

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 16.02.26
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetversion mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 092 K 115/25

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert) der

**Eigentumswohnung Nr. 12 des Aufteilungsplans
im 3. Obergeschoss rechts**

nebst

Kellerraum Nr. 12

in dem Mehrfamilienreihenmittelhaus



Eythstraße 105

in

Köln-Kalk

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 7 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert) des

939,528/10.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück
Gemarkung Kalk, Flur 27, Flurstücke 106 und 204,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

Wohnung Nr. 12 des Aufteilungsplans
im 3. Obergeschoss rechts
nebst
Kellerraum Nr. 12
in dem Mehrfamilienreihenmittelhaus

Eythstraße 105 in Köln-Kalk

wird ermittelt zum
Bewertungstichtag 09.02.2026
zu:

250.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 44 Seiten inkl. 11 Anlagen
mit 19 Seiten und ist in 3-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung.....	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	6
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges	6
2.3	Planungs- und Baurecht.....	8
2.4	Erschließung	8
2.5	Lage	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	9
2.6.1	Grundstück	10
2.6.2	Gebäude	11
2.6.3	Wohnung	11
3.	Wertermittlung	13
3.1	Wertermittlungsverfahren	13
3.2	Ertragswertverfahren	14
3.2.1	Bodenwertanteil.....	14
3.2.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlage	16
3.2.3	Vorläufiger Ertragswert.....	18
3.2.4	Ertragswert	19
3.3	Vergleichswertverfahren	20
3.3.1	Gebäudedefaktor	20
3.3.2	Rohertragsfaktor	22
3.3.3	Vergleichswert.....	22
4.	Verkehrswert	22
5.	Allgemeine Hinweise	24
6.	Anlagen	25

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Eigentumswohnung Nr. 12 im
3. Obergeschoss rechts
nebst Kellerraum Nr. 12
in dem Mehrfamilienreihenmittelhaus
Eythstraße 105
in
51103 Köln

- **Nutzung:** vermietet an eine Wohngemeinschaft

- **WEG-Verwalter:** Kindler + Kugele Immobilien GmbH
Alte Heide 8 b
51147 Köln

- **Ertragswert:** **250.000 €**

Wohnfläche: rd. 84 m²
jährlicher Rohertrag: 12.096 €
Liegenschaftszinssatz: 2,00 %

- **Vergleichswert:** **248.000 €**

Gebäudedefaktor: 3.150 €/m²
Rohertragsfaktor: 20

- **Verkehrswert:** **250.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 01.12.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 092 K 115/25 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 12 des Aufteilungsplans im 3. Obergeschoss rechts nebst Kellerraum Nr. 12 in dem Mehrfamilienreihenmittelhaus Eythstraße 105 in Köln-Kalk.

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:

- 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
- Name und Anschrift des WEG-Verwalters

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

- Stadtverwaltung Köln
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 09.02.2026 vorgenommen. Dabei konnten 2 Zimmer und der Abstellraum im Kellergeschoss nicht besichtigt werden.

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

2. Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist folgendermaßen im Wohnungsgrundbuch von Kalk auf dem Blatt 4.448 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen:

*„939,528/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Kalk, Flur 27*

- *Flurstück 106, Freifläche, Eythstraße*
- *Flurstück 204, Gebäude- und Freifläche, Eythstraße 105*

Größe 682 m²,

*verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoß,
bestehend aus einem Flur, Bad, Schlafen, Wohnen, Balkon, Arbeiten,
Essen, Küche, sowie einem Kellerraum im Kellergeschoß
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 12.*

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 4437 bis 4454 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).

...

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

... Bezugnahme auf die Bewilligung vom 02. Oktober 2001 ...“

In der Teilungserklärung vom 02.10.2001 (UR.Nr. 1109/2001 des Notars Dr. Günther F. Klug in Köln) ist für das Bewertungsobjekt kein Sondernutzungsrecht vereinbart worden.

Im Liegenschaftskataster sind die o.a. Flurstücke in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der aktuellen Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Die amtliche Hausnummer der zu bewertenden Eigentumswohnung ist Eythstraße 105.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des o.a. Grundbuchs sind keine weiteren Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 13.02.2026 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt.

Das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 17.12.2025 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 Bewertungsobjekts evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für die zu bewertende Eigentumswohnung ist die Kindler + Kugele Immobilien GmbH, Alte Heide 8 b in 51147 Köln. Gemäß dem aktuellen Wirtschaftsplan beträgt das monatliche Wohngeld 507,29 € (hierin ist keine Heizkostenvorauszahlung enthalten).

In der an eine Wohngemeinschaft, bestehend aus 3 Personen, vermietete Wohnung ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden und wird kein Unternehmen betrieben.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden. Die Bebauung ist nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Aufgrund der auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung ergibt sich nach der Darstellung der Gebäudesubstanz in der amtlichen Liegenschaftskarte die Geschossflächenzahl zu rd. 1,3.

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Eythstraße (asphaltierte Gemeindestraße mit beidseitigen Gehwegen, mit Parkmöglichkeiten und hohem Baumbestand, mit Entwässerung und Be-

leuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

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

2.5 Lage

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Kalk (rd. 25.000 Einwohner), der zum gleichnamigen rechtsrheinischen Kölner Stadtbezirk 8 (rd. 122.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 5 - 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 öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten etc.) ausreichend vorhanden.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt auf der westlichen Seite der Eythstraße zwischen der Lilienthalstraße und der Albermannstraße gegenüber einem Grün- und Sportplatzgelände, rd. 0,5 km südlich der Anschlussstelle Köln-Buchforst der B 55 a (Zubringer zum Autobahnkreuz Köln-Ost A 3 / A 4). In der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich III- bis IV-geschossige, ältere und auch neuere Wohnbebauung in geschlossener Bauweise. Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe in der Lilienthalstraße. Die Kalker Hauptstraße mit Geschäften, Bezirksrathaus und U-Bahn-Haltestelle ist rd. 0,5 km entfernt.

Die Verkehrslage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Eythstraße als mittlere Wohnlage ein.

Nach der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 (Auszug s. Anlage 9) liegt der mittlere jährliche, durch Schienenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt zwischen 55 und 64 dB(A). Erst ab 70 dB(A) für den L_{den} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung NRW 2017 Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000 (Anlagen 6.1 und 6.2), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie dem beigefügten Luftbild von Google Earth (Anlage 8) entnommen werden.

Die Freifläche hinter dem Haus des tlw. mit einem Metallgitterzaun, tlw. mit Holzlamellenelementen eingefriedigten Grundstücks wird genutzt

- als Zufahrt zu den 4 Pkw-Reihengaragen und den mit Rasengittersteinen befestigten beiden Pkw-Stellplätzen im Freien (2 Sondernutzungsrechte, Durchfahrt durch das Haus) sowie
- als Grünfläche mit Rasen, Bäumen und Sträuchern.

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.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 22.12.2025 liegen für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt „*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 Grundstück (Flurstücke 106 und 204) ist mit einem voll unterkellerten, beidseitig angebauten, IV-geschossigen Mehrfamilienhaus bebaut. Das Gebäude mit 14 Wohneinheiten wurde Ende der 1950er Jahren (1958) in konventioneller, massiver Bauweise errichtet. Im Jahr 2001 wurden die Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt, nachdem die Stadt Köln am 04.09.2001 für die 14 Wohnungen und 4 Pkw-Reihengaragen die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes erteilt hatte.

Auf- und Ausbau des Gebäudes sind als altersentsprechend, der Unterhaltungszustand ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Seit der Erstellung bis heute sind einige Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden (z.B. Heizungsanlage, Fenster, Hauseingangstür, Fassadenanstrich, Treppenhausanstrich).

Bei der Ortsbesichtigung wurden am Gemeinschaftseigentum folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- lichte Höhe im Bereich der Kellertreppe nur rd. 1,85 m
- Schäden an verschiedenen Loggien
- besprühte Fassade neben der Hauseingangstür

Im Kellergeschoss warnt ein Hinweis vor Ratten- und Mäuseködern.

Gemäß den Protokollen sind in den beiden letzten Eigentümerversammlungen am 19.08.2024 und 12.08.2025 keine Sonderumlagen beschlossen worden; allerdings steht seit 2013 eine Sanierung der Balkone auf der Gebäuderückseite an. Hierzu wurde in der letzten Versammlung wie auch in früheren Versammlungen folgender Beschluss gefasst:

„Die Wohnungseigentümer beschließen, dass der Auftrag zur Sanierung aller Balkone auch in 2025 nicht vergeben werden soll, so dass auch die Angebote zur Balkonsanierung aus 2013 nicht aktualisiert werden sollen. Die Eigentümergemeinschaft behandelt den TOP in der ordentlichen Eigentümerversammlung 2026 erneut. Auf die Durchführung der vom Bausachverständigen dringend empfohlenen vorläufigen Sicherungsmaßnahmen zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit wird auch in diesem Jahr verzichtet.“

Im Jahr 2013 sollte die Sanierung gemäß Angebot ca. 69.000 € kosten. Die Verwaltung erklärte hierzu:

„ Da das Rücklagenkonto der Eigentümergemeinschaft zum Stichtag des 31.12.2024 ein Guthaben in Höhe von ... € auswies, könnte die Maßnahme, Preisstabilität unterstellt, inzwischen aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden. Zu beachten ist jedoch, dass eine sog. „eiserne Reserve“ der Instandhaltungsrücklage verbleiben muss und die Preise für Bauleistungen und Material seit 2014 drastisch gestiegen sind.“

Desweiteren soll gemäß der Niederschrift die Eigentümerversammlung im Jahr 2026 über die Auftragsvergabe und Finanzierung der Dämmung der Durchfahrt als energetisch sinnvolle Maßnahme beschließen.

2.6.3 Wohnung

Die Wohnung Nr. 12 des Aufteilungsplans liegt im 3. Obergeschoss rechts vom Hauseingang aus gesehen und ist mit dem Wohnzimmer mit Loggia zum hinteren Grundstücksbereich nach Westen hin ausgerichtet. Die Wohnfläche ergibt sich nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung zu rd. 84 m² (Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 4, Grundriss s. Anlage 10.1).

Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden in der Wohnung folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- Handtuchheizkörper im Bad mit Roststellen
- stark mit Taubenkot verdreckte Loggia

Zum Bewertungsobjekt gehört der Kellerraum Nr. 12 (Nutzfläche gemäß der Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan rd. 6 m², Lage im Kellergeschoss s. Anlage 10.2).

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

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

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

zuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall kommen das Ertragswertverfahren sowie zur groben Kontrolle das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.2.1 Bodenwertanteil

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale

des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für den Bereich, in dem das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 zu 790 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

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

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2026 liegt noch nicht vor. Der Richtwert zum Stichtag 01.01.2026 kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da im vergangenen Jahr und in diesem Jahr bisher in Köln-Kalk keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt weicht von den Merkmalen des Richtwertgrundstücks durch kleinere Geschossflächenzahl von 1,3 ab. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ist hierfür ein Umrechnungskoeffizient von 0,93 anzusetzen.

Der anteilige Bodenwert für die Eigentumswohnung soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohn- bzw. Nutzflächen gebildet wurden. Im miteigentumsanteilbezogenen Bodenwert ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Abstellraum im Kellergeschoss berücksichtigt. Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt demnach:

$$\begin{aligned} 682 \text{ m}^2 * 790 \text{ €/m}^2 * 0,93 * 939,528/10.000 &= 47.076 \text{ €} \\ &= \text{rd. } 47.000 \text{ €} \end{aligned}$$

3.2.2 Ertragswertanteil der baulichen Anlage

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

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

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

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

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

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilien scout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich der Eythstraße und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 12,40 €/m².

Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2025) weist für nach 1990 modernisierte Wohnungen mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage bei einer Wohnfläche von 70 m² bis 90 m² Nettokaltmieten in einer Spanne von 7,70 €/m² bis 11,20 €/m² aus.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung wird unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage und des Alters des Gebäudes sowie der Größe der Wohnung **nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen** eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) von 12,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Jährlicher Rohertrag:

84 m² * 12,00 €/m² * 12	=	12.096 €
-------------------------	---	----------

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV ²	=	15,5 %
--	---	--------

Reinertrag:

12.096 € * 0,845	=	10.221 €
------------------	---	----------

² Verwaltungskosten	=	439 €
--------------------------------	---	-------

Instandhaltungskosten: 84 m² * 14,40 €/m²	=	1.210 €
---	---	---------

Mietausfallwagnis: 12.096 € * 0,02	=	242 €
------------------------------------	---	-------

Summe	=	1.891 €
-------	---	---------

	=	rd. 15,5 %
--	---	------------

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-
marktbericht 2025 des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Köln für vermiete-
tes Wohnungseigentum, rechtsrheinisch, 80 m² = 2,3 % ± 1,1 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-
rücksichtigung der Lage des Bewertungsobjekts
und der Zinssatzentwicklung = 2,00 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
47.000 € * 0,0200 = 940 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
10.221 € - 940 € = 9.281 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den An-
lagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungs-
dauer 80 Jahre, kleine Modernisierungen im Rah-
men der Instandhaltung bis mittlerer Modernisie-
rungsgrad) = rd. 30 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 2,00 % und einer RND von 30 Jahren = 22,396

Gebäudewertanteil:
9.281 € * 22,396 = 207.857 €
= rd. **208.000 €**

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil	=	47.000 €
• Gebäudewertanteil	=	208.000 €

Summe	=	255.000 €

3.2.4 Ertragswert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen

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

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Wegen der unter den Ziffern 2.6.2 und 2.6.3 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ein Abschlag vom vorläufigen Ertragswert in Höhe

von pauschal rd. 5.000 €³ als marktangemessen angesehen. Hierin soll auch das bestehende Risiko künftiger Kosten bzw. Sonderumlagen für die Balkonsanierung und für energetische Maßnahmen am Gebäude (anteilig) berücksichtigt sein. 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 Ertragswert zu:

$$255.000 \text{ €} - 5.000 \text{ €} = 250.000 \text{ €}$$

3.3 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert ergeben.

Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudedefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

3.3.1 Gebäudefaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für weiterverkaufte Eigentumswohnungen im Stadtteil Kalk zum Stichtag

³ 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-/Bausubstanzgutachtens möglich, s.a. Ziffer 5.

01.01.2025 einen Immobilienrichtwert (= Gebäudefaktor) in Höhe von 3.190 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf weiterkaufte Wohnungen mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Baujahr: 1955
- Wohnfläche: 60 m²
- Gebäudestandard: mittel
- Modernisierungstyp: teilmodernisiert
- Geschosslage: 2
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: 16
- Anzahl der Geschosse: 1 - 8
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Gebäudefaktor von 3.150 €/m².

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	3190 €/m ²		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	802701		
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Baujahr	1955	1958	0.0 %
Wohnfläche	60 m ²	84 m ²	2.0 %
Geschosslage	2	4	3.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	16	14	0.0 %
Anzahl der Geschosse	1	4	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-6.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		3.150 €/m²	

Hiermit errechnet sich für die zu bewertende Eigentumswohnung folgender Wert:

$$84 \text{ m}^2 * 3.150 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 265.000 \text{ €}$$

3.3.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind Rohertragsfaktoren veröffentlicht, die das Verhältnis von Kaufpreis zu Rohertrag wiedergeben, allerdings nicht für Eigentumswohnungen. Der Rohertragsfaktor für Mietwohnhausgrundstücke wurde vom Gutachterausschuss zu 21 mit einer Spanne von 15 bis 29 ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird nach sachverständigem Ermessen ein Rohertragsfaktor als marktangemessen angesehen, der 5 % unter dem Mittelwert liegt: $21 \cdot 0,95 = \text{rd. } 20$. Hiermit errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rohertrags gemäß Ziffer 3.2.2 folgender Wert:

$$12.096 \text{ €} \cdot 20 = \text{rd. } 242.000 \text{ €}$$

3.3.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.3.1 und 3.3.2 über den Gebädefaktor bzw. den Rohertragsfaktor abgeleiteten Werten unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „*boG's*“ gemäß Ziffer 3.2.4 in Höhe von 5.000 € zu:

$$(265.000 \text{ €} + 242.000 \text{ €}) : 2 - 5.000 \text{ €} = \text{rd. } 248.000 \text{ €}$$

4. Verkehrswert

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

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4: **250.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3: **248.000 €**

Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert.

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 12 des Aufteilungsplans im 3. Obergeschoss rechts nebst Kellerraum Nr. 12 in dem Mehrfamilienreihenmittelhaus Eythstraße 105 in Köln-Kalk wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

250.000 €

5. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Wohnflächenzusammenstellung
5. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
6. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
7. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
8. Luftbild von Google-Earth
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
10. Grundrisse
11. 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 16.02.2026



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

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

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

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

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA

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

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.19003 (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

Baubeschreibung ⁴

**IV-geschossiges, voll unterkellertes Mehrfamilienreihenmittelhaus
Eythstraße 105**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Fassade	Rauputz; Sockel, Gewände im Hauseingangsbereich und im Bereich des Treppenhauses in Ziegelsteinmauerwerk
Decken	Beton, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Dachziegeleindeckung
Dachrinnen und Fallrohre	Zinkblech
Dachgauben	in Holzkonstruktion mit Zinkblechverkleidung
Schornsteinköpfe	Mauerwerk
Hauseingangstür/Seitenteil	in Metall; Tür mit isolierverglastem Lichtausschnitt, Seitenteil mit Briefkästen, beide mit Oberlichtern
Hauseingangsüberdachung	Betonkragplatte
Hauseingangspodest	Kunststein

⁴ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Durchfahrtstor	zweiflügeliges Metalltor mit Drahtgitterausschnitten
Kellerausgangstür	Holztür mit einfachverglastem Lichtausschnitt
Kellerausgangstreppe	Betontreppe, Metallrohrgeländer
Treppenhaus	Wände mit Kratzputz, Fußböden und Betontreppen mit Kunststeinbelag, Metallstabgeländer mit kunststoffummantelten Handläufen
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper

noch Anlage 3

Wohnung Nr. 12 im 3. Obergeschoss rechts

Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt, eine Ganzglastür
Fenster, Loggiatür	in Kunststoff mit Isolierverglasung
Fußböden	Estrich mit Naturstein-, Fliesen- bzw. Laminatbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im Bad
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Sanitäre Anlagen	Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken
Loggia	Metallstabgeländer mit PVC-Verkleidung, Betonboden mit Fliesenbelag

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 11.1 - 11.4) zu entnehmen.

Anlage 4

Wohnflächenzusammenstellung⁵

aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung

- Bezeichnung der Räume wie in der Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan -

Wohnen	=	rd. 19 m ²
Schlafen ⁶	=	rd. 16 m ²
Arbeiten ⁶	=	rd. 13 m ²
Essen	=	rd. 16 m ²
Küche	=	rd. 7 m ²
Bad	=	rd. 4 m ²
Flur	=	rd. 7 m ²
Balkon (zu ½	=	rd. 2 m ²

Summe	=	rd. 84 m²

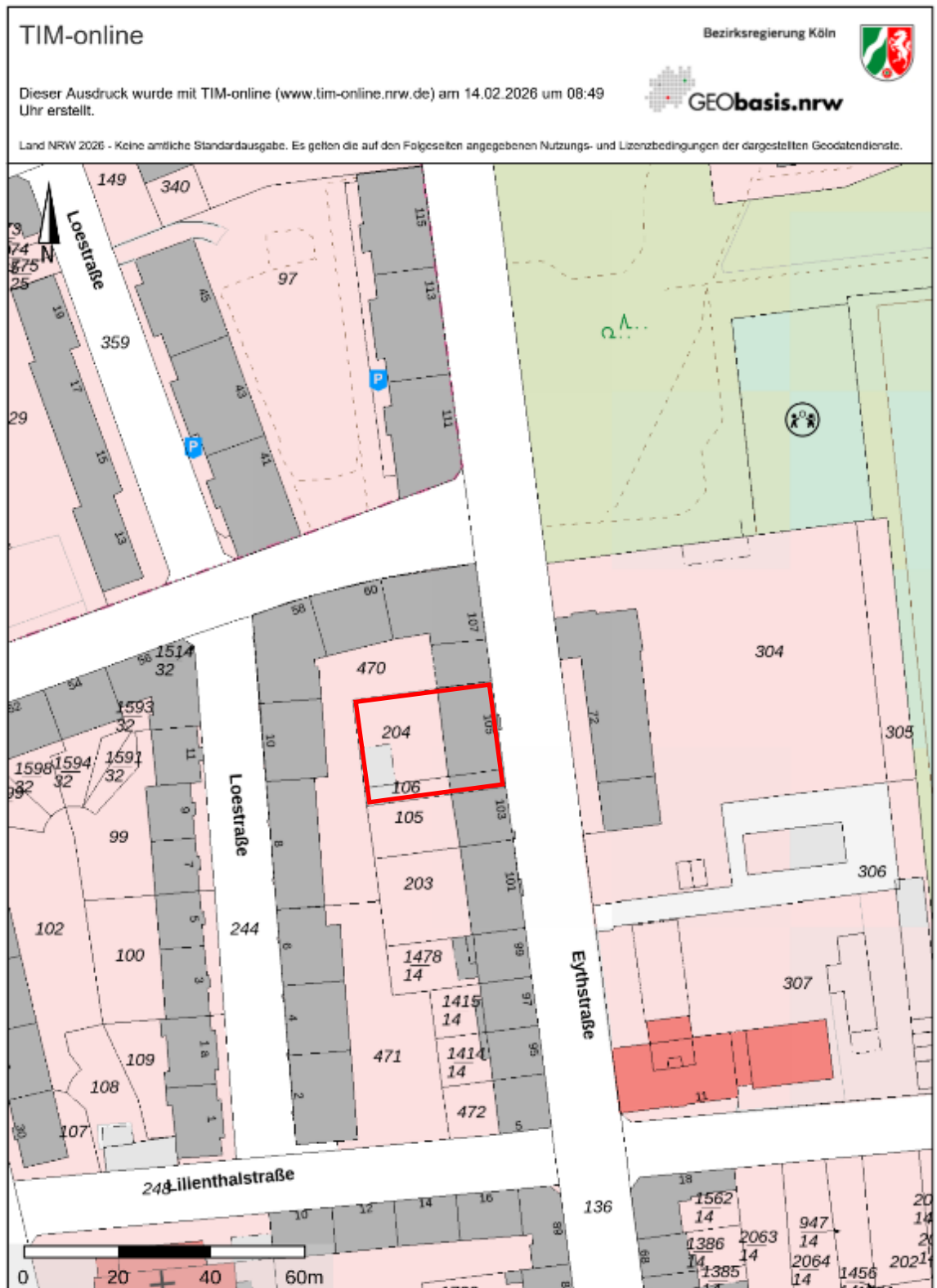
⁵ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

⁶ berechnet nach der Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan

Verkehrswertgutachten Eigentumswohnung Nr. 12 im 3. Obergeschoss rechts Eythstraße 105 in 51103 Köln-Kalk - 32 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 7.1

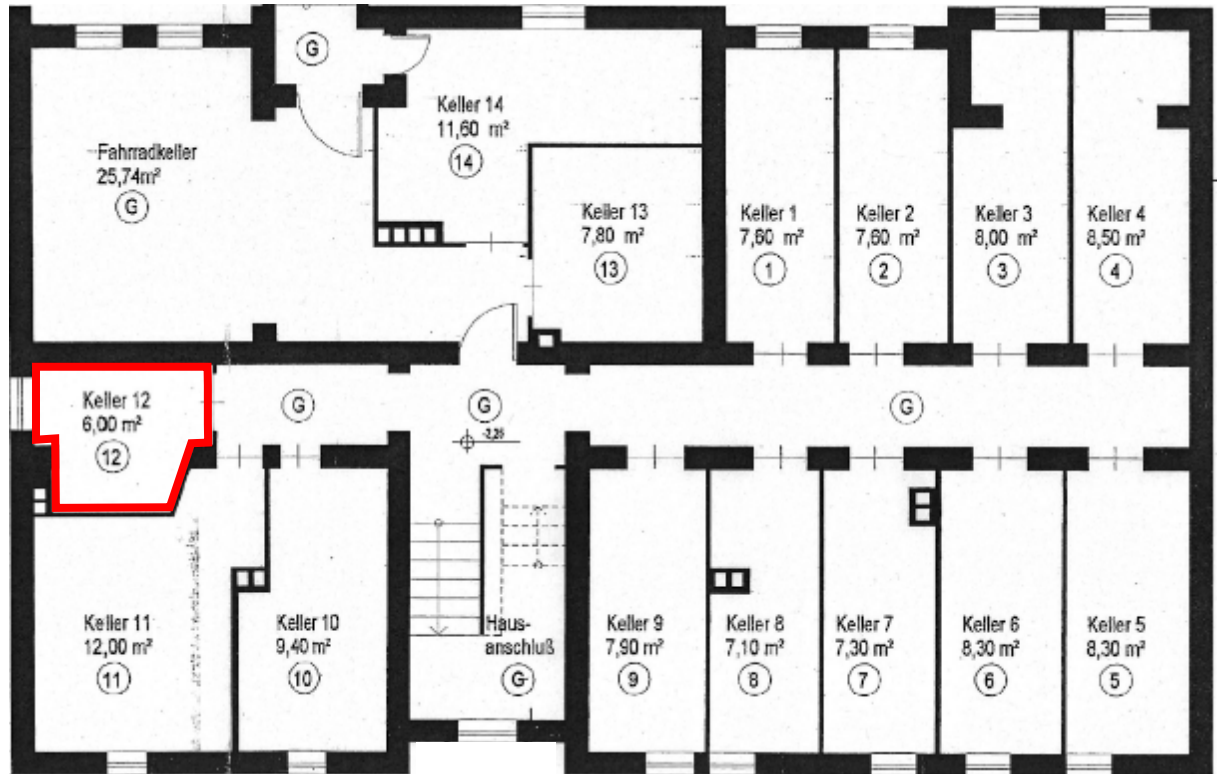


Wohnungsgrundriss gemäß Aufteilungsplan

Anlage 10.1



Grundriss Kellergeschoss gemäß Aufteilungsplan Anlage 10.2



Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.1



Mehrfamilienreihenmittelhaus Eythstraße 105



Wohnung Nr. 12 im 3. Obergeschoss rechts



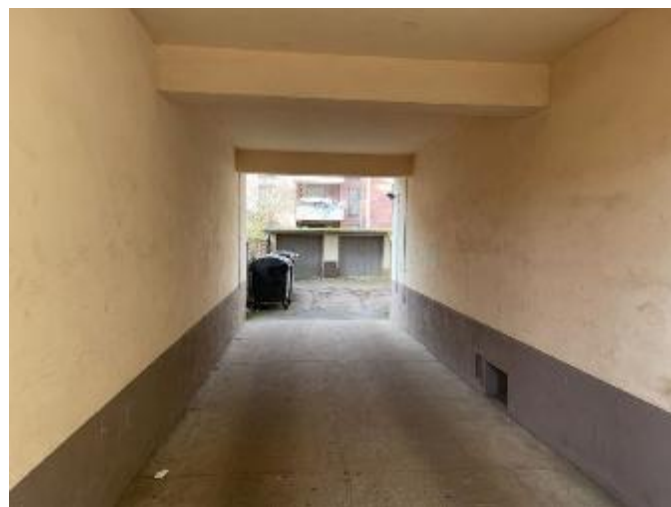
Rückwärtige Ansicht

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.2



Wohnung Nr. 12 im 3. Obergeschoss rechts



Durchfahrt zum hinteren Grundstücksbereich



Hauseingangstür

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.3



Eingang zur Wohnung Nr. 12 im 3. Obergeschoss rechts



Balkon der Wohnung Nr. 12 im 3. Obergeschoss rechts



Handtuchheizkörper mit Roststellen

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.4



Kellerausgangstreppe



Pkw-Reihengaragen hinter dem Haus



Grünfläche hinter dem Haus