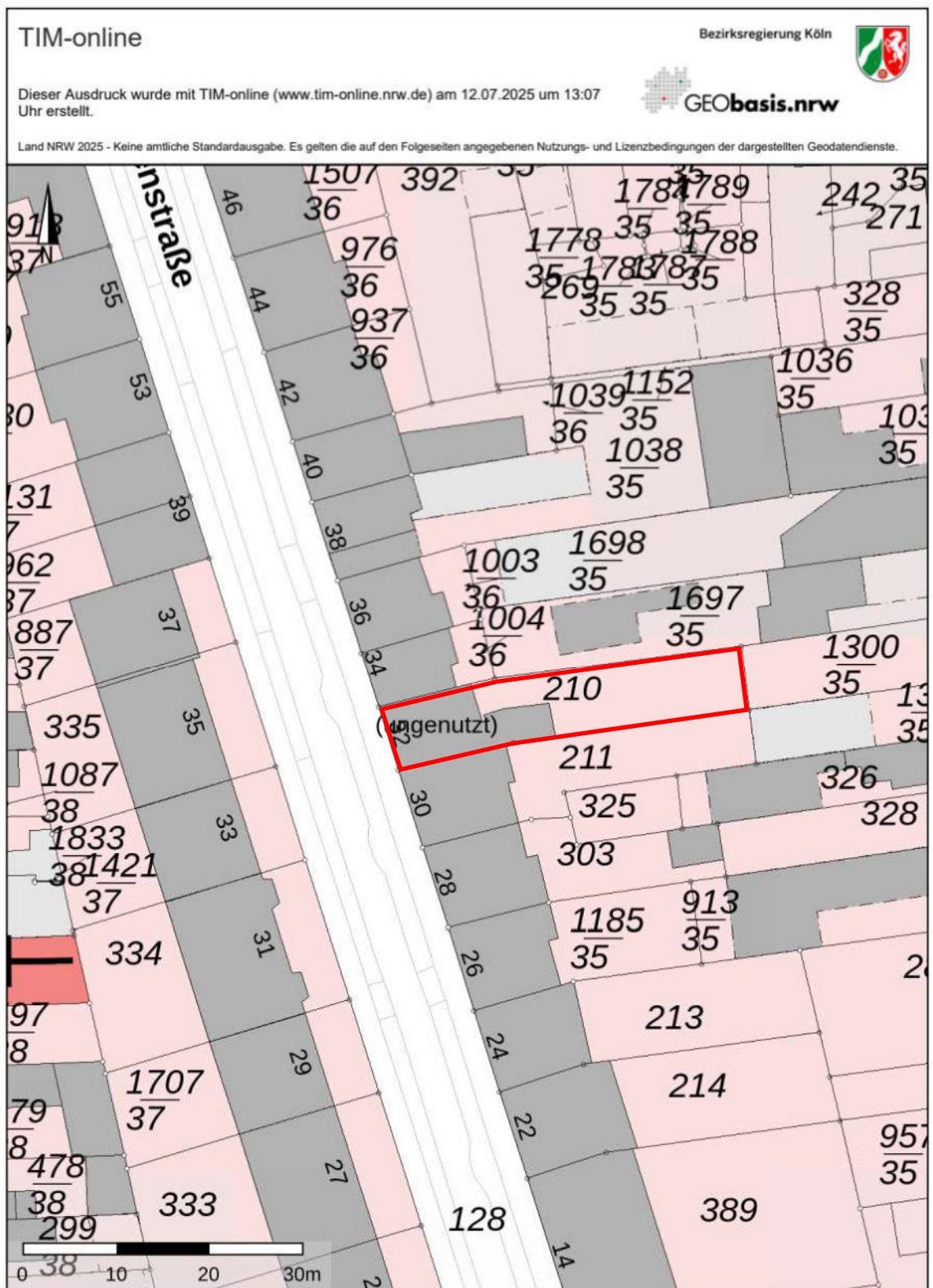
**Wohnflächenzusammenstellung¹⁰
gemäß Berechnung nach den Bauzeichnungen 1989
und der Wohnflächenverordnung**

Wohnung 1 im Erdgeschoss Vorderhaus	=	rd. 38 m ²
Wohnung 2 im Erdgeschoss Hinterhaus	=	rd. 20 m ²
Wohnung 3 im 1. Obergeschoss Vorderhaus	=	rd. 42 m ²
Wohnung 4 im 1. Obergeschoss Hinterhaus	=	rd. 13 m ²
Wohnung 5 im 2. Obergeschoss Vorderhaus	=	rd. 42 m ²
Wohnung 6 im 2. Obergeschoss Hinterhaus	=	rd. 13 m ²
Wohnung 7 im 3. Obergeschoss Vorderhaus	=	rd. 42 m ²
Wohnung 8 im Dachgeschoss Vorderhaus	=	rd. 40 m ²
<hr/>		
Wohnfläche insgesamt	=	rd. 250 m²

¹⁰ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

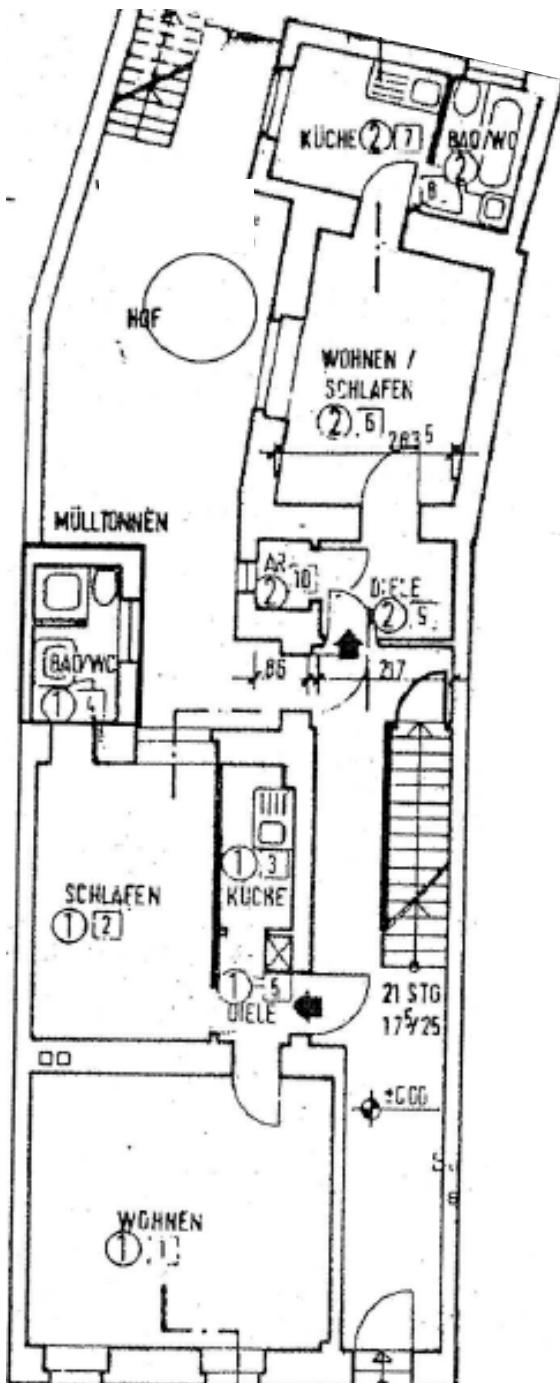
Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 8

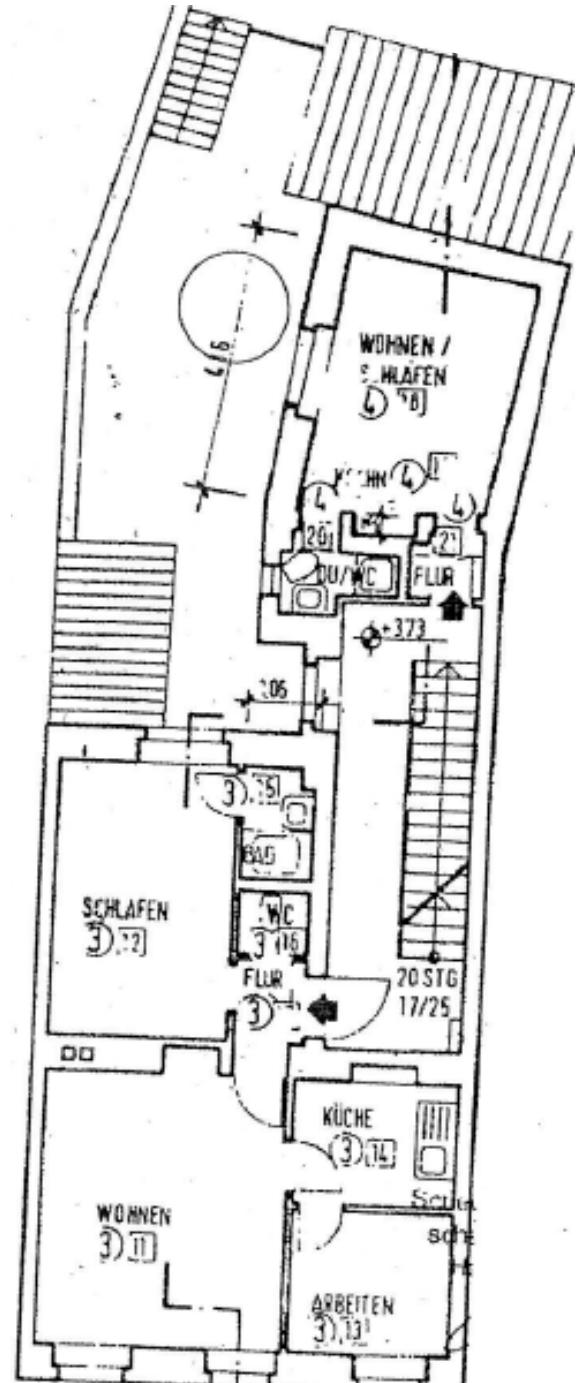


Bauzeichnungen 2018

Anlage 11.1



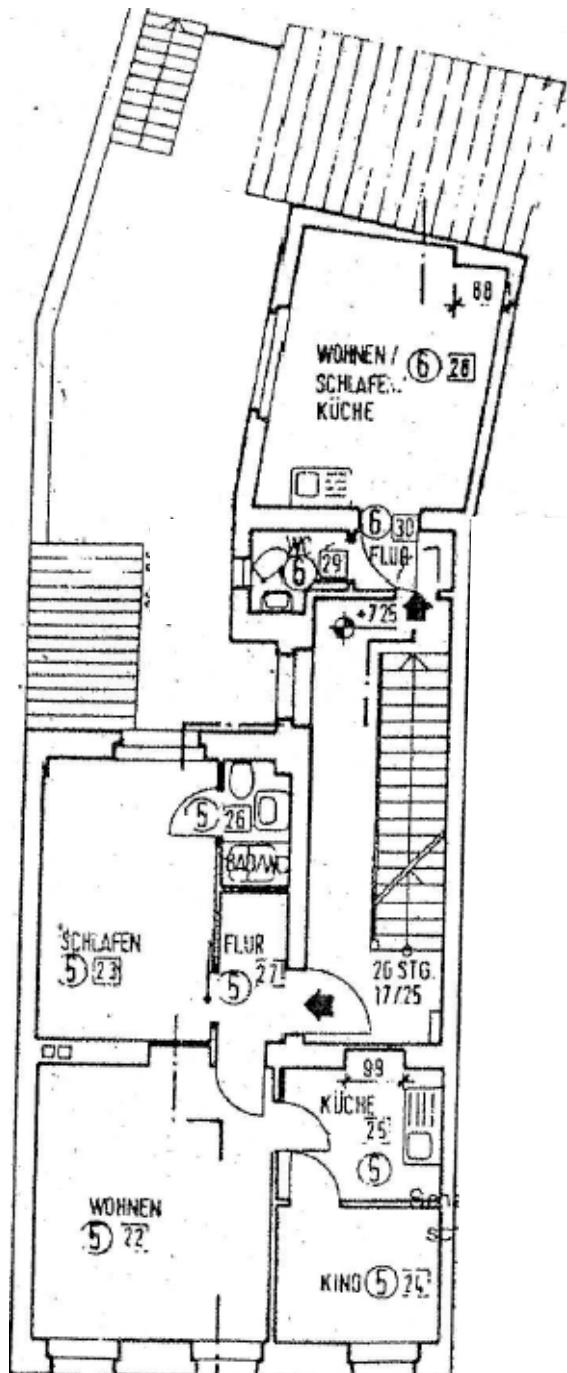
Erdgeschoss



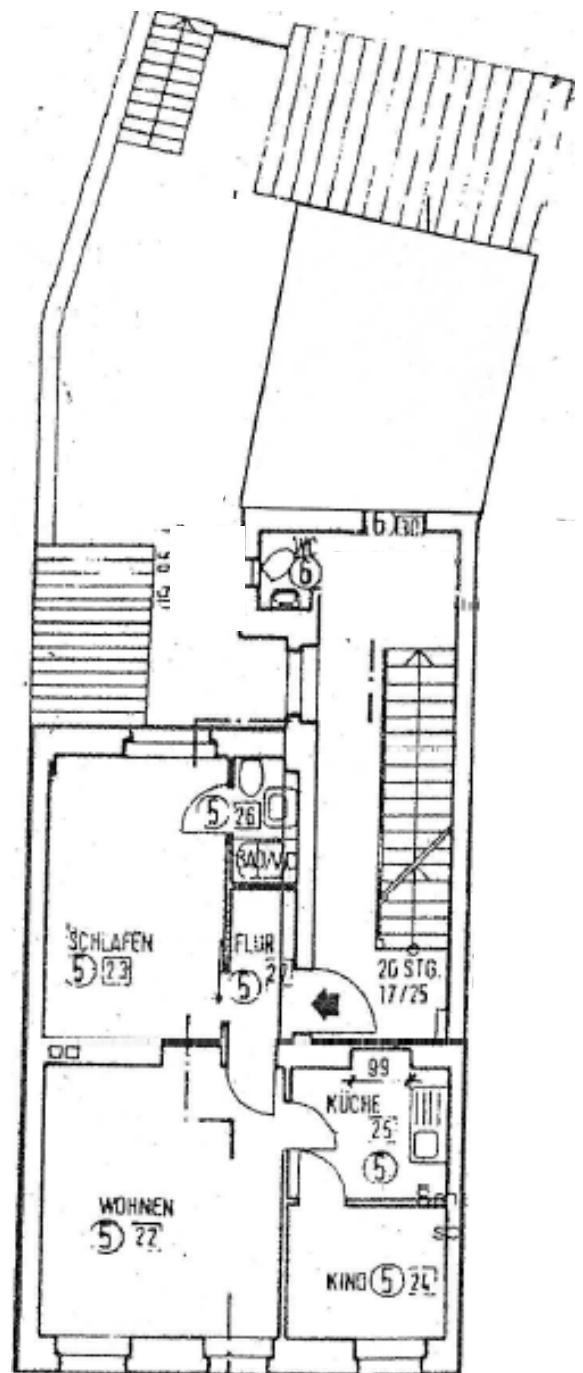
1. Obergeschoß

Bauzeichnungen 2018

Anlage 11.2



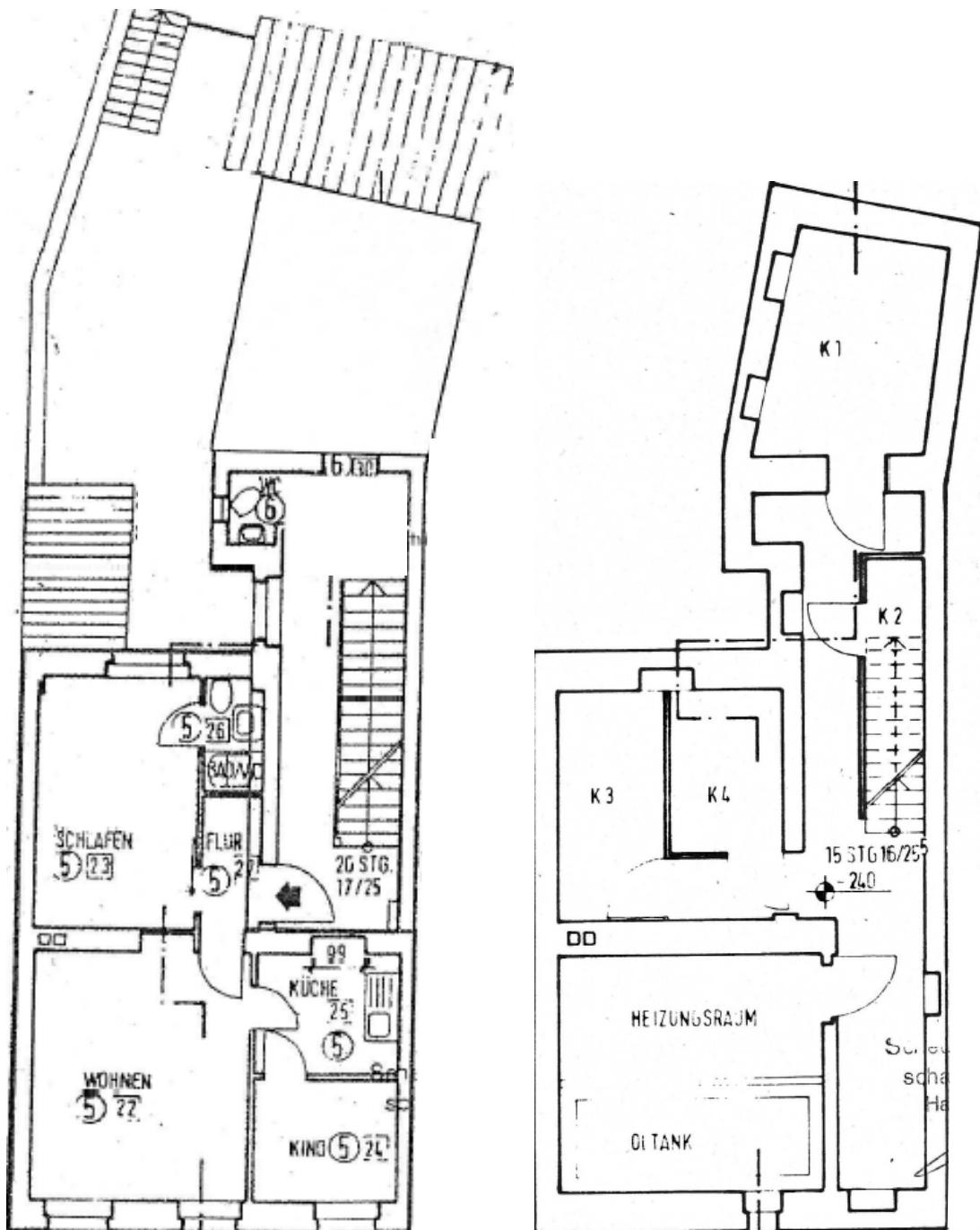
2. Obergeschoss



3. Obergeschoss

Bauzeichnungen

Anlage 11.3

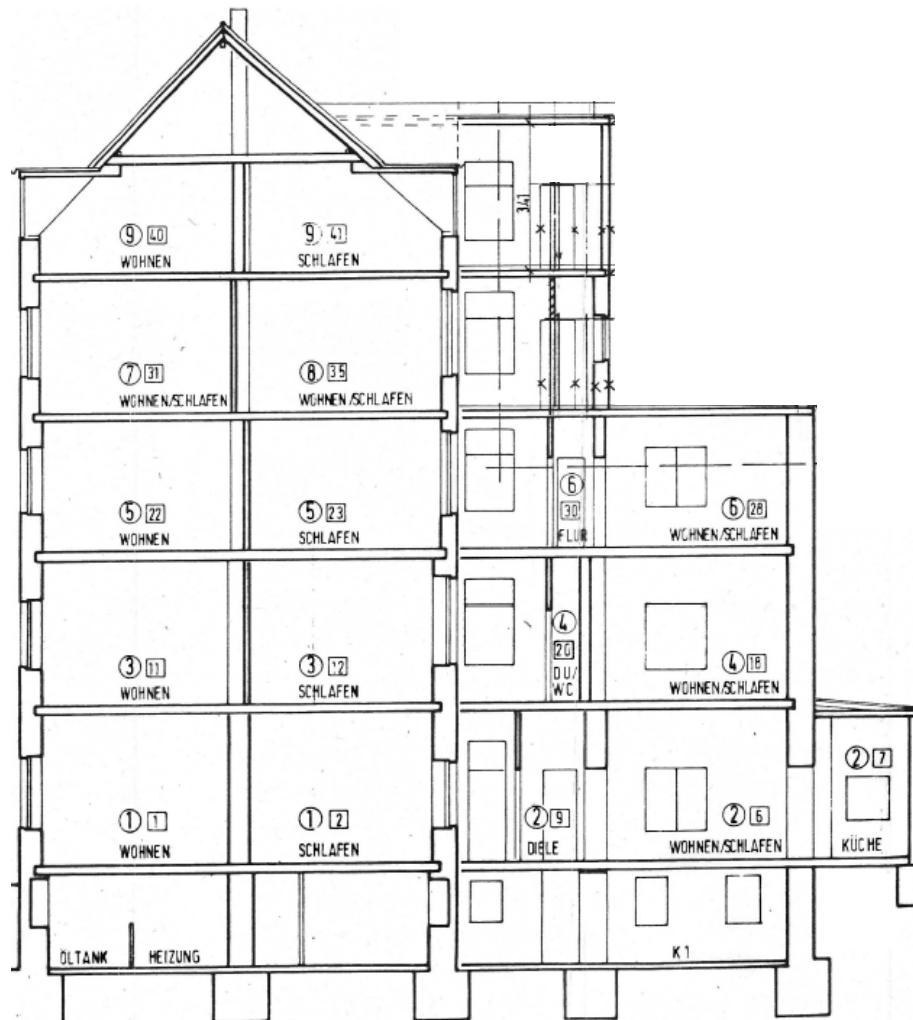


Dachgeschoß

Kellergeschoß

Bauzeichnung 2018

Anlage 11.4



Schnittzeichnung 2018

Fotografische Aufnahmen

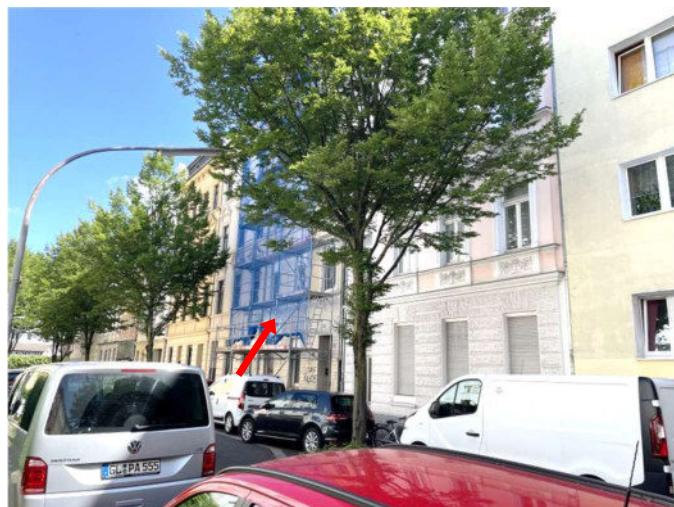
Anlage 12.1



Aufnahme Nießenstraße 32 ohne Gerüst von Street View von Google Earth



Nießenstraße



Mehrfamilienreihenhaus Nießenstraße 32

Fotografische Aufnahmen

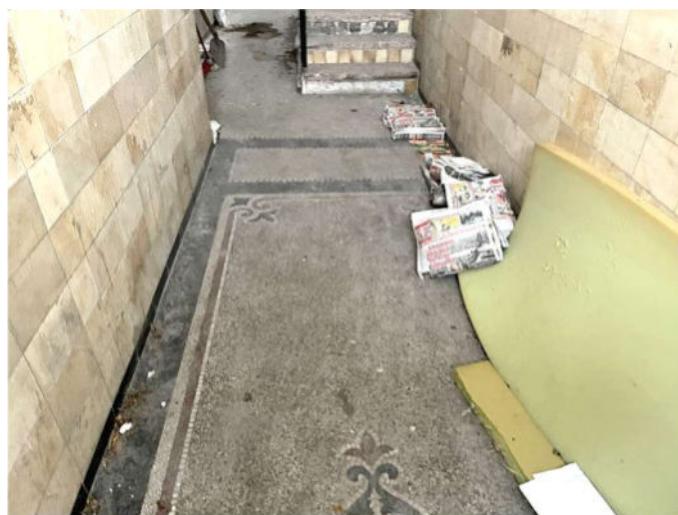
Anlage 12.2



Mehrfamilienreihenhaus Nießenstraße 32



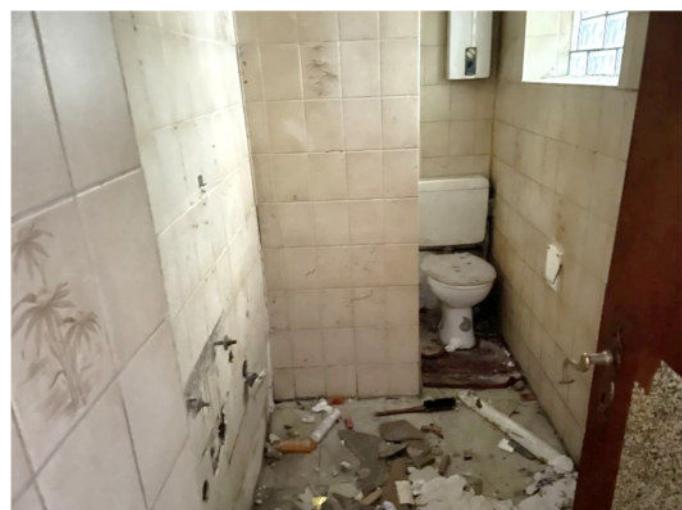
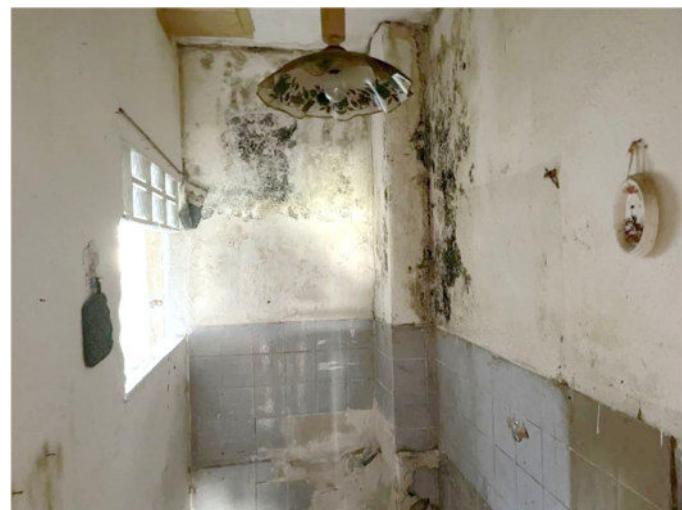
Treppenhaus



Bodenbelag im Treppenhaus

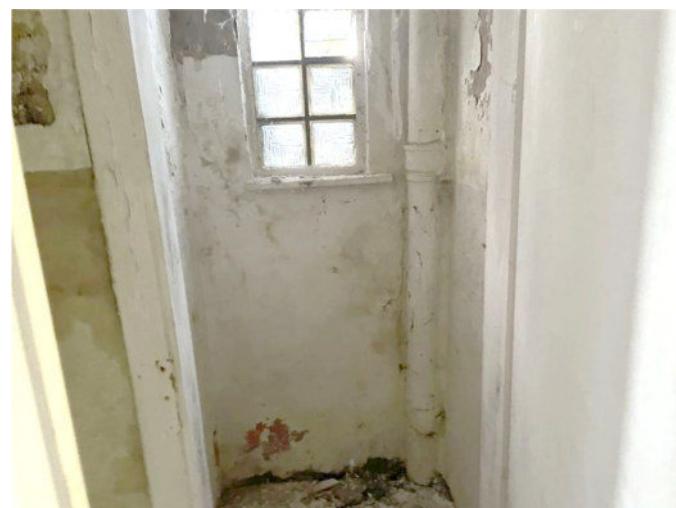
Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.3



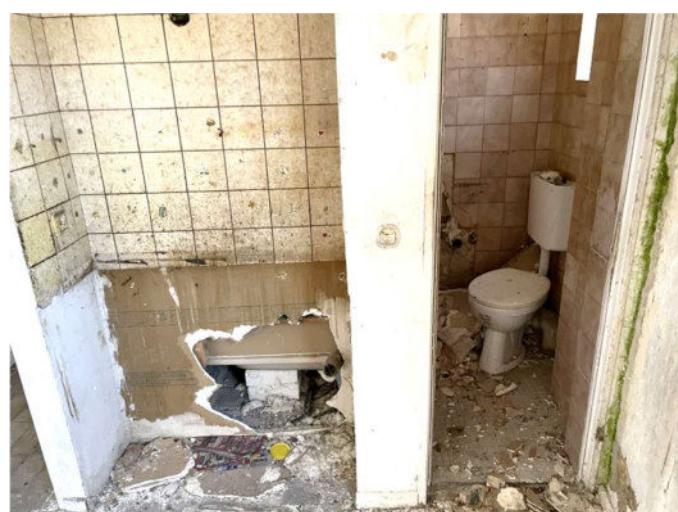
Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.4



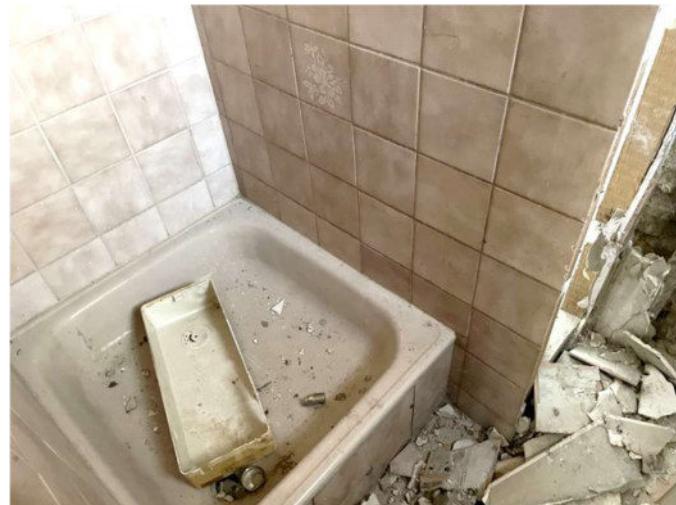
Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.5



Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.6



Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.7



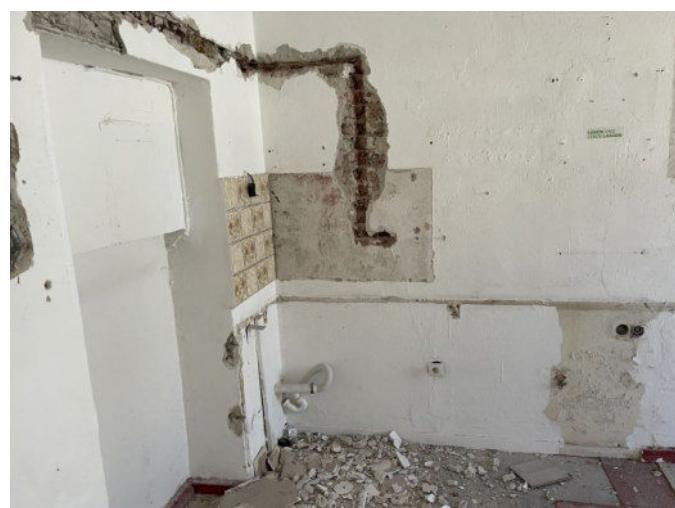
Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.8



Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.9

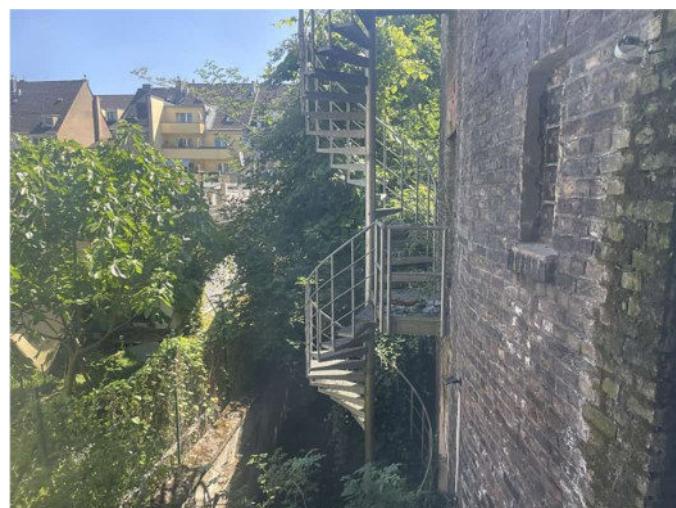


Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.10



Hofraum mit Spindeltreppe



Hofraum mit Spindeltreppe