VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

73/495 MEA am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der 3-Zimmer -Eigentumswohnung Nr. 21 im I.OG links

GEMARKUNG

Longerich

FLUR	FLURSTÜCK(E)
94	**1323**

ADRESSE

Paul-Löbe-Weg 4

D-50769 Köln

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

Inhaber:
Heiko Benecke, Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer NRW
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

Tel.: +49 (0)2205 91 69 86 6
Fax: +49 (0)2205 91 69 86 2
Email: info@benecke-sv.de
Web: www.benecke-sv.de

WERTERMITTLUNGSANLASS

Zwangsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

27. April 2026

AUFTRAGGEBER

AMTSGERICHT KÖLN
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

Verfahren Nr. 92 K 139/25

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wesentliche verwendete Literatur:

- Drosdzol, Stemmler, Bewertung des Grundbesitzes nach dem Erbschaftssteuerreformgesetz, 2010
- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2026
- Standardmodelle der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen)
- BKI Baukosten 2025, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2025
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht Stadt Köln für das Jahr 2026, Gutachterausschuss Stadt Köln
- Mietspiegel der Stadt Köln 2025

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. **01**

WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1	Datum Ortstermin	27. April 2026
2	Wertermittlungsstichtag	27. April 2026
3	Grundstücksfläche	668,00 m²
4	Miteigentumsanteil am Grundstück	73 / 495 MEAs
5	Anteiliger Bodenwert	74.209,94 €
6	Wohnfläche	73,00 m²
7	Nutzfläche (Kellerraum)	12,00 m²
8	Vorläufiger Ertragswert	188.000,00 €
9	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-4.000,00 €
10	Ertragswert (Unbelasteter Verkehrswert)	184.000,00 €
	Verkehrswert	**184.000,00 €**

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINE ANGABEN 5
1 Auftraggeber 5
2 Ortstermin 5
3 Sachverständiger 5
4 Grund der Gutachtenerstellung 5
5 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 5
6 Unterlagen zur Wertermittlung 6
7 Zum Objekt 6

B LAGE 7
1 Standortfaktoren 7
2 Lage im Stadtgebiet 7
3 Lageeinstufung für die Wertermittlung 9

C GRUNDSTÜCK 10
1 Größe und Zuschnitt des Grundstücks 10
2 Kataster 10
3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser 10
4 Grundwasser, Hochwasser, Starkregen 10
5 Umgebungslärm 11
6 Topografie 11
7 Altlasten 11
8 Erschließungszustand 12
9 Maß der baulichen Nutzung 13
10 Augenblickliche Nutzung 13

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN 14
1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten 14
2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten 16

E BAULICHE ANLAGEN 20
1 Baubeschreibung 20
2 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen, Wohnfläche 23
3 Besondere Einbauten und Bauteile 23
4 Baujahr 23
5 Übliche Gesamtnutzungsdauer 23
6 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer 24
7 Bau und Unterhaltungszustand 25
8 Wärmeschutz und Energiebedarf 25

F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG 26
1 Verfahrenswahl und Begründung 26

G ERTRAGSWERTERMITTLUNG 28
1 Begriffsbestimmung im Ertragswertverfahren 28
2 Abwägung zur Feststellung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes 32
3 Ermittlung des Bodenwerts 33
4 Marktüblich erzielbarer Rohertrag der Wohnung 34
5 Bewirtschaftungskosten 36
6 Berechnung des vorläufigen Ertragswerts 37
7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) 37
8 Verkehrswert auf Grundlage des Ertragswertverfahrens 39

H VERKEHRSWERT 40
1 Schlussbemerkungen 40

I ANLAGEN 41
1 Fotodokumentation 41
2 Übersichtspläne des Objekts und Katasterplan 46

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln
Geschäfts-Nr.: 92 K 139/25

2 Ortstermin

Es wurde ein Besichtigungstermin am 26. März 2026 durchgeführt, zu dem keiner der geladenen Beteiligten erschien. Ein weiterer Termin wurde am 27. April 2026 durchgeführt. Am diesem Ortstermin nahmen teil:

- Herr XXX, Ehemann der Eigentümerin
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Der Zugang zur Wohnung wurde ermöglicht. Fotoaufnahmen wurden vom Eigentümer gestattet. Der Kellerraum wurde zugänglich gemacht.

3 Sachverständiger

Heiko Benecke
Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)
Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4 Grund der Gutachtenerstellung

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag von 05.01.2026, Aktenzeichen: 92 K 139/25

5 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

27. April 2026

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.[1]

[1] §2 (4), ImmoWertV 2021

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 27.04.2026
- Auskunft zu Baulasten vom 16.01.2026
- Auskunft zu Erschließungskostenbeiträgen vom 02.02.2026
- Auskunft zu Altlasten vom 02.02.2026
- Ablichtung der Grundbuchblätter vom 28.11.2025
- Kopien aus der Grundakte
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 19.01.2026
- Katasterauszug vom 12.05.2026
- Teilungserklärung vom 09.07.2011
- Unterlagen der Hausverwaltung

7 Zum Objekt

Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil Seeberg des Bezirks Chorweiler in der Stadt Köln. Die Wohnung ist Teil eines Mehrfamilien-Reihenhauses mit 6 Wohnungen. Die Wohnung Nr. 21 (73/495 MEA) liegt im Obergeschoss links des Hauses Paul-Löbe-Weg 4 und hat eine Wohnfläche von 73 m^2. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, Küche, Badezimmer, Gäste-WC und eine Loggia. Sie befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem gepflegten Zustand. Die Bauteile der Gebäudehülle sind in einem normalen Zustand. Die Wohnung wurde seit Errichtung der Wohnanlage teilmodernisiert. Vor Folgenutzung sind die Räume zu beräumen und stellenweise zu renovieren (Malerarbeiten).

Die Unterlagen der Hausverwaltung (Versammlungsprotokolle, Hausgeldabrechnungen etc.) standen zur Bewertung zur Verfügung.

Es sind keine Baulasten vorhanden. Es ist eine Belastung aus der Abteilung II des Grundbuchs zu beachten. Das Grundstück ist altlastenfrei. Es sind keine Erschließungskosten offen oder absehbar zu erwarten. Es bestehen keine Wohnungsbindungen.

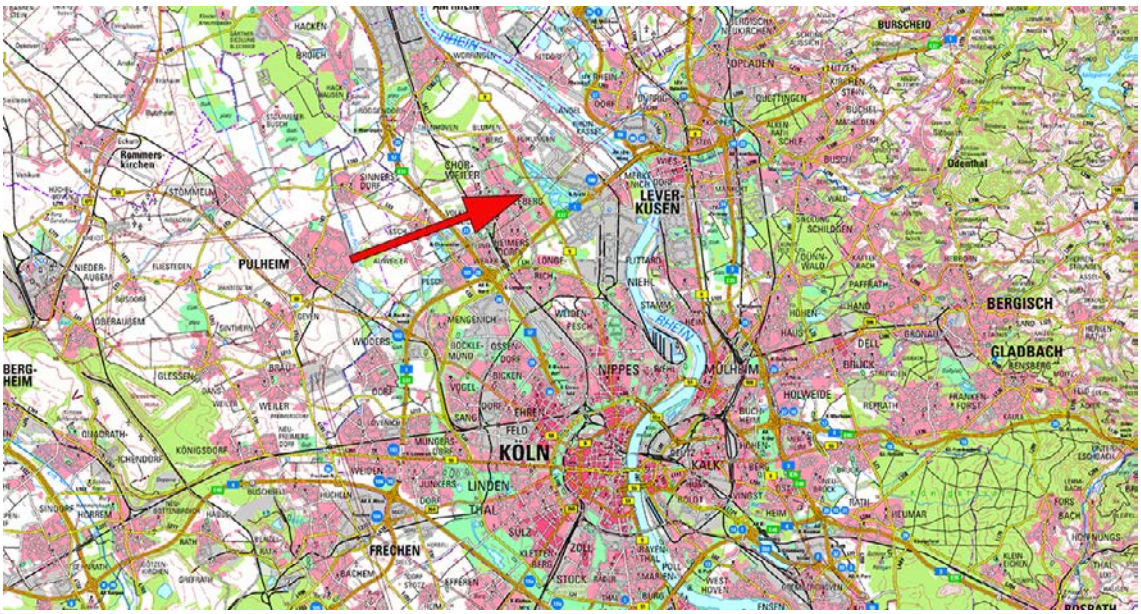
B LAGE

1 Standortfaktoren

Nähere Umgebung, regionale Lage

Köln ist mit mehr als einer Million Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen sowie die viertgrößte Stadt der Bundesrepublik Deutschland. Köln besitzt als Wirtschafts- und Kulturmetropole internationale Bedeutung und gilt als einer der führenden Standorte des weltweiten Kunsthandels. Die Karnevalshochburg ist außerdem Sitz vieler Verbände und Medienunternehmen mit zahlreichen Fernsehsendern, Musikproduzenten und Verlagshäusern. Darüber hinaus zählt sie vor allem aufgrund des Kölner Doms, einer über 2000-jährigen Stadtgeschichte, zahlreicher international bedeutender Veranstaltungen sowie ihrem kulturellen und kulinarischen Erbe zu den wichtigsten Reisezielen innerhalb Europas. Dank der Universität zu Köln (ca. 50.000 Studenten), der Technischen Hochschule Köln (ca. 23.000 Studenten) und zahlreicher weiterer Hochschulen stellt sie des Weiteren den größten Bildungs- und Forschungsstandort innerhalb der Metropolregion Rhein-Ruhr dar. Die Bedeutung Kölns als Verkehrsknotenpunkt zeigen der umfangreiche Schienenpersonenfernverkehr sowie der Bahnhof Eifeltor, der zu den größten Containerumschlagbahnhöfen für den Frachtverkehr gehört. Ergänzt wird die Infrastruktur durch vier Binnenhäfen und den internationalen Flughafen Köln/Bonn.

Ausschnitt aus der DTK 100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

2 Lage im Stadtgebiet

Stadtbezirk Chorweiler

Chorweiler ist der nördlichste Stadtbezirk von Köln. Zum Stadtbezirk gehören die Stadtteile Blumenberg, Chorweiler, Esch/Auweiler, Fühlingen, Heimersdorf, Lindweiler, Merkenich (mit Rheinkassel, Langel und Kasselberg), Pesch, Roggendorf/Thenhoven, Seeberg, Volkhoven/Weiler und Worringen. Durch die Randlage – der eigentliche Stadtteil Chorweiler liegt ca. 14 Kilometer nördlich vom Kölner Stadtzentrum entfernt – ist der Stadtbezirk in Norden und Westen umgeben von Wald- und

Ackerflächen und den Rheinwiesen, die den Bezirk östlich begrenzen. Der Stadtbezirk Chorweiler ist der einzige Kölner Außenstadtbezirk, der nicht an den Stadtbezirk Innenstadt angrenzt. Der Stadtbezirk ist bei Kölnern wegen der vorherrschenden Prekariatsbedingungen sowie des überdurchschnittlich hohen Ausländeranteils negativ konnotiert. Die Wohnungsqualität ist unterdurchschnittlich wegen Schimmelbefalls, mangelnder Isolation, defekten Aufzugsanlagen und Renovierungsstau. Wesentliche volkswirtschaftliche Kennzahlen des Stadtbezirks sind wegen der starken Konzentration sozial benachteiligter Einwohnergruppen gravierend schlechter als in der Gesamtstadt. So liegt der Anteil der Sozialhilfeempfänger in Chorweiler sechsmal so hoch wie im städtischen Durchschnitt.

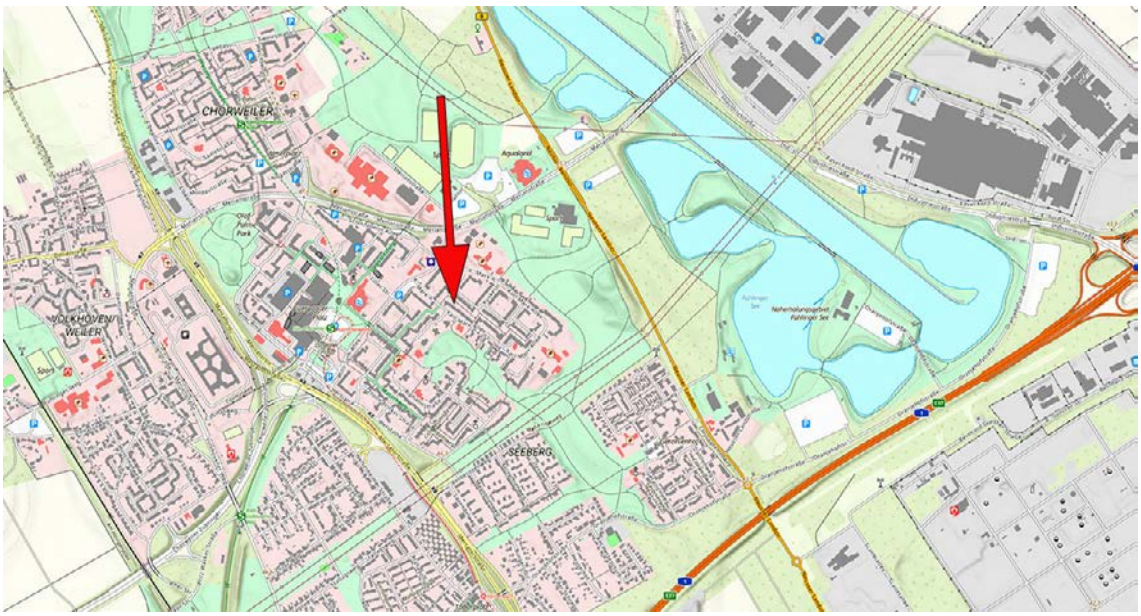
Stadtteil Seeberg

Seeberg ist ein Stadtteil im linksrheinischen Norden von Köln, im Stadtbezirk Chorweiler. Im Osten wird Seeberg von der B 9 und im Süden von der A 1 begrenzt. Im Westen grenzt Seeberg an den Stadtteil Heimersdorf und nördlich geht der Stadtteil unmittelbar in den Stadtteil Chorweiler über. Seeberg besteht aus drei Stadtvierteln mit unterschiedlichem Charakter, die durch eine großzügige Parkanlage voneinander getrennt werden.

Stadtviertel Seeberg-Nord

Seeberg-Nord ist ein Stadtviertel im nördlichen Kölner Stadtteil Seeberg (Bezirk Chorweiler), das in den 1970er Jahren als Teil der „Neuen Stadt“ errichtet wurde. Es ist bekannt für seine hufeisenförmige Hochhausbebauung um einen Park sowie die von Gottfried Böhm entworfene Siedlung. Der Bereich liegt nahe dem Fühlinger See und grenzt an Chorweiler. Die Bebauung ist vielfältig, mit markanten Hochhäusern und angrenzenden Bungalows, die in den 1970er Jahren im Zuge der Trabantenstadtentwicklung um Chorweiler entstanden. Seeberg-Nord befindet sich an der „Willi-Suth-Allee“ /“ Merianstraße“ im Stadtteil Seeberg, welcher wiederum Teil des Bezirks 6 (Chorweiler) ist. Das Viertel ist durch Buslinien, die S-Bahn/Stadtbahnlinie 15 in Chorweiler sowie über die B 9 („Neusser Landstraße“) und die Autobahnen A 1/A 57 erreichbar. In Seeberg-Nord befinden sich eine Grundschule, eine Hauptschule, eine Realschule, mehrere Kindergärten sowie einige wenige Geschäfte.

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

3 Lageeinstufung für die Wertermittlung

Das allgemeine Lagekriterium wirkt sich auf die meisten Abwägungen der in der Wertermittlung sachverständig zu wählenden Berechnungsparameter aus. So ist die Lage ein entscheidendes Kriterium z. B. für die Höhe der anzusetzenden marktüblichen Miete, der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer oder des Liegenschaftszinssatzes. Im Folgenden wird anhand von verschiedenen Lagemerkmalen eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach", „mittel" oder „gut" ist.

Tab.-Nr. **02**

EINORDNUNG DER WOHNLAGE

Nr.	Kriterium	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
		ungünstig	neutral	günstig	
1	Vekehrsanbindung (öPNv; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)		0,05	0,05	10%
2	Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW)		0,05	0,05	10%
3	Gebietscharakter der Lage (z.B. Gewerbegebiet, Wohngebiet, Kerngebiet)	0,05	0,05		10%
4	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)	0,05	0,10		15%
5	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage		0,10		10%
6	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)	0,05	0,10		15%
7	Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen		0,10		10%
8	Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen		0,05		10%
9	Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)		0,10		10%
	Gewichtung (Note, Punkte)	0	1	2	100%

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks		**0,90**		
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	**0,66 - 1,33**	> 1,33	
	einfach	**mittel**	gut	

Im vorliegenden Fall sind überwiegend einfache bis neutrale Lageeigenschaften vorhanden. Die Wohnlage ist zusammenfassend als „**mittel**" im großstädtischen Kontext zu bezeichnen. Die Lage gilt als „städtisches Problemgebiet" mit nicht modernisiertem Altbau in Hochhausbebauung.

Im Vergleich zu anderen Lagen im Stadtteil Chorweiler hat das Bewertungsgrundstück bessere als ortsübliche Lagemerkmale.

C GRUNDSTÜCK

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten oder Einflüsse unterstellt.

1 Größe und Zuschnitt des Grundstücks

Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 668 m². Es besteht aus einem Flurstück. Lage und der Zuschnitt des Grundstücks gehen aus dem Lageplan auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten hervor. Das Grundstück hat einen regelmäßigen, rechteckigen Zuschnitt. Es ist – gemeinsam mit den Nachbarflurstücken mit einer Wohnhauszeile in geschlossener Bauweise bebaut.

Grundstücksbreite („Paul-Löbe-Weg“):	ca. 19,40 m
Grundstückstiefe:	ca. 34,60 m
Grundstücksgröße:	668 m^2

Nordwestlich und südöstlich grenzen die beiden geschlossen bebauten Nachbargrundstücke. Nordöstlich verläuft der „Paul-Löbe-Weg“. Südwestlich grenzt das Grundstück an die „Karl-Marx-Allee“.

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Stadt Köln
Gemarkung:	Longerich
Flur:	94
Flurstück:	1323

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund.

4 Grundwasser, Hochwasser, Starkregen

Die entsprechenden Online-Geodaten (Hochwassergefahrenkarten) wurden eingesehen. Für das Grundstück liegt kein erhöhtes Risiko bei Starkregenereignissen oder Rheinhochwasser vor.

5 Umgebungslärm

Das Grundstück liegt nicht an einer Hauptverkehrsstraße, sondern in Innenlage mit mehrseitig flankierende höherer Bebauung. Es sind keine unüblichen Emissionen zu berücksichtigen.

6 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich durch eine überwiegend ebene Grundstücksfläche aus.

7 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BbodSchG) vom 17. März 1998 § 2 (5) sind:

5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und
5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetzbedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Laut Auskunft der Stadt Köln vom 02.02.2026 sind keine Eintragungen oder Vormerkungen im Altlasten- oder Altstandortkataster vorhanden.

Es wird von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen.

8 Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 4 WertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Bodenwertentwicklung insgesamt, sowie die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen, lassen sich weder absolut noch relativ, generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich demnach um **baureifes Land**.

Baureifes Land sind – nach Definition in § 3 (4) ImmoWertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück und die Wohnungen werden vom „Paul-Löbe-Weg“, einem öffentlichen Gehweg aus erschlossen. Ein Nebeneingang / Nebenweg führt von der Gebäuderückseite zur Straße „Karl-Marx-Allee“. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Kanal, Wasser, Strom, Nahwärme) über die Straße „Karl-Marx-Allee“ verläuft. Der Gehweg „Paul-Löbe-Weg“ ist im Bereich des Grundstücks ein ausgebauter öffentlicher Gehweg mit Wegbeleuchtung. Der Weg ist plattiert, entlang der „Karl-Marx-Allee“ sind beidseitig plattierte Gehwege, Querparkplätze, Straßenbäume etc. vorhanden.

9 Maß der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für Wohnen (W) dargestellt. Laut Online-Abfrage zum Planungsrecht der Stadt Köln liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6354 0/02-2 aus dem Jahr 1968, in Änderung; rechtskräftig seit 1975. Der Plan enthält folgende Festsetzungen:

Tab.-Nr. **03**

PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche	Wohngebiet, Geschoss-wohnungsbau	X	
2.	Festsetzung zum Gebietscharakter (B-Plan)	allgemeines Wohngebiet (WA)		X	
3.	Max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen	III (3 Vollgeschosse)	3 Vollgeschosse	X	
4.	Bauweise	geschlossen (g)	Mehrfamilien-Reihenhauszeile	X	
5.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
6.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
7.	Lage im Naturschutzgebiet				X

Erläuterung

Die gegebene Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung erreicht. Die heutige Nutzung des Grundstücks ist im Einklang mit den öffentlichen Vorschriften.

- Die Bebauungsstruktur der Umgebung ist uneinheitlich; überwiegend Geschosswohnungsbau in unterschiedlich hoher, geschlossener Bauweise
- Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

10 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilien-Reihenhaus bebaut. Die bestehenden Gebäude(teile) könnten eventuell verändert nicht aber wesentlich erweitert werden. Eine genaue Aussage der örtlichen Bauaufsicht müsste durch eine entsprechende Bauvoranfrage eingeholt werden.

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Baulasten

Wenn ein Bauvorhaben nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechtes entspricht, weil z.B. die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, nur mittels Wegerechts die Erschließung eines Grundstückes erfolgen kann oder die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück liegen, kann der Mangel in einigen Fällen durch die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Dabei entstehen in der Regel ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Die Grundstückseigentümer haben sich zur Übernahme der Baulast bei der Baugenehmigungsbehörde verbindlich zu verpflichten. Über die Verpflichtung wird eine Urkunde gefertigt, die Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Erläuterung
Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

Hinweis:
Es können Baulasten, oder vergleichbare Belastungen des Grundstückes vorhanden sein, die nicht, oder noch nicht, im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Das Gutachten bezieht sich hierbei auf die von der jeweiligen Behörde erteilte Auskunft. Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis genießen jedoch keinen öffentlichen Glauben im Gegensatz zum Grundbuch.

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde am 16.01.2026 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **keine** Baulast vorhanden ist. Insofern ist das Grundstück **lastenfrei** zu bewerten.

1.2 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Köln teilte mit Auskunft vom 02.02.2026 Folgendes mit:

„…das Grundstück wird von mehreren öffentlichen Erschließungsanlagen erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag wird für das Grundstück an den Erschließungsanlagen Paul-Löbe-Weg und Karl-Marx-Allee nicht mehr erhoben. Diese Bescheinigung bezieht sich nur auf die Regelungen der §§ 127-135 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBL, I S. 3634). Für das o.g. Grundstück 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.“

Es wird davon ausgegangen, dass für das zu bewertende Grundstück **kein Erschließungsbeitrag** gem. §§ 127 ff BauGB mehr zu entrichten ist. Die Erschließungsanlage „Paul-Löbe-Weg“ ist abschließend fertiggestellt. Der Kanalanschluss ist abgegolten.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob zum Wertermittlungsstichtag, über die oben benannten Beträge hinaus, noch weitere öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Objekt wird beim Amtsgericht Köln im Grundbuch von Longerich als Wohnungsgrundbuch unter der Blattnummer 33634 (Wohnung Nr. 21 des ATP) geführt:

Tab.-Nr. **04**

GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS						
Amtsgericht Köln			**Grundbuch von Longerich**			**Blatt 33634**
						BESTANDSVERZEICHNIS
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1		73/495 Miteigentumsanteil am Grundstück				
2	1	Longerich	94	1323	Gebäude- und Freifläche	668 m²
3					Paul-Löbe-Weg 4	
4						
5		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 21				
6		gekennzeichneten Wohnung im ersten Obergeschoss.				
7						
8	2 / zu 1	Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht an dem Fernwärme-Raum sowie der				
9		Heizungsübergabestation) (…) hier vermerkt am 22.06.2011, hierher mitübertragen				
10		am 27.07.2011.				
11						
12	3 / zu 1	Grunddienstbarkeit (Leitungs- und Betretungsrecht) (…) hierher mitübertragen				
13		am 27.07.2011.				
14						
15	1	Hier ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum des Lageplans zugeordnet,				
16		der in der Anlage zur bezogenen Urkunde schraffiert dargestellt ist. (…)				
17		Eingetragen am 21.02.2014.				

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	1	Grunddienstbarkeit (Leitungs- und Betretungsrecht) für die jeweiligen
2			Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Longerich,
3			Flur 94, Flurstück 1324 (Blätter 33626 bis 33631,
4			Flur 94, Flurstück 1325 (Blätter 33614 bis 33625,
5			(…) hierher mitübertragen am 27.07.2011.
6			
7			Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Köln, 92 K 139/25).
8			Eingetragen am 28.11.2025

Auftragsgemäß und aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren ist der **fiktiv unbelastete Verkehrswert** zu ermitteln. Der etwaige Werteinfluss von Rechten Dritter am Grundstück wird vom Versteigerungsgericht im geringsten Gebot berücksichtigt (§§ 44, 50, 51 ZVG).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine rechtliche Konstruktion, die den Betrieb, die Zugänglichkeit des Betriebsraumes und der der Leitungstrassen innerhalb der Gebäudekeller einer Fernwärmeübergabestation regelt. Aus Effizienzgründen wurden insgesamt 5 in sich abgeschlossene Mehrfamilienhäuser an die besagte Fernwärmeübergabestation angeschlossen. Die Leitungstrasse verläuft unter der Kellerdecke der Kellerflure (gut zugänglich) aller 5 Mehrfamilienhäuser und führt durch entsprechende Steigeschächte in die angeschlossenen Wohnungen. Der Betriebsraum liegt im Nachbargebäude „Paul-Löbe-Weg 6“. Im Wartungs- und Reparaturfall ist auf diese Weise die Zugänglichkeit dieser haustechnischen Anlagen in allen betroffenen Gebäuden durch eine Fachfirma möglich. Vor- und Nachteile dieser Grunddienstbarkeiten sind in der Bebauung / gemeinsamen Nutzung der Anlagen aufgegangen und haben keinen Werteinfluss, weil keins der Gebäude durch die Anlagen Nutzungs- oder Funktionsnachteile erhalten hat. Der Betrieb wird gemeinsam bestritten, das heißt, dass laufende Kosten von allen Eigentümern der versorgten Wohnungen getragen werden.

Abteilung II enthält den Zwangsversteigerungsvermerk. Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch den Zuschlag gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

2.2 Teilungserklärung

Die Teilungserklärung, die notariell zu beglaubigen ist, enthält eine textliche Beschreibung der einzelnen Wohnungen und zusätzlich Pläne des gesamten Gebäudes, in dem sämtliche Räume des Gebäudes so gekennzeichnet sind (meist mit einer Nummer), dass sie eindeutig einem bestimmten Wohnungseigentum (bzw. Teileigentum) oder dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind. Es ist üblich, aber nicht zwingend, dass der Bruchteil (Miteigentumsanteil) des Eigentums der anteiligen Wohnungsfläche entspricht. Abweichungen können sich in der Praxis auch durch nachträgliche Ausbauten, z. B. im 6. Obergeschoss, ergeben. Grundlage der Aufteilung in Sondereigentum ist eine behördliche Abgeschlossenheitsbescheinigung für die einzelnen Wohnungen. Die der Teilungserklärung zugehörige Gemeinschaftsordnung regelt das Innenverhältnis der Eigentümer untereinander. Beispiele sind Umlageschlüssel für Jahresabrechnungen, Regelungen für Stimmrecht und Vertretungsvollmachten bei den Eigentümerversammlungen, Regeln über den Verwaltungsbeirat, Vollmachten für den Verwalter etc. Gemeinschaftsordnung und Teilungserklärung sind beim Grundbuchamt hinterlegt und haben Vereinbarungscharakter. Das bedeutet, dass sie nur durch eine Vereinbarung verändert werden können, d. h. jeder einzelne Eigentümer muss die Änderung öffentlich beglaubigt unterschreiben, und sie muss dann beim Grundbuchamt hinterlegt werden. Erleichterungen haben sich durch die WEG-Novelle zum 1. Juli 2007 ergeben, insbesondere um in Einzelfällen verbrauchsbezogene Umlageschlüssel und Modernisierungen mit 3/4-Mehrheit durchsetzen zu können.

Begriffsbestimmungen:

Wohnungseigentum
Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer abgeschlossenen Wohnung und deren Nebenräumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Diese Räume sind in der Teilungserklärung beschrieben und in den beim Grundbuchamt hinterlegten Grundrissplänen eingezeichnet. (§ 5 WEG).

Teileigentum
Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört, z. B. Lagerschuppen, Läden und Gewerberäume, Keller (vgl. § 1 Abs. 3 WEG).

Gemeinschaftseigentum
Gemeinsam genutzte Gebäudeteile wie Verkehrsflächen (Treppen, Eingangsbereiche usw.), das Grundstück, die gemeinschaftliche Haustechnik, die Gebäudehülle (Fenster), die gesamte statisch notwendige Bausubstanz, Wohnungstrennwände etc. stehen im Gemeinschaftseigentum (vgl. § 1 Abs. 5 WEG). Zum Gemeinschaftseigentum gehören auch die Finanzmittel der Gemeinschaft, d.h. die laufenden Gelder und die für größere Reparaturen angesparte Instandhaltungsrücklage. Für die Organisation der Bewirtschaftung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums und zur Verwaltung der gemeinschaftlichen Finanzmittel kann von der Wohnungseigentümerversammlung ein Verwalter auf jeweils bis zu fünf Jahre Amtszeit gewählt werden. Grundsätzlich obliegt der Gemeinschaft die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Sondernutzungsrechte
Gemeinschaftliche Flächen können durch Sondernutzungsrechte einem Sonder- oder Teileigentum zugeordnet werden. Der Berechtigte kann dann über die Fläche oder den Raum unter Ausschluss der übrigen Eigentümer verfügen. Dies ist bei PKW-Stellplätzen, Kellerräumen sowie Balkonen/Loggien üblich. Der Berechtigte trägt die Bewirtschaftungskosten, wenn dies durch Vereinbarung (Teilungserklärung) so vereinbart ist. Die gesetzliche Regelung sieht ansonsten gemäß § 16 Abs.2 WEG die Kostentragung durch alle Eigentümer vor. Instandhaltungen sind weiterhin Sache der Gemeinschaft, sofern diese nichts anderes beschlossen bzw. vereinbart hat.

Allgemeine Bestimmungen der Teilungserklärung:

Zum Sondereigentum gehören üblicherweise:
- Bodenbelag (inklusive des Bodenbelags der Balkone / Terrassen),
- Deckenputz
- nichttragende Zwischenwände, Wandputz und Wandverkleidungen, Innentüren,
- Einrichtungsgegenstände, Badezimmereinrichtungen, Kücheneinrichtungen
- Wasserleitungen ab der gemeinsamen Steigleitung,
- Stromleitungen ab der Abzweigung am Zähler,
- Entwässerungsleitungen bis zum Anschluss an Fallleitung,
- Rollläden, Klingel- und Türsprechanlagen in der Wohnung,
- Kalt- und Warmwasserzähler,
- Heizwärmemesser in der Wohnung,
- Zubehörräume, z. B. ein Lagerraum im Keller

2.3 Unterlagen der Hausverwaltung

Das Objekt wird extern verwaltet.

- Es sind (Stand Ende 2024) **für alle Wohneinheiten zusammen rund 12.000 € Rücklagen** für außergewöhnliche Instandhaltungsmaßnahmen vorhanden. Die jährliche Zuführung für die Wohnung beläuft sich auf 221,21 €.
- Laufende erforderliche Sanierungen werden über Sonderumlagen von der WEG zu den jeweiligen Anteilsbeteiligungen der Einzeleigentümer finanziert (Gemeinschaftseigentum).
- Die Höhe des Hausgelds (inkl. Heizkosten und Rücklageanteil) beträgt laut Wirtschaftsplan 2025 für die Wohnung (Nr. 21) **337 €/Monat**.
- Für das Jahr 2026 sind keine größeren Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum beschlossen.

2.4 Wohnungsbindung

Nach Auskunft der Stadt Köln besteht **keine** Wohnungsbindung.

2.5 Sonstige wertbeeinflussende Rechte

Es sind keine weiteren wertbeeinflussenden Rechte bekannt.

E BAULICHE ANLAGEN

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale der baulichen Anlagen. Teilbereiche des Gebäudes können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während der Ortstermine, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

1 Baubeschreibung

1.1 Gebäude

Die Reihenhäuser am „Paul-Löbe-Weg“ in Seeberg-Nord wurden bis Ende der 1970er Jahre errichtet. Während die angrenzende "Böhm-Siedlung" und die markanten Hochhausbänder bereits zwischen 1969 und 1974 fertiggestellt wurden, folgte die kleinteiligere Bebauung mit Reihenhäusern am „Paul-Löbe-Weg“ als Teil einer späteren Erweiterungsphase des Viertels. Die Ergänzung durch flachere Wohnformen wie die Reihenhaussiedlung am „Paul-Löbe-Weg“, sollte eine soziale Durchmischung und attraktivere Angebote für Familien schaffen. Das Gebäude wurde ca. 1975 errichtet und 2011 in Sonder- und Teileigentum aufgeteilt.

Die Gebäudekonstruktion ist massiv in Stahlbeton mit Sichtbetonaußenwandbekleidungen und Massivdecken in den Geschossen ausgeführt. Das Gebäude hat 3 Vollgeschosse und ein Flachdach. Hauseingang und Treppenhaus liegen an der Nordostfassade. Die innere Struktur ist geschossweise als Zweispänner (2 Wohnungen / Etage) ausgebildet. Das Gebäude und der Wohnungszugang sind nicht barrierearm. Gestaltung und Ausstattung sind baujahrestypisch und konventionell. Jede Wohnung hat eine Loggia als zugehörigen Freibereich.

Es sind insgesamt 6 Wohnungen im Gebäude vorhanden. Die Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen lagen zur Bewertung vor. Eine Bauakte zum Gebäude gibt es nicht. Vermutlich existiert nur eine Sammelakte für die Siedlungsbebauung. Die hier angegebenen Flächen wurden aus den unvermassten Aufteilungsplänen selbst ermittelt. Das Kellergeschoss und die Gemeinschaftsräume (Fahrradkeller, Waschraum) sowie der zugehörige Kellerraum wurden zugänglich gemacht. Die Heizungsanlage befindet sich im Nachbargebäude (Heizungsanlage für mehrere Mehrfamilienhäuer).

1.2 Beschreibung der Eigentumswohnung

Wohnung Nr. 21, Obergeschoss links:
Die 3-Zimmerwohnung ist zweckmäßig geschnitten. Das Badezimmer hat ein Fenster. Alle drei Zimmer haben vergleichbar gute Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten. Eine Querlüftung der Wohnung ist möglich. Der 2. Rettungsweg ist über die Loggia und ausreichend großen Fenster zur Anleiterung gegeben. Raumgrößen und Zuschnitt genügen heutigen Nutzeransprüchen. Zur Wohnung gehört eine 3-seitig geschlossene Loggia und ein Lagerraum im Kellergeschoss.

1.3 Allgemeine Baubeschreibung der Gebäudehülle und allgemeinen Haustechnik

Tab.-Nr. **05.1**

BAUBESCHREIBUNG Gebäudehülle, Konstruktion, TGA

Nr.	Bauteil	Bauart	Standardeinordnung			Gewichtung
			einfach	mittel	gehoben	
1.	Gründung	Stahlbetongründungen, -bodenplatten und kelleraußenwände		0,10		10%
2.	Außenwände	Stahlbetonschottenbauweise, Betonfertigteile		0,15		15%
3.	Außenfenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (1998)		0,10		10%
4.	Außentüren	ungedämmte Stahlrahmentüranlage mit großen Glasfeldern in Tür und Seitenteil mit integrierter Klingelanlage		0,05		5%
5.	Außenwandbekleidung	Kerndämmung, Sichtbetonaußenschale		0,10		10%
6.	Tragende Innenwände	Stahlbetonwände, Fertigteile		0,10		10%
7.	Innentreppe	Stahlbetontreppenläufe und -podeste, Werksteinbeläge		0,05		5%
8.	Decken	Stahlbetondecken, elementierte Decken		0,10		10%
9.	Heizungsanlage	hauszeilenzentrale Übergabestation im Nachbarkeller, Verteilung unter Kellerdecke		0,10		10%
10.	Dachkonstruktion	Stahlbeton-Flachdach		0,10		10%
11.	Dachdeckung	Dämmung, Dichtung		0,05		5%
	Gewichtung (Note, Punkte)		-1	0	1	100%
	Qualitätsfaktor "Gebäudehülle, Konstruktion, TGA" (mittel = 1,0)			**1,00**		

Es handelt sich um eine schon ältere Wohnanlage mit durchschnittlichen Ausstattungsmerkmalen.

1.4 Baubeschreibung der Ausstattung des Sondereigentums

Tab.-Nr. **05.2**

BAUBESCHREIBUNG Ausstattung (Ausstattung der Nutzungseinheiten)

Nr.	Bauteil	Bauart	Standardeinordnung			Gewichtung
			einfach / n. v.	mittel	gehoben	
1.	Bodenbeläge Wohnräume	Laminatböden		0,15		15%
2.	Bodenbeläge Nassräume	Fliesen		0,10		10%
3.	Wandbekleidungen Wohnräume	Anstrich, PS-Zierelemente, Mustertapeten		0,05		5%
4.	Wandbekleidungen Nassräume	Fliesen		0,10		10%
5.	Deckenbekleidungen	glatte Untersichten, Kehlen mit PS-Stuckimitatleisten		0,05		5%
6.	Heizflächen	Radiatoren und Flächenheizkörper		0,10		10%
7.	Sanitärausstattung	modernisiert, Bad mit Walk-In-Dusche, Toilette, Waschtisch, WC mit Tiefspül-WC und Handwaschbescken		0,10	0,10	20%
8.	Anschlussmöglich-keiten Küche	Standardanschlüsse		0,05		5%
9.	Sonnenschutz, Einbruchschutz	keine baulicher Sonnenschutz, verstärkte Wohnungszugangstür vom Treppenhaus		0,05		5%
10.	Medienanschlüsse	Standardanschlüsse		0,05		5%
11.	Balkon-, Terrassen-, sonstige Freiflächen	geräumige Loggia, Betonfertigteilbrüstung			0,05	5%
12.	Stellplatz, Garage, Tiefgarage	kein Stellplatz	0,05			5%
	Gewichtung (Note, Punkte)		-1	0	1	100%
	Qualitätsfaktor "Ausstattung" (mittel = 1,0)			**1,10**		

Es handelt sich um eine modernisierte Eigentumswohnung mit durchschnittlichen Ausstattungsmerkmalen.

2 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen, Wohnfläche

Tab.-Nr. **06**				
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFlV) W O H N U N G Nr. 21				
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
1.	Diele / Flur / Garderobe		8,50 m²	8,25 m²
2.	WC		2,00 m²	1,94 m²
3.	Badezimmer		4,00 m²	3,88 m²
4.	Elternschlafzimmer		15,00 m²	14,55 m²
5.	Wohn- / Esszimmer		19,00 m²	18,43 m²
6.	Küche		9,00 m²	8,73 m²
7.	Kinderzimmer		14,00 m²	13,58 m²
	Zwischensumme		71,50 m²	69,36 m²
	Raum	Faktor	Fläche brutto	Fläche gem. WoFlV
	Loggia	0,50	8,00 m²	4,00 m²
	SUMME		gerundet	**73,00 m²**

Es lagen nur Grundrisspläne (Aufteilungspläne) ohne Vermaßungen vor. Die Flächen wurden selbst ermittelt. Der zugehörige Kellerraum hat eine Fläche von rund 12 m².

3 Besondere Einbauten und Bauteile

Die Wohnung enthält neben dem Einbauspind in der Diele keine weiteren besonderen Einbauten oder Bauteile.

4 Baujahr

Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung wurden 2011 ausgestellt. Es wird angenommen, dass das Gebäude **1975** bezugsfertig wurde.

5 Übliche Gesamtnutzungsdauer

Nach dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau liegt die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern und Mietwohngrundstücken (flexible und zukunftsgerechte Ausführung) bei 60-80 Jahren[2]. Die Praxis der Immobilienwirtschaft zeigt jedoch, dass Mietwohngrundstücke hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer zu beurteilen sind. Ein auf eine spezifische Nutzung ausgerichtetes Gebäude hat regelmäßig kürzere wirtschaftliche Nutzungsdauern als nutzungsflexibel gestaltete Objekte. Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses nach Abwägung mit **80 Jahren** angesetzt.

[2] Siehe auch ImmoWertV, Anlage 1

6 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 2 der ImmoWertV beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 4 Ziffer 3 ImmoWertV) wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Tab.-Nr. **07**

RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	1974
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2026
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	**28 Jahre**

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG		
Nr.		
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag	52 Jahre
2.	Modernisierungsgrad	4 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	**32 Jahre**
	Fiktives Baujahr aufgrund der Modernisierungen	1978

Unter Abwägung der bekannten Objektmerkmale wird die Restnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses und der Wohnung mit **32 Jahren** festgestellt.

7 Bau und Unterhaltungszustand

Bis auf Einzelmaßnahmen sind nur die Kosten für Räumung, Renovierung (Malerarbeiten) und Kleinreparaturen zu berücksichtigen, die ein zuschlagerhaltender Bieter vor Beginn einer Folgenutzung bzw. Neuvermietung bei seinem Gebot kalkulieren würde. Es waren noch geringe Restarbeiten im WC (Wandöffnung Versorgungsschacht schließen, Malerarbeiten) fertigzustellen.

Diese Kosten werden pauschal mit **4.000 €** festgestellt.

Hinsichtlich nicht bekannt gemachter Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen, deren Kosten auf die Eigentümer umzulegen wären, gilt dieses Gutachten unter Vorbehalt.

8 Wärmeschutz und Energiebedarf

Hinweise zur Energieeffizienz

Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz

- Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.
- Die Fassaden sind vermutlich geringfügig gedämmt (Kerndämmung)
- Die Wohnungen werden zentral (Fernwärme) beheizt.
- Die Fenster der Wohnung Nr. 21 sind isolierverglast (Einbau 1998).
- Die oberste Geschossdecke bzw. Dachflächen sind vermutlich wärmegedämmt.

Es ist mit überdurchschnittlichen Nebenkosten für die Beheizung der Wohnung zu rechnen.

F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

1 Verfahrenswahl und Begründung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um Miteigentumsanteile an einem Mehrfamilienhausgrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung (Eigentumswohnung).

Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Regelfall unter Ertragsgesichtspunkten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die wirtschaftlichen Erträge des Grundstücks im Vordergrund stehen. Dies ist, im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswert- bzw. Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens gem. ImmoWertV ist im vorliegenden Fall unproblematisch.

1.1 Allgemeines

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundlagen (§§ 1 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Ertrag für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei Gewerbeimmobilien und Mietwohngrundstücken.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.
Dies gilt insbesondere für die Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes.

1.2 Verfahrensvarianten

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Reinertrags und des Bodenwerts ermittelt, wobei selbstständig nutzbare Teilflächen (§ 41 ImmoWertV) nicht berücksichtigt werden, die in der Regel als besonderes grundstücksspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen sind (boG). Er ist ggf. - an die Marktlage anzupassen und - um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren, um zum Ertragswert des Grundstücks zu gelangen.

Für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- das ***allgemeine Ertragswertverfahren*** auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil (§ 28 ImmoWertV)
- das ***vereinfachte Ertragswertverfahren*** auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und des abgezinsten Bodenwerts (§ 29 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge und des Restwerts des Grundstücks (***periodisches Ertragswertverfahren***, § 30 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall wird das *allgemeine Ertragswertverfahren* angewendet.

1.3 Allgemeines Ertragswertverfahren

Bei Anwendung des allgemeinen Ertragswertverfahrens wird der vorläufige Ertragswert aus den kapitalisierten jährlichen Reinerträgen (Rentenbarwert), die um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Bodenwertverzinsungsbetrag) vermindert wurden zuzüglich des Bodenwerts ermittelt.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung der jährlichen Reinerträge ist jeweils derselbe Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:

	Jährlicher Rohertrag des Grundstücks
-	*Bewirtschaftungskosten*
=	*Jährlicher Reinertrag des Grundstücks*
-	*Bodenwertverzinsungsbetrag*
=	*Reinertragsanteil der baulichen Anlagen*
*	*Barwertfaktor (Kapitalisierungszinssatz; wirtschaftlicher Restnutzungsdauer)*
=	*Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen*
+	*Bodenwert*
=	*vorläufiger Ertragswert*
+/-	*ggf. zusätzliche Marktanpassung*
=	*marktangepasster vorläufiger Ertragswert*
+/-	*Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale*
=	*Ertragswert*

G ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Das Ertragswertverfahren ist den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV geregelt.

1 Begriffsbestimmung im Ertragswertverfahren

1.1 Reinertrag, Rohertrag

Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt (§ 31 ImmoWertV). Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Kostenübernahmen, die zur Deckung von Betriebskosten geleistet werden, sind nicht zu berücksichtigen. Für die Ermittlung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge festzustellen. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten darzustellen und sachverständig zu würdigen.

Der Rohertrag (§ 31 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Für die Ermittlung der Höhe des Rohertrags ist der tatsächlich erzielte Ertrag u.a. unter Einbeziehung der jeweiligen Vertragsgrundlage auf seine Marktüblichkeit zu prüfen. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge unter Berücksichtigung künftiger Entwicklungen (§11 ImmoWertV) und der rechtlichen Rahmenbedingungen. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. ortsübliche Vergleichsmieten oder Mietspiegel.

Weichen die tatsächlich erzielten Erträge erheblich von den marktüblich erzielbaren ortsüblichen Erträgen ab (z. B. auf Grund wohnungs- oder mietrechtlicher Bindungen oder bei vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden) und wird von der Möglichkeit des periodischen Ertragswertverfahrens kein Gebrauch gemacht, ist der vorläufige Ertragswert zunächst auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln.

Eine erhebliche Abweichung der tatsächlichen von den marktüblich erzielbaren Erträgen ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dies gilt auch für selbstgenutzte Räume sowie für solche, die z.B. aus persönlichen Gründen vergünstigt vermietet werden. Möglichkeiten der Anpassung der Erträge sind bei der Dauer der Abweichung zu berücksichtigen.

1.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und marktüblich anfallende Aufwendungen des Eigentümers für Verwaltung, Instandhaltung und Betrieb, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, sowie das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Das Mietausfallwagnis ist in einem Vomhundertsatz des Rohertrags zu ermitteln.

1.3 Betriebskosten

Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können. Eine Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten für Wohnraum enthält der § 2 der Betriebskostenverordnung.

1.4 Liegenschaftszinssatz

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV) berücksichtigt. Der Liegenschaftszinssatz dient insbesondere der Marktanpassung.

Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich aus dem Verhältnis der Reinerträge zu den ihnen entsprechenden Kaufpreisen. Dabei sind die Kaufpreise um die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der angemessene und nutzungstypische Liegenschaftszinssatz nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen.

Kann vom Gutachterausschuss auf Grund fehlender Kaufpreise für das Wertermittlungsobjekt kein zutreffender Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt werden, können Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet oder ausnahmsweise Liegenschaftszinssätze unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders zu begründen.

Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ist der auf der Grundlage marktüblicher Erträge ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Anwendbarkeit zu prüfen und ggf. sachverständig anzupassen.

Um bei Anwendung der Liegenschaftszinssätze die Modellkonformität sicherzustellen, sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. Dabei dürfen die Liegenschaftszinssätze nur auf solche Wertanteile angewandt werden, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Liegenschaftszinssatz abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

1.5 Bodenwert

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV. zu ermitteln

Bei zu erwartenden, am Wertermittlungsstichtag aber noch nicht erhobenen Beiträgen und Abgaben (z.B. Erschließungsbeitrag) ist der maßgebliche Bodenwert grundsätzlich nach dem beitrags- und abgabenfreien Zustand zu ermitteln. Die ggf. abgezinste Beitrags- oder Abgabenschuld ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Bei Vorliegen einer selbstständig nutzbaren Teilfläche (§ 41 ImmoWertV)ist im Rahmen der Ermittlung des Ertragswerts als maßgeblicher Bodenwert der Bodenwert ohne die selbstständig nutzbare Teilfläche anzusetzen. Der Wert der selbstständig nutzbaren Teilfläche ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Für das allgemeine und das vereinfachte Ertragswertverfahren ergibt sich ein Hinweis auf ein Liquidationsobjekt, wenn der Bodenwertverzinsungsbetrag den tatsächlich erzielten Reinertrag übersteigt bzw. wenn der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den ermittelten Ertragswert übersteigt (§ 43 ImmoWertV).

1.6 Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach den Regelungen der Anlagen 1 und 2 der ImmoWertV zu bestimmen.

Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, sondern ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

1.7 Barwertfaktoren

Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und Abzinsung sind entsprechend den Vorgaben des §34 ImmoWertV unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und des angemessenen, nutzungstypischen und objektangepassten Liegenschaftszinssatzes zu entnehmen.

1.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren angewandt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - soweit möglich - in allen Verfahren identisch anzusetzen.

2 Abwägung zur Feststellung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes

Der vom Gutachterausschuss der Stadt Köln veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für ein vermietetes Normobjekt der Lage „Vorortlage linksrheinisch“ und einer Größe von 60 m² oder 80 m² wird mit 2,3 % angegeben[3]. Dieser Normwert kann durch Anpassung an die objektspezifischen Merkmale noch entsprechend modifiziert werden. Es wird ein objekttypischer mittlerer Liegensschaftszinssatz von 2,30 % mit einer Standardabweichung von +- 1,1 % verwendet und wird im Weiteren auf das Objekt angepasst.

Tab.-Nr. **09**

PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES

Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Allgemeine Lage, Umfeld, Versorgungssituation	Makrolage in Brennpunktquartier, Mikrolage mittel	0,10	0,20		30%
2.	Ausstattungsqualität Gemeinschaftseigentum	mittlerer Standard, 80er Jahre, unsaniert	0,05	0,05		10%
3.	Austattungsqualität Sondereigentum	zeitgemäß, mittlerer Standard		0,10		10%
4.	Zugehörige Flächen, Stellplatz, Lagerraum	Lagerraum im Keller, kein Stellplatz	0,05	0,05		10%
5.	Größe der Wohnung, Größe der Zielgruppe	mittlere Zielgruppe, 1-3-Personen-Haushalte		0,10		10%
6.	Modernisierungsrisiko Gemeinschaftseigentum	mittelfristig Sanierungen an der Gebäudehülle und am Treppenhaus erforderlich	0,10	0,10		20%
7.	Restnutzungsdauer Gemeinschafts- und Sondereigentum	mittel		0,10		10%
	Gewichtung (Note, Punkte)		1	0	-1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Liegenschaftszinssatz"	0,30%				Mittelwert
Marktüblicher Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen	1,20%	bis	3,40%		2,30%
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz					**2,60%**

Nach Gewichtung der veröffentlichten Zinsspannen ergibt sich ein objektspezifischer, risikoadjustierter Liegenschaftszinssatz von rund 2,6 %.

[3] Grundstücksmarktbericht 2026 Stadt Köln, S. 152

3 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

- allgemeine Lage der Bebauung und der Umgebung,
- Erschließungszustand,
- Besonderheiten des betreffenden Areals,
- Ausnutzung, Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulasten vorhanden sind. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Grund und Boden so viel wert ist, wie man aus ihm herauswirtschaften kann, mit anderen Worten, der Bodenwert steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft.

3.1 Bodenrichtwert

Laut BORIS.NRW beträgt der Bodenrichtwert in der betreffenden Bodenrichtwertzone der Stadt Köln 810 €/m². Der Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. **10.1**

BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	allgemeines Wohngebiet (WA)
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Geschosszahl	III-VII
4.	Geschossflächenzahl (GFZ)	1,60

3.2 Anpassung des Bodenrichtwerts an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Es ist eine Anpassung wegen abweichender zulässiger Grundstücksausnutzung (GFZ) der Normgrundstücke erforderlich[4]. Nach Umrechnung ergibt sich ein Faktor von 0,93 zur Berücksichtigung der Merkmalsabweichung des Bewertungsgrundstücks vom Normgrundstück.

Tab.-Nr. **10.2**

Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)		
1.	Vergleichswert	810,00 €/m²
2.	Umrechnungsfaktor	0,93
3.	Modifizierter Bodenrichtwert	**753,30 €/m²**

[4] Grundstücksmarktbericht 2026 Stadt Köln, S. 54

3.3 Feststellung des anteiligen Bodenwertes und des anteiligen Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. **10.3**

BODENWERTBERECHNUNG

Bewertungsgrundstück

Nr.	Flurstück	Erschließungs-zustand	Grundstücks-zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	1323	beitragsfrei	Bauland	668,00 m²	810,00 €/m²	753,30 €/m²	503.204,40 €
							503.204,40 €

Bodenwertverzinsung		
1.	Miteigentumsanteil am Bodenwert	0,1475
2.	Bodenwert	503.204,40 €
3.	Anteiliger Bodenwert	74.209,94 €
4.	Liegenschaftszinssatz	2,60%
5.	Bodenwertverzinsung	13.083,31 €
6.	Anteilige Bodenwertverzinsung	340,17 €

4 Marktüblich erzielbarer Rohertrag der Wohnung

Üblicherweise wird der marktüblich erzielbare Rohertrag auf Grundlage der flächenbezogenen Mieten oder Pachten ermittelt. Es ist auf die marktübliche Vergleichsmiete abzustellen. Unter der marktüblichen Vergleichsmiete ist hier die Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung eines Objektes ohne Betriebskosten zu verstehen (Nettokaltmiete). Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten solcher Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.
Aufgrund des Ertragswertmodells des Gutachterausschusses zur Bestimmung der marktüblichen Einflussgröße des Liegenschaftszinssatzes muss zur Wahrung der Modellkonformität auf die tatsächlich gezahlten Mieten oder die Ortsübliche Vergleichsmieten (Bestandsmietverhältnisse; örtlicher Mietspiegel Jahrgang 2025) abgestellt werden.

Tab.-Nr. **10**				
WOHNUNG NR. 21				
Spanne laut Mietspiegel Köln 2025 (Gruppe II, C, 3; Baujahre 1961 - 1975)		7,30 €/m²	bis 10,30 €/m²	mittlere Wohnlage
Spannenabweichung	1,50 €/m²	Spannenmittelwert		8,80 €/m²

Nr.	Merkmal	Gewichtung	Anteil Abweichung	Benotung. (-1 bis 1)	Zu- / Abschlag zum Mittelwert	in % zum Mittelwert
1.	Wohnlage	50%	0,75 €	-1,00	-0,75 €	-8,5%
2.	Art der Wohnung	5%	0,08 €	0,00	0,00 €	0,0%
3.	Beschaffenheit	10%	0,15 €	0,00	0,00 €	0,0%
4.	Ausstattung	25%	0,38 €	0,50	0,19 €	2,1%
5.	Größe	10%	0,15 €	0,00	0,00 €	0,0%
	Summen	100%	1,50 €		-0,56 €	-6,4%

KONKRETE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE				
	Nutzungseinheit	Spannenmittelwert Mietspiegel	Zu- oder Abschlag Wohnwertmerkmale	objektangepasste, angemessene Miete
		8,80 €/m²	-0,56 €/m²	**8,24 €/m²**

Wohnung Nr. 21, Obergeschoss links:
Aufgrund der vorliegenden Objektmerkmale wird eine **objektbezogene Nettokaltmiete von 8,24 €/m²/Monat** als ortsüblich erzielbarer Rohertrag angenommen.

4.1 Zusammenfassung Rohertrag

Tabelle Nr. **12**					
Zusammenstrellung der Roherträge					
Nr.		Mietfläche	Miete / Flächeneinheit	Rohertrag /Monat	Rohertrag / Jahr
1.	Wohnung Nr. 21	73,00 m²	8,24 €/m²	601,34 €	7.216,05 €
	Summe Rohertrag				**7.216,05 €**

5 Bewirtschaftungskosten

Als ***Bewirtschaftungskosten*** sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung **dem Eigentümer (Vermieter)** marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.[5]
Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt. ***Betriebskosten*** sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Die Betriebskosten werden zum überwiegenden Teil auf den Mieter umgelegt. Es verbleibt nur ein zu vernachlässigender Teil beim Eigentümer.

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des in der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Schönheitsreparaturen werden u. U. von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen. Instandhaltungskosten können mithilfe von Erfahrungssätzen je m² Geschossfläche, Nutzfläche oder in Prozentsätzen des Rohertrags ermittelt werden.

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung (§32 (4) ImmoWertV), die durch uneinbringliche Mietrückstände oder vorübergehenden Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch der Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis für wohnlich genutzte Grundstücke wird im Allgemeinen mit 2 Prozent der Roherträge angesetzt. Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, dem Zustand und der Art des Grundstücks sowie der darauf aufstehenden Bebauung.

5.1 Marktübliche Ansätze für Bewirtschaftungskosten (2026)

Tabelle Nr. **13.1**			
KOSTENANSÄTZE BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN			
Bewirtschaftungskosten Wohnraum			marktüblich (2026)
I	Verwaltungskosten		367,00 € / Wohnung / Jahr
II	Instandhaltungskosten		14,40 / m² / Jahr
III	Mietausfallwagnis		2,00% des Jahresrohertrags
Bewirtschaftungskosten Garagen			
I	Verwaltungskosten		48,00 € / Jahr
II	Instandhaltungskosten		108,00 € / Jahr

[5] Aus §32 (2) ImmoWertV

5.2 Marktübliche Bewirtschaftungskosten

Tabelle Nr. **13.2**

Zusammenstellung der marktüblichen Bewirtschaftungskosten

Nr.	Mieteinheit	Fläche / Anzahl	Rohertrag	Verwaltungs-kosten	Instandhal-tungskosten	Mietausfall-wagnis	Summe / Wohnung
				I	II	III	
1	Wohnung Nr. 21	73,00 m²	7.216,05 €	367,00 €	1.051,20 €	144,32 €	**1.562,52 €**
			Summe	entspricht einem Rohertragsanteil von 21,65%			

6 Berechnung des vorläufigen Ertragswerts

Tab.-Nr. **14**

BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS

Nr.		Bezug	
1	ROHERTRAG		7.216,05 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN		-1.562,52 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		5.653,53 €
4	- ANTEILIGER BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		-340,17 €
5	= REINERTRAG DES SONDEREIGENTUMS		5.313,36 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		21,43
7	= BARWERTE DER REINERTRÄGE		113.860,69 €
8	+ ANTEILIGER BODENWERT		74.209,94 €
	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT		**188.000,00 €**

7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz ImmoWertV).

7.1 Wirtschaftliche Überalterung

Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

K e i n A n s a t z.

7.2 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

K e i n A n s a t z.

7.3 Freilegungskosten

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf. die anfallenden Kosten, die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu berücksichtigen.

K e i n A n s a t z.

7.4 Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.
Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

K e i n A n s a t z.

7.5 Werteinfluss Räumung, Renovierung, Instandsetzung (Wohnung Nr. 21)

Es werden die festgestellten Kosten von **4.000 €** wertmindernd berücksichtigt.

7.6 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. **15**		
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)		
Nr.		
1.	+/- Renovierungs- und Räumungskosten für Gebäude und Grundstück	-4.000,00 €
	Werteinfluss boG	**-4.000,00 €**

8 Verkehrswert auf Grundlage des Ertragswertverfahrens

Der ermittelte Ertragswert (marktangepasster Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 6 (4) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

Der Verkehrswert, der in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichen Preises.

Nach Rundung (auf volle 1.000) ergibt sich für die Eigentumswohnung folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. **16**

BERECHNUNG DES VERKEHRSWERTS			
Nr.		Bezug	
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT		188.000,00 €
2	+/- BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE		-4.000,00 €
	= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT		**184.000,00 €**

H VERKEHRSWERT

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“ (Baugesetzbuch, § 194) Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der **Verkehrswert** der Eigentumswohnung Nr. 21 zum Wertermittlungsstichtag, dem 27. April 2026, geschätzt auf

184.000 €

für die Eigentumswohnung Nr. 21 im Obergeschoss (links)

1 Schlussbemerkungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir persönlich besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Selbst angefertigte Zeichnungen und sonstige Unterlagen stimmen nicht vollständig mit der Örtlichkeit überein, sie dienen lediglich der Übersicht.
Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens. Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten. Vorstehendes Gutachten genießt **Urheberschutz**. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt.
Es wird gegenüber Dritten, die auf der Grundlage des Gutachtens Vermögensentscheidungen treffen, keine Haftung übernommen. Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit dem Auftraggeber oder anderen Verfahrensbeteiligten weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 13. Mai 2026



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

I ANLAGEN

1 Fotodokumentation

1.1 Ansicht Paul-Löbe-Weg von Nordwesten; Lage des Mehrfamilienhauses



1.2 Ansicht Paul-Löbe-Weg Richtung Nordwesten (Innenlage)



1.3 Fassade zum „Paul-Löbe-Weg“ (Lage der Wohnung markiert)



1.4 Rückseite zur „Karl-Marx-Allee“ (Lage der Wohnung markiert)



1.5 Hauseingang



1.6 Treppenhaus



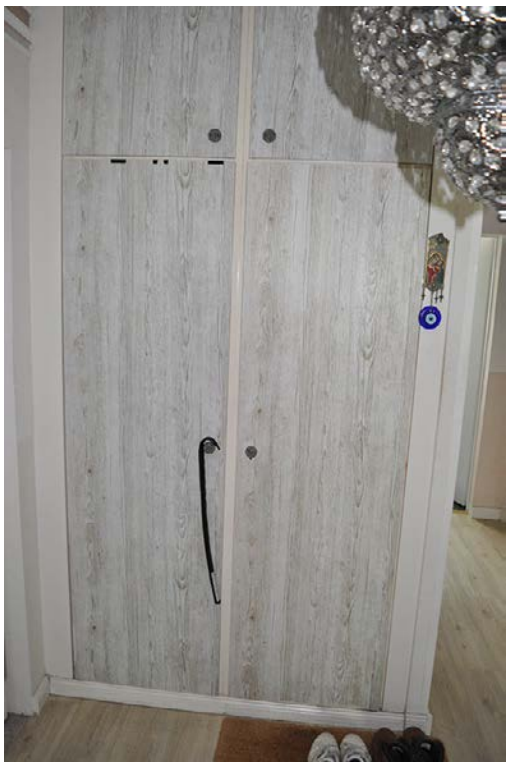
1.7 Kellerraum; Kellerflur





1.8 Wohnungstür zum Treppenhaus; Einbauschrank





1.9 Loggia; Wohnzimmer / Diele





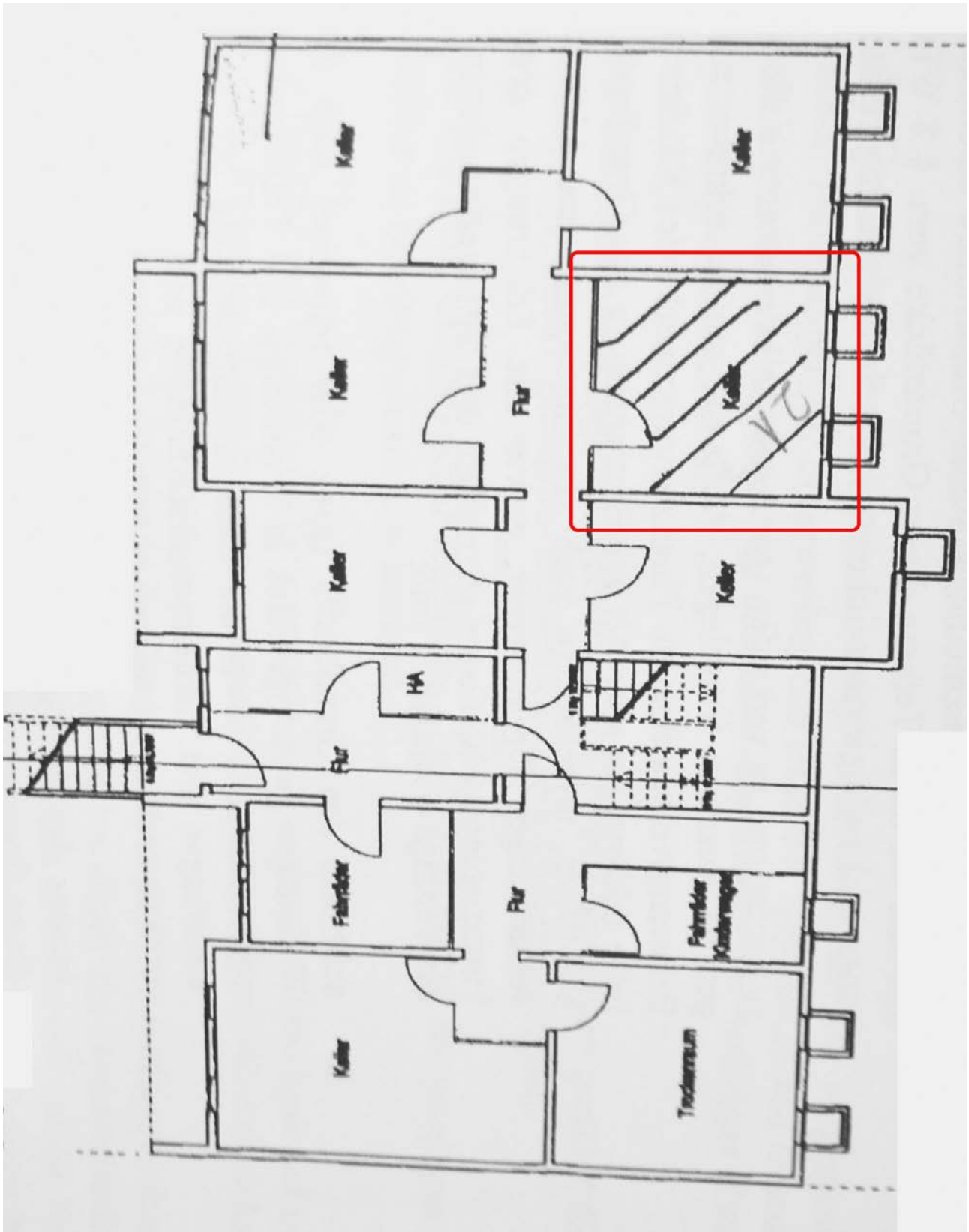
1.10 WC; Duschbad





2 Übersichtspläne des Objekts und Katasterplan

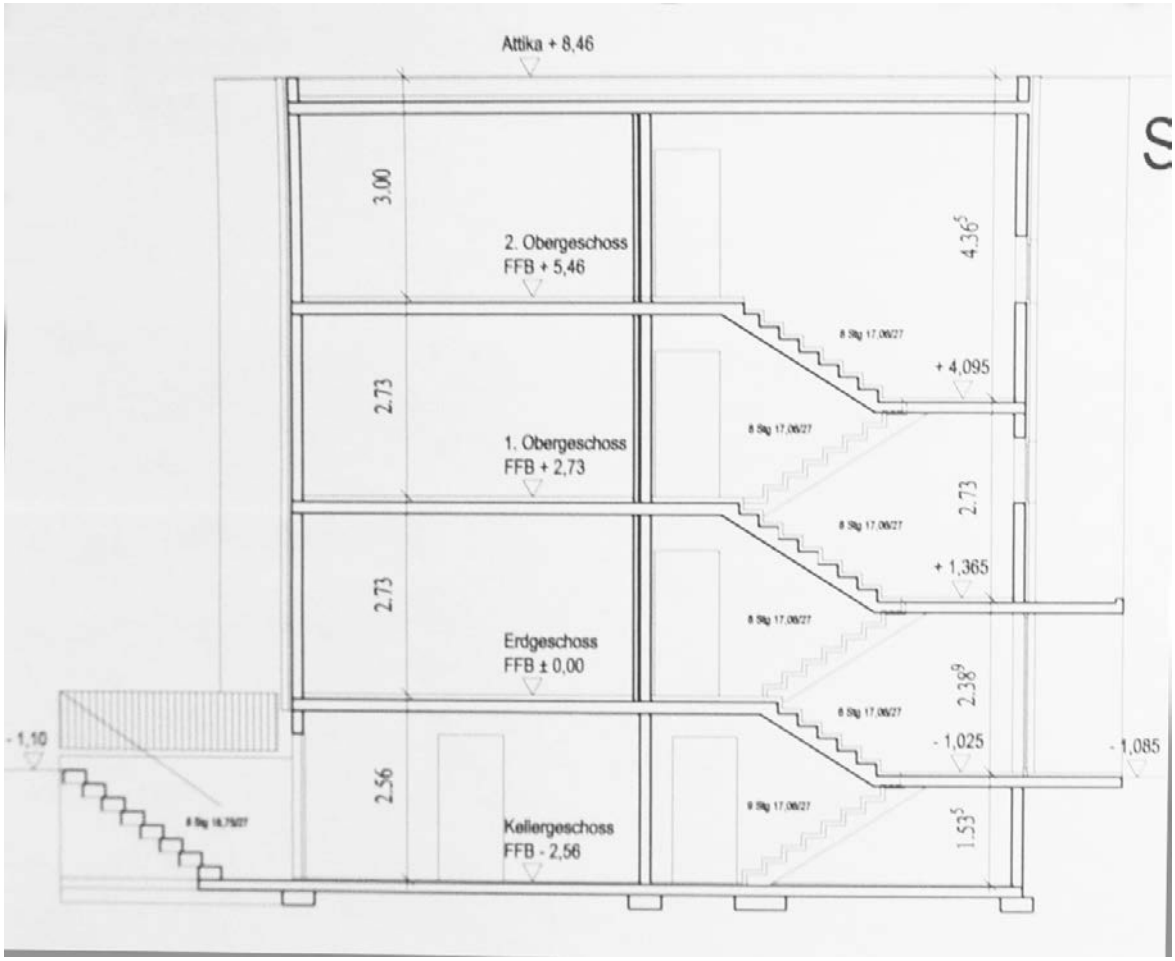
2.1 Grundriss Kellergeschoss (Plan aus Grundakte)



2.2 Grundriss Obergeschoss (Plan aus Grundakte, Abweichungen vorhanden!)



2.3 Gebäudeschnitt (Plan aus Grundakte, Abweichungen vorhanden!)



2.4 Katasterplan (Unmaßstäblich)

Stadt Köln
Katasteramt

Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Flurstück: 1323
Flur: 94
Gemarkung: Longerich
Paul-Löbe-Weg 4, Köln

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 12.05.2026
Zeichen: Flurkarte Online



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.