

Wertgutachten Mehrfamilienreihenmittelhaus Klosterstraße 59 in
50931 Köln-Lindenthal - 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 16.10.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 093 K 022/25
beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert)
des mit einem
Mehrfamilienreihenmittelhaus
bebauten Grundstücks



Klosterstraße 59

in

Köln-Lindenthal

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Mehrfamilienreihenmittelhaus
bebauten Grundstücks**

Klosterstraße 59

in

Köln-Lindenthal

wird

ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechts

ermittelt zum

Bewertungsstichtag 29.09.2025

zu:

1.575.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 21 Seiten und ist in 9-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges	6
2.3	Planungs- und Baurecht	8
2.4	Erschließung	9
2.5	Lage	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	10
2.6.1	Grundstück	10
2.6.2	Gebäude	11
3.	Wertermittlung	13
3.1	Wertermittlungsverfahren	13
3.2	Sachwertverfahren	14
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes	14
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	16
3.2.2.1	Mehrfamilienreihenmittelhaus	16
3.2.2.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	17
3.2.4	Sachwert	17
3.3	Ertragswertverfahren	19
3.3.1	Bodenwert	19
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlage	20
3.3.3	Vorläufiger Ertragswert	23
3.3.4	Ertragswert	23
3.4	Vergleichswertverfahren	26
4.	Verkehrswert	27
5.	Allgemeine Hinweise	28
6.	Anlagen	29

0. Zusammenstellung

Bewertungsobjekt:	Mehrfamilienreihenmittelhaus Klosterstraße 59 in 50931 Köln-Lindenthal
Nutzung:	1 Wohnung genutzt durch Miteigentümer 3 Wohnungen vermietet an Verwandte 3 Wohnungen vermietet
Beteiligte Behörden:	- Stadtverwaltung Köln - Gutachterausschuss für Grund- stückswerte in der Stadt Köln
• Sachwert:	1.541.000 €
Bodenwert:	971.000 €
Gebäudewert:	369.000 €
Außenanlagen, Anschlusskosten:	22.000 €
vorläufiger Sachwert:	1.362.000 €
• Ertragswert:	1.576.000 €
Wohnfläche insgesamt:	rd. 460 m ²
jährlicher Rohertrag:	62.760 €
Liegenschaftszinssatz:	2,00 %
• Vergleichswert:	1.557.000 €
Rohertragsfaktor:	25,2
• Verkehrswert:	1.575.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 11.06.2025 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren Geschäfts-Nr. 093 K 022/25 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienreihenmittelhaus bebauten Grundstücks Klosterstraße 59 in Köln-Lindenthal erstellt werden. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Darüber hinaus soll das im Grundbuch eingetragene Recht Abteilung II Nr. 5 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet und die Bewertung in dem Begleitschreiben zum Wertgutachten dem Amtsgericht mitgeteilt werden.

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Gemäß Auftrag sind von besonderer Bedeutung:

- möglicherweise schuldner- oder eigentümerseits innerhalb des Objekts betriebene Unternehmen
- die Namen aller Mieter und Pächter
- etwaige Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Beachtung eventueller Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen mit entsprechendem Hinweis
- Anzeichen für mögliche Altlasten und deren Bewertung
- eventuelle Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke
- ob und eventuell wie lange eine Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW besteht
- ob Denkmalschutz besteht
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen

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

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

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 29.09.2025 und am 15.10.2025 vorgenommen. Die Wohnungen im 1. Obergeschoss rechts und im 2. Obergeschoss links konnten von mir nicht besichtigt und aufgemessen 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- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Müngersdorf auf dem Blatt 38.044 unter der lfd. Nr. 1 des BV wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Müngersdorf, Flur 68, Flurstück 4369/13,
Gebäude- und Freifläche, Klosterstr. 59, Größe 527 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das zu bewertende Flurstück in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart *„Wohnbaufläche“* nachgewiesen.

Klosterstraße 59 ist die amtliche Hausnummer des Bewertungsobjekts.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges

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

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

lfd. Nr. 5:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für ...¹ geboren am 12.07.1944. ...“

lfd. Nr. 6:

„Erbanteil betreffend ... am Nachlass von ... verpfändet für ...“

lfd. Nr. 8:

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

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit:

Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrem zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. **Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der in der Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 5 eingetragenen Dienstbarkeit ermittelt.**

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

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 13.10.2025 ruht auf dem Grundstück Klosterstraße 59 keine Baulast.

Das Gebäude ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

¹ weibliche Person

An der nördlichen und der südlichen Grundstücksgrenze besteht jeweils Grenzbebauung (Reihenhausbebauung). Grenzüberbauungen sind an diesen Grenzen nach der amtlichen Liegenschaftskarte nicht zu erkennen; sie könnten nur durch eine katasteramtliche Grenzvermessung festgestellt werden.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 04.07.2025 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

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

In dem zu bewertenden Mehrfamilienhaus wird die Wohnung im Erdgeschoss eigengenutzt, die übrigen 6 Wohnungen sind vermietet, 3 davon an Verwandte.

In dem Mehrfamilienhaus wird kein Unternehmen betrieben und ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ ausgewiesen ist, sowie im Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 64449.02 - „*Clarenbachstraße*“ (Rechtskraft 25.9.1958), der jedoch für das Bewertungsobjekt keine Festsetzungen trifft. Ein qualifizierter Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden, wohl dagegen ein Aufstellungsbeschluss vom 16.06.2005.

Die Bebauung ist nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Aufgrund der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen Bebauung ergibt sich die Geschossflächenzahl zu rd. 1,0.

2.4 Erschließung

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

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

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Lindenthal (rd. 31.000 Einwohner), der zum gleichnamigen linksrheinischen Kölner Stadtbezirk 3 (rd. 154.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 6 - Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte).

Köln ist als viertgrößte Stadt Deutschlands und bedeutendstes Wirtschaftszentrum in Nordrhein-Westfalen Sitz zahlreicher Industrie-, Handels-, Bank-, Versicherungs- und Medienunternehmen, verfügt als Universitätsstadt über ein umfassendes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot und ist Verkehrsknotenpunkt mit sehr guten Anbindungen an das Autobahn- und Bahnnetz sowie an den Flughafen Köln/Bonn.

Lindenthal ist ein bevorzugter Wohnort im Westen Kölns zwischen dem Inneren Grüngürtel mit dem Aachener Weiher und dem Stadtwald und verfügt über eine abwechslungsreiche Bebauungsstruktur mit Mietshäusern aus den 1950er und 1960er Jahren, Neubauten mit Single-Appartements und luxuriösen Einfamilienhäusern. Lindenthal besitzt beste Wohnlagen, große Erholungsflächen und eine hervorragende

öffentliche und private Infrastruktur (u.a. Universität, Krankenhäuser, Schulen, Geschäfte insbesondere an der Dürener Straße).

Das zu bewertende Grundstück liegt im Veedel „*Melaten*“ rd. 0,1 km südlich des Rautenstrauchkanals, rd. 0,1 km westlich des Apostel-Gymnasiums und rd. 0,2 km nördlich der Dürener Straße, der Haupteinkaufsstraße von Lindenthal, auf der östlichen Seite der Klosterstraße. In der unmittelbaren Nachbarschaft überwiegt III- bis IV-geschossige ältere Wohnbebauung in geschlossener Bauweise. Mehrere Anschlussstellen der Autobahnen A 1, A 4 und A 57 befinden sich in einer Entfernung von 4 km bis 5 km. Auf der Dürener Straße verkehrt eine Buslinie. In rd. 0,5 km Entfernung befindet sich die Stadtbahnhaltestelle „*Wüllnerstraße*“. Das Kölner Stadtzentrum ist vom Bewertungsobjekt rd. 3 km entfernt.

Der Plötz-Immobilienführer stuft die Klosterstraße in Lindenthal als sehr gute Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 10) liegt der mittlere jährliche, durch Straßenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^2 im Bereich des Bewertungsobjekts zwischen 55 und 69 dB(A), das Jahresmittel L_{night}^3 zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 59 dB(A). Ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks mit einer Tiefe von rd. 42 m bei einer Straßenfront von rd. 11 m, die Stellung der Bausubstanz auf dem

² 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.

³ L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 8 und 9) entnommen werden.

Die Freiflächen des im hinteren Bereich durch einen Maschendrahtzaun eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als mit Betonplatten befestigte Zuwegung zum Hauseingang,
- als Zufahrt zur Kellergarage (betonierte Rampe, Stützmauern),
- als Vorgarten mit Sträuchern und Fahrradständer sowie
- als Garten mit Rasen, Sträuchern und Bäumen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Für Altlasten liegen jedoch keine Anzeichen vor. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 11.08.2025 liegen für das zu bewertende Grundstück „*im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem unterkellerten, beidseitig angebauten, IV-geschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, einer Kellergarage (mit einem Stahldeckenschwingtor mit Holzverkleidung) und mit einem I-geschossigen, hinteren Flachdachanbau auf Kellergeschossebene bebaut. Das Gebäude wurde nach Kriegszerstörung in den Jahren 1956 / 1957 in konventioneller, massiver Bauweise wiederaufgebaut (Baugenehmigung 05.11.1956 / 31.05.1957, Gebrauchsabnahme 09.05.1957 / 20.07.1957). Gemäß Bauakte ist das Dachgeschoss nur tlw. zu Wohnzwecken genehmigt. **Für den überwiegenden Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken liegt keine Baugenehmigung vor. Vorliegend wird die nachträgliche Ge-**

nehmungsfähigkeit (ggfls. mit bestimmten Auflagen wie Realisierung eines 2. Rettungswegs) unterstellt.

In dem zu bewertenden Mehrfamilienhaus befinden sich im Erdgeschoss, im 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss jeweils 1 Wohnung sowie im 1. und im 2. Obergeschoss jeweils 2 Wohnungen, insgesamt also 7 Wohnungen.

Seit der Erstellung des Gebäudes wurden einige Modernisierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen durchgeführt (z.B. Fassade, Heizung, sanitäre Anlagen, Fenster, Anstrich, Tapeten, Bodenbeläge). Aktuell sind keine Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen worden.

Auf- und Ausbau des Gebäudes sind überwiegend als mittelmäßig zu bezeichnen. Der Unterhaltungszustand ist in den Wohnungen unterschiedlich, überwiegend aber zufriedenstellend. Bei der Ortsbesichtigung wurden bis auf einen tlw. bestehenden Renovierungs- bzw. Instandsetzungsbedarf (z.B. Fliesenbelag der Dachterrasse) in den Wohnungen keine wesentlichen, den Verkehrswert mindernden Mängel bzw. Schäden festgestellt. Allerdings dürften die Gasthermen in naher Zukunft erneuerungsbedürftig sein; im Spitzboden ist keine Wärmedämmung vorhanden.

In einem Energieausweis aus dem Jahr 2022 ist der Endenergiebedarf mit 135,3 kWh/m²a angegeben.

Nach dem örtlichen Aufmaß ergibt sich die Wohnfläche zu insgesamt rd. 460 m² (Wohnflächenberechnung s. Anlage 5):

- Wohnung 1 im Erdgeschoss: rd. 100 m²
- Wohnung 2 im 1. Obergeschoss rechts: rd. 50 m²
- Wohnung 3 im 1. Obergeschoss links: rd. 48 m²
- Wohnung 4 im 2. Obergeschoss rechts: rd. 50 m²
- Wohnung 5 im 2. Obergeschoss links: rd. 48 m²
- Wohnung 6 im 3. Obergeschoss: rd. 98 m²
- Wohnung 7 im Dachgeschoss: rd. 66 m²

Die Kellergarage besitzt eine Tiefe von rd. 4,8 m und eine Breite von rd. 5,1 m, wäre also ausreichend tief für einen Mittelklassewagen. Allerdings wird der Raum nicht als Garage genutzt, da infolge des Knicks im Bereich des Übergangs von der Rampe (rd. 20 % Gefälle) auf das Kellerniveau das Auto beim Fahren in die Garage hinten aufsetzt bzw. aufsetzen kann und die Torhöhe gering ist. Die Garage ist jedoch für Motorräder, Fahrräder etc. nutzbar.

Die Bruttogrundfläche des Mehrfamilienhauses ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem Zahlennachweis des Liegenschaftskatasters zu rd. 785 m² (Berechnung s. Anlage 4). Der kellergeschossige Flachdachanbau mit einer Grundfläche von rd. 5 m * rd. 6 m, auf dem sich die Dachterrasse zur Erdgeschosswohnung befindet, bleibt bei der Berechnung der Bruttogrundfläche im Hinblick auf sein Alter und seinen baulichen Zustand mit Feuchtigkeitserscheinungen außer Ansatz.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 12), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftshausverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftshausverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht. Im vorliegenden Fall kommen das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren sowie zur groben Kontrolle ein überschlägiges Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum vorläufigen Sachwert zusammengefasst werden.

3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender

Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für den Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, den Bodenrichtwert für die Errichtung von Wohnungseigentum mit den Eigenschaften

- *Entwicklungszustand:* *baureifes Land*
- *Beitragszustand:* *beitragsfrei*
- *Nutzungsart:* *allgemeines Wohngebiet*
- *Geschosszahl:* *III - IV*
- *Geschossflächenzahl:* *1,4*
- *Freies Feld:* *Der Bodenrichtwert ist für ein Grundstück für die Errichtung von **Wohnungseigentum** angegeben.*

zum Stichtag 01.01.2025 zu 2.520 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Lindenthal im Jahr 2025 bisher nicht festgestellt werden kann. Im Hinblick auf die Geschossflächenzahl (rd. 1,0) ist im vorliegenden Fall gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient in Höhe von 0,86 anzubringen. Der Grundstücksmarktbericht enthält auch Umrechnungskoeffizienten (WE-Faktoren), die eine Umrechnung von Bodenwerten für Mietwohnhausgrundstücke auf Bodenwerte für Wohnungseigentumsgrundstücke ermöglichen. Für das linksrheinische Stadtgebiet ist ein WE-Faktor von $1,5 \pm 0,5$ angegeben. Vorliegend wird im Hinblick auf die Höhe des Bodenwertniveaus in Lindenthal ein um 20 % niedrigerer WE-Faktor von $1,5 * 0,80 = 1,2$ als marktangemessen angesehen. Hiermit leitet sich für die Umrechnung von Bodenwerten für Wohnungseigentumsgrundstücke auf Bodenwerte für Mietwohnhausgrundstücke ein umgekehrter Umrechnungskoeffizient von $1/1,2 = \text{rd. } 0,85$ ab. Somit ergibt sich folgender Bodenwert:

$$527 \text{ m}^2 * 2.520 \text{ €/m}^2 * 0,86 * 0,85 = 970.797 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } \mathbf{971.000 \text{ €}}$$

3.2.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

3.2.2.1 Mehrfamilienreihenmittelhaus

a) Herstellungskosten

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 19 % Baunebenkosten⁴ = 1.565 €/m²

785 m² Bruttogrundfläche * 1.565 €/m² = 1228.525 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude wurde in den Jahren 1956 / 1957 errichtet und ist somit 68 Jahre alt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und bei kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung die Restnutzungsdauer zu 24 Jahren. Die lineare Altersabschreibung gemäß ImmoWertV beträgt:

(80 Jahre - 24 Jahre) / 80 Jahre = 0,70

⁴ Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus mit 6 WE	= 4.1
Standardstufe	= 3
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	= 825 €/m ²
Korrektur wegen Baupreisindex (Stand August 2025)	= 1,896
NHK: 825 €/m ² * 1,896	= rd. 1.565 €/m ²

$$1228.525 \text{ €} * 0,70 = 859.968 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$1228.525 \text{ €} - 859.968 \text{ €} = 368.558 \text{ €}$$
$$= \text{ rd. } \mathbf{369.000 \text{ €}}$$

3.2.2.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist ein Ansatz von 6 % des Wertes der baulichen Anlagen gerechtfertigt:

$$369.000 \text{ €} * 0,06 = \text{ rd. } \mathbf{22.000 \text{ €}}$$

In diesem **Zeitwert** sind die Bodenbefestigungen, die Rampe zur Kellergarage, die Einfriedigungen, die Dachterrasse und die Anschlusskosten berücksichtigt.

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	971.000 €
• Wert der baulichen Anlage	=	369.000 €
• Wert der Außenanlagen	=	22.000 €

Summe	=	1.362.000 €

3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücks-

merkmale des zu bewertenden Grundstücks („boG´s“) zu berücksichtigen.

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

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt.

In den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind keine Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf ergibt sich für Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1949 bis 1976 in sehr guter Lage bei einer Geschossflächenzahl von 1,0 mit geringer Modernisierung und mittlerer Ausstattung ein Marktanpassungsfaktor von 1,10. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjekts nach sachverständiger Schätzung ein Sachwertfaktor von 1,15 zur Anpassung an die Lage auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt in Köln-Lindenthal als marktangemessen angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische

sche Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Wegen der unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden sowie wegen der fehlenden Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses wird kein Abschlag vom marktangepassten vorläufigen Sachwert für erforderlich gehalten, da der bauliche Zustand durch die Höhe der Normalherstellungskosten und die hohe Altersabschreibung ausreichend berücksichtigt wurde.

Dagegen ist hier als „*boG*“ der Mietminderertrag (s. unter Ziffer 3.3.4) in Höhe von 25.000 € zu berücksichtigen. Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$1.362.000 \text{ €} * 1,15 - 25.000 \text{ €} = \text{rd. } 1.541.000 \text{ €}$$

3.3 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.

3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung entnommen werden.

3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlage

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen. Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt. Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszins kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Nach Eigentümerangabe aus dem Jahr 2023, die mit einigen aktuellen Mieterangaben übereinstimmt, betragen die monatlichen Nettokaltmieten, bezogen auf die von mir ermittelten Wohnflächen z.Zt.:

- Wohnung 1 im Erdgeschoss: 6,70 €/m²
- Wohnung 2 im 1. Obergeschoss rechts: 9,80 €/m²
- Wohnung 3 im 1. Obergeschoss links: 9,58 €/m²
- Wohnung 4 im 2. Obergeschoss rechts: 10,10 €/m²
- Wohnung 5 im 2. Obergeschoss links: 10,21 €/m²
- Wohnung 6 im 3. Obergeschoss: 7,08 €/m²
- Wohnung 7 im Dachgeschoss: 10,15 €/m²

Die jährliche Gesamtmiete ergibt sich aus diesen Angaben zu 47.748 €.

Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand 4/2025) weist Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 ⁵ bezugsfertig wurden, folgende Mietwertspannen aus:

		Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden			
		Euro/m ² : in einfacher Wohnlage in mittlerer Wohnlage in sehr guter Wohnlage			
A Wohnungen	30 m ² – 49,9 m ²	2	7,30 – 10,10	7,50 – 10,60	7,90 – 11,20
		3	7,70 – 10,40	7,80 – 10,90	8,40 – 11,60
B Wohnungen	50 m ² – 69,9 m ²	2	6,90 – 9,50	7,10 – 9,90	7,80 – 10,30
		3	7,20 – 9,90	7,30 – 10,10	8,10 – 10,70
C Wohnungen	70 m ² – 89,9 m ²	2	7,30 – 9,40	7,00 – 9,80	7,40 – 10,30
		3	7,60 – 10,10	7,30 – 10,30	8,00 – 10,90
D Wohnungen	90 m ² – 109,9 m ²	2	7,00 – 9,50	6,90 – 9,50	7,30 – 9,90
		3	7,20 – 9,80	6,90 – 10,00	7,80 – 10,60
E Wohnungen	110 m ² – 140 m ²	2	7,60 – 9,80	7,70 – 9,70	8,30 – 10,10
		3	-	8,00 – 10,10	8,60 – 10,90

2 mit Heizung, Bad/WC
3 mit besonderer Ausstattung

Unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Größe, der Ausstattung und der Lage der Wohnungen werden die folgenden, dem Liegenschaftszinssatz entsprechenden monatlichen Nettokaltmieten (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Be-

⁵ fiktives Baujahr: 2025 + 24 Jahre - 80 Jahre = 1969

triebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen:

• Wohnung 1 im EG mit Terrasse und Garten	12,00 €/m ²
• Wohnung 2 im 1. OG rechts:	11,00 €/m ²
• Wohnung 3 im 1. OG links:	11,00 €/m ²
• Wohnung 4 im 2. OG rechts	11,00 €/m ²
• Wohnung 5 im 2. OG links:	11,00 €/m ²
• Wohnung 6 im 3. OG:	11,00 €/m ²
• Wohnung 7 im DG:	11,00 €/m ²
• Kellergarage:	70 €

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$(100 \text{ m}^2 * 12 \text{ €/m}^2 + 360 \text{ m}^2 * 11 \text{ €/m}^2 + 70 \text{ €}) * 12 = 62.760 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^6 = 16 \%$$

Reinertrag:

$$62.760 \text{ €} * 0,84 = 52.718 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-
marktbericht 2025 des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Köln für Miet-
wohnhausgrundstücke

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

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz wegen
der sehr guten Lage des Bewertungsobjekts

$$= 2,00 \%$$

$$^6 \text{ Verwaltungskosten: } 7 * 359 \text{ €} = 2.513 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 460 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 = 6.440 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 62.760 \text{ €} * 0,02 = 1.255 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 10.208 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 16 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
 $971.000 \text{ €} * 0,0200 = 19.420 \text{ €}$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
 $52.718 \text{ €} - 19.420 \text{ €} = 33.298 \text{ €}$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
 von 2,00 % und einer Restnutzungsdauer von 24
 Jahren = 18,914

Gebäudeertragswert:
 $33.298 \text{ €} * 18,914 = 629.798 \text{ €}$

= rd. **630.000 €**

3.3.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwert	=	971.000 €
• Gebäudeertragswert	=	630.000 €

Summe	=	1.601.000 €

3.3.4 Ertragswert

Im Hinblick auf die tatsächlich gezahlten Mieten bestehen vorliegend besondere Ertragsverhältnisse, da die marktüblichen Mieten höher liegen (Minderertrag). Dieser Umstand ist als „boG“ zu berücksichtigen.

In Köln gelten aufgrund der Mieterschutzverordnung NRW die Mietpreisbremse und eine reduzierte Kappungsgrenze. Die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen dürfen innerhalb von 3 Jahren um maximal 15 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden, d.h. alle Mieten könnten sofort um 15 %, dann aber erst wieder in 3 Jahren um 15 % angehoben werden. Dabei stellt die ortsübliche Vergleichsmiete die obere Grenze dar.

Berechnung des Minderertrags:

Heute ortsübliche jährliche Vergleichsmiete:

Wohnung 1:	$100 \text{ m}^2 * 12 \text{ €/m}^2 * 12$	=	14.400 €
Wohnungen 2, 3, 4, 5, 7:	$262 \text{ m}^2 * 11 \text{ €/m}^2 * 12$	=	34.584 €
Wohnung 6:	$98 \text{ m}^2 * 11 \text{ €/m}^2 * 12$	=	12.936 €

Gegenwärtige Miete:

Wohnung 1:	8.040 €
Wohnungen 2, 3, 4, 5, 7:	31.380 €
Wohnung 6:	8.328 €

Maximale Mieterhöhung sofort und nach jeweils 3 Jahren: 15 %

Mögliche Miete unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze zum Bewertungsstichtag:

Wohnung 1:	$8.040 \text{ €} * 1,15$	=	9.246 €
Wohnungen 2, 3, 4, 5, 7:	$31.380 \text{ €} * 1,15$	=	36.087 €
Wohnung 6:	$8.328 \text{ €} * 1,15$	=	9.577 €

Somit fällt für die Wohnungen 2, 3, 4, 5, 7 kein Minderertrag an, da die ortsübliche Vergleichsmiete bereits z.Zt. erzielt werden könnte.

Mögliche Miete unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze nach 3 Jahren:

Wohnung 1:	$9.246 \text{ €} * 1,15$	=	10.633 €
Wohnung 6:	$9.577 \text{ €} * 1,15$	=	11.014 €

Mögliche Miete unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze nach 6 Jahren

Wohnung 1:	$10.633 \text{ €} * 1,15$	=	12.228 €
Wohnung 6:	$11.014 \text{ €} * 1,15$	=	12.666 €

Somit könnte die Miete für die Wohnung 6 nach 6 Jahren etwa auf die heutige Vergleichsmiete angehoben werden.

Mögliche Miete unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze nach 9 Jahren

Wohnung 1:	$12.228 \text{ €} * 1,15$	=	14.062 €
------------	---------------------------	---	----------

Somit könnte die Miete für die Wohnung 1 nach 9 Jahren etwa auf die heutige Vergleichsmiete angehoben werden.

Minderertrag Wohnung 1:

Vervielfältiger bei einer Laufzeit von 9 Jahren und
einem Liegenschaftszinssatz von 2,00 % = 8,16

$(14.400 \text{ €} - 12.228 \text{ €}) * 8,16 = 17.724 \text{ €}$

Vervielfältiger bei einer Laufzeit von 6 Jahren und
einem Liegenschaftszinssatz von 2,00 % = 5,60

$(12.228 \text{ €} - 10.633 \text{ €}) * 5,60 = 8.932 \text{ €}$

Vervielfältiger bei einer Laufzeit von 3 Jahren und
einem Liegenschaftszinssatz von 2,00 % = 2,88

$(10.633 \text{ €} - 9.246 \text{ €}) * 2,88 = 3.995 \text{ €}$

Minderertrag Wohnung 1 insgesamt:

$17.724 \text{ €} + 8.932 \text{ €} + 3.995 \text{ €} = 30.651 \text{ €}$

Minderertrag Wohnung 6:

Vervielfältiger bei einer Laufzeit von 6 Jahren und
einem Liegenschaftszinssatz von 2,00 % = 5,60

$(12.936 \text{ €} - 11.014 \text{ €}) * 5,60 = 10.763 \text{ €}$

Vervielfältiger bei einer Laufzeit von 3 Jahren und
einem Liegenschaftszinssatz von 2,00 % = 2,88

$(11.014 \text{ €} - 9.577 \text{ €}) * 2,88 = 4.139 \text{ €}$

Minderertrag Wohnung 6 insgesamt:

$10.763 \text{ €} + 4.139 \text{ €} = 14.902 \text{ €}$

Als Wertminderung wird nach sachverständigem Ermessen nur 1/2 dieses Betrages angesetzt, da die Dauer der Mietmindereinnahmen kürzer sein kann (z.B. bei einem Mieterwechsel, bei Modernisierung) oder die Kappungsgrenze sich durch Verordnung der Landesregierung ändern kann:

$$(30.651 \text{ €} + 14.902) * 1/2 = 22.776 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } 25.000 \text{ €}$$

Der Ertragswert ergibt sich unter Berücksichtigung des Minderertrags als „boG“ zu:

$$1.601.000 \text{ €} - 25.000 \text{ €} = 1.576.000 \text{ €}$$

3.4 Vergleichswertverfahren

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

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind Rohertragsfaktoren veröffentlicht, die das Verhältnis von Kaufpreis zu Rohertrag wiedergeben. Der Rohertragsfaktor für Mietwohnhausgrundstücke wurde zu 15 - 29, im Mittel zu 21 ermittelt. Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die Lage des Bewertungsobjekts in Lindenthal ein Rohertragsfaktor als marktangemessen angesehen, der 20 % über dem Mittelwert liegt: $21 * 1,20 = 25,2$. Hiermit und mit dem jährlichen Rohertrag gemäß Ziffer 3.3.2 in Höhe von 62.760 € errechnet sich der Vergleichswert unter Berücksichtigung des Minderertragsabschlags als „boG“ gemäß Ziffer 3.3.4 in Höhe von 25.000 € überschlägig zu:

$$62.760 \text{ €} * 25,2 - 25.000 \text{ €} = 1.557.000 \text{ €}$$

4. Verkehrswert

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

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Sachwert unter Ziffer 3.2.4 = **1.541.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.4 = **1.576.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4 = **1.557.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen gut überein (Differenz 2,3 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienreihenmittelhaus bebauten Grundstücks Klosterstraße 59 in Köln-Lindenthal wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände **auf der Grundlage des Ertragswertes** ermittelt zu:

1.575.000 €

5. Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundfläche
5. Wohnflächenberechnung
6. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
7. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
8. Auszug aus der Liegenschaftskarte
9. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
10. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
11. Bauzeichnungen
12. Fotografische Aufnahmen

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

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

Köln, den 16.10.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

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

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

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

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

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

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

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

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land

Nordrhein-Westfalen:

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ⁷

**IV-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienreihenmittelhaus
mit ausgebautem Dachgeschoss und Kellergarage**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk, innen geringfügig Ständerwerk
Außenwandflächen	straßenseitig dunkler Rauputz, im Bereich der Hauseingangstür Klinker, rückseitig heller Glattputz, Sockel mit Glattputz
Decken	Beton
Dächer	Satteldach in Holzkonstruktion mit Dachziegeleindeckung, Dachrinnen, Regenfallrohre in Zinkblech
Dachgauben	in Holzkonstruktion mit Schiefer- verkleidung
Schornsteinköpfe	Mauerwerk mit Zinkblechverkleidung und Plewarohren
Hauseingangstür	zweiflügelige Holztür mit einfach- verglasten Lichtausschnitten
Kellerausgangstür	Holztür
Kellerausgangstreppe	Beton

⁷ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Treppenhaus	Böden und Treppen in Kunststein, Metallstabgeländer mit kunststoff- ummantelten Handläufen, Wände mit Glattputz, Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden
Innentüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. in Stahlzargen, tlw. mit Lichtausschnitt, tlw. weiß lackiert, zweiflügelige Metalltür mit Isolier- verglasung zu der Dachterrasse
Bodenbeläge	Stabparkett-, Teppich-, Laminat- bzw. Fliesenbelag
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Holzfenster, Holzrollläden im EG
Dachflächenfenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Balkontüren	Kunststofftüren mit Isolierverglasung
Innenwand- und Decken- flächen	Putz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen in den Sanitärräumen in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in den Küchen, tlw. Deckenpaneele
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Heizung	Gasthermen unterschiedlichen Baujahrs, Wärmeausstrahlung durch Wandheiz- körper, tlw. durch Handtuchheizkörper

noch Anlage 3

Warmwasserbereitung	über die Gasthermen
Sanitäre Anlagen	EG: Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken; Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken 1. und 2. OG links: jeweils Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken 1. und 2. OG rechts: jeweils Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken 3. OG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken; Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken DG: Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken alle innenliegend, mit Lüftung
Speicher im DG	Waschmaschinenanschluss und Handwaschbecken für die Wohnung im DG
Dachterrasse zu Wohnung 1	Fliesenbelag, Mauerwerksbrüstung mit Holzverkleidung, Markise mit Handkurbel, Betontreppenabgang mit Fliesenbelag zum Garten mit schmiedeeisernem Tor
Terrasse auf KG-Ebene	Betonplattenbelag, Überdachung in Metallkonstruktion mit lichtdurchlässigen Kunststoffstegplatten

noch Anlage 3

Balkone

Betonkragplatten mit Anstrich,
Mauerwerksbrüstungen mit Putz und
Kunststoffwandplatten, im 3. OG über-
dacht durch Kunststoffstegplatten auf
Metallkonstruktion,
Balkon im EG geschlossen und über-
dacht durch Metall-/Glaskonstruktion,
Fenster mit Einfachglas, Kunststofftür
mit Isolierverglasung, Fliesenbelag

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnah-
men (Anlagen 12.1 - 12.4) zu entnehmen.

Anlage 4

Ermittlung der Bruttogrundfläche nach den Bauzeichnungen

$$\begin{aligned} \text{i.M. } 12,00 * \text{i.M. } 10,90 * 6 \text{ (ohne Flachdachanbau)} &= 784,80 \text{ m}^2 \\ &= \text{rd. } \mathbf{785 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

Anlage 5

Wohnflächenberechnung⁸ nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung

Wohnung 1 Erdgeschoss (Hochparterre)

Wohnzimmer	$3,60 * 3,65 - 0,17 * 0,56$	=	13,04 m ²
Esszimmer	$3,95 * 3,80$	=	15,01 m ²
Schlafzimmer	$3,55 * 3,63 - 0,54 * 0,43$	=	12,65 m ²
Zimmer	$3,25 * 4,64$	=	15,08 m ²
Zimmer	$3,21 * 4,10$	=	13,16 m ²
Küche	$1,75 * 4,65$	=	8,14 m ²
Bad	$1,63 * 1,58 + 0,15 * 0,98$	=	2,72 m ²
Gäste-WC	$0,77 * 1,09 + 1,08 * 1,33$ $- 0,25 * 0,28$	=	2,21 m ²
Flur I	$1,05 * 0,55 + 1,18 * 4,47$	=	5,85 m ²
Flur II / Garderobe	$1,35 * 0,49 + 1,41 * 1,17$ $+ 1,17 * 1,67$	=	4,26 m ²
Dachterrasse (zu ¼)	$(5,20 * 4,63 + 0,54 * 2,07$ $+ 1,29 * 3,53) * 0,25$	=	7,44 m ²
Balkon (zu ½)	$0,43 * 3,01 * 0,50$	=	0,65 m ²
Summe		=	100,21 m ²
		=	rd. 100 m²

⁸ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

noch Anlage 5

Wohnung 2 im 1. Obergeschoss rechts

konnte nicht aufgemessen werden,
grundrissgleich zur Wohnung im 2. OG rechts = rd. **50 m²**

Wohnung 3 im 1. Obergeschoss links

Wohnzimmer	$3,97 * 3,85 - 2,14 * 0,39$	=	14,45 m ²
Schlafzimmer	$3,25 * 4,72$	=	15,34 m ²
Küche	$1,87 * 4,73 - 1,02 * 0,27$	=	8,57 m ²
Duschbad	$1,64 * 1,97 - 0,26 * 0,30$		
	$- 0,26 * 0,80$	=	2,94 m ²
Flur	$1,00 * 1,60 + 1,13 * 3,29$	=	5,32 m ²
Balkon (zu ¼)	$1,40 * 3,06 * 0,25$	=	1,07 m ²

Summe		=	47,69 m ²
		=	rd. 48 m²

Wohnung 4 im 2. Obergeschoss rechts

Wohnzimmer	$3,80 * 3,86 - 0,24 * 0,58$	=	14,53 m ²
Schlafzimmer	$3,19 * 4,27$	=	13,62 m ²
Küche	$3,45 * 3,75 - 0,76 * 0,43$	=	12,61 m ²
Bad	$1,62 * 1,78$	=	2,88 m ²
Flur	$2,47 * 1,69$	=	4,17 m ²
Balkon (zu ¼)	$4,95 * 1,35 * 0,25$	=	1,67 m ²

Summe		=	49,48 m ²
		=	rd. 50 m²

Wohnung 5 im 2. Obergeschoss links

konnte nicht aufgemessen werden,
grundrissgleich zur Wohnung im 1. OG links = rd. **48 m²**

noch Anlage 5

Wohnung 6 im 3. Obergeschoss

Wohnzimmer	$3,50 * 3,82 + 0,42 * 3,27$ $+ 4,00 * 3,55 + 0,32 * 1,84$	=	29,53 m ²
Schlafzimmer	$3,38 * 4,78$	=	16,16 m ²
Zimmer	$3,14 * 4,26$	=	13,38 m ²
Küche	$3,77 * 3,48 - 0,60 * 0,83$	=	12,62 m ²
Bad	$1,77 * 1,64 - 0,34 * 0,20$	=	2,84 m ²
Duschbad	$1,98 * 1,64 - 0,27 * 0,25$ $- 0,25 * 0,80$	=	2,98 m ²
Flur I	$1,68 * 1,00 + 1,22 * 3,29$	=	5,69 m ²
Flur II	$2,42 * 1,69$	=	4,09 m ²
Abstellraum	$1,48 * 0,98 + 3,74 * 1,80$	=	8,18 m ²
Balkon I (zu ¼)	$1,35 * 2,80 * 0,25$	=	0,94 m ²
Balkon II (zu ¼)	$4,96 * 1,37 * 0,25$	=	1,70 m ²

Summe		=	98,11 m ²
		=	rd. 98 m²

Wohnung 7 im Dachgeschoss

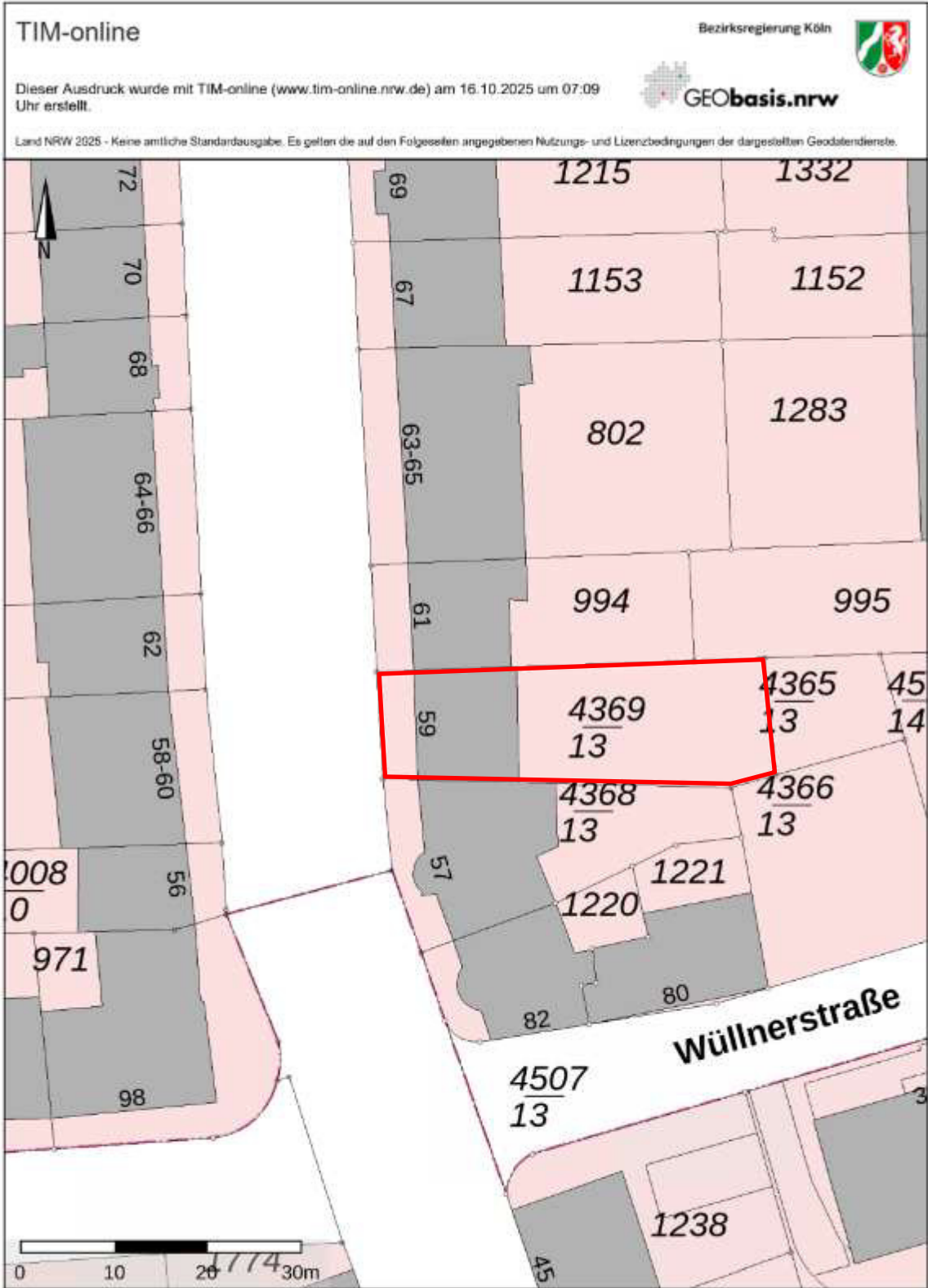
Wohnzimmer	$1,66 * 1,23 + 3,82 * 4,88$ $- 2,44 * 0,95 - 0,17 * 0,22$ $- 0,28 * 0,84$	=	18,09 m ²
Schlafzimmer	$4,05 * 3,33 - 2,58 * 0,95$ $- 0,50 * 0,50$	=	10,79 m ²
Esszimmer	$2,83 * 3,16$	=	8,94 m ²
Zimmer	$3,16 * 2,84$	=	8,97 m ²
Küche	$3,40 * 3,29 - 2,06 * 0,95$	=	9,23 m ²
Bad	$1,92 * 1,76 - 0,38 * 0,19$	=	3,31 m ²
Flur	$1,76 * 3,92$	=	6,90 m ²

Summe		=	66,23 m ²
		=	rd. 66 m²

Wertgutachten Mehrfamilienreihenmittelhaus Klosterstraße 59 in
50931 Köln-Lindenthal - 39 -

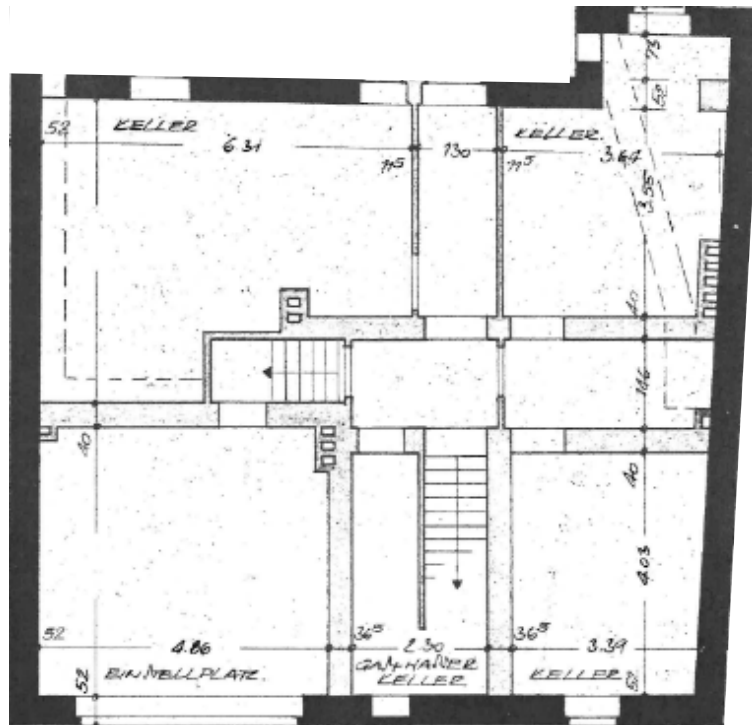
Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 8

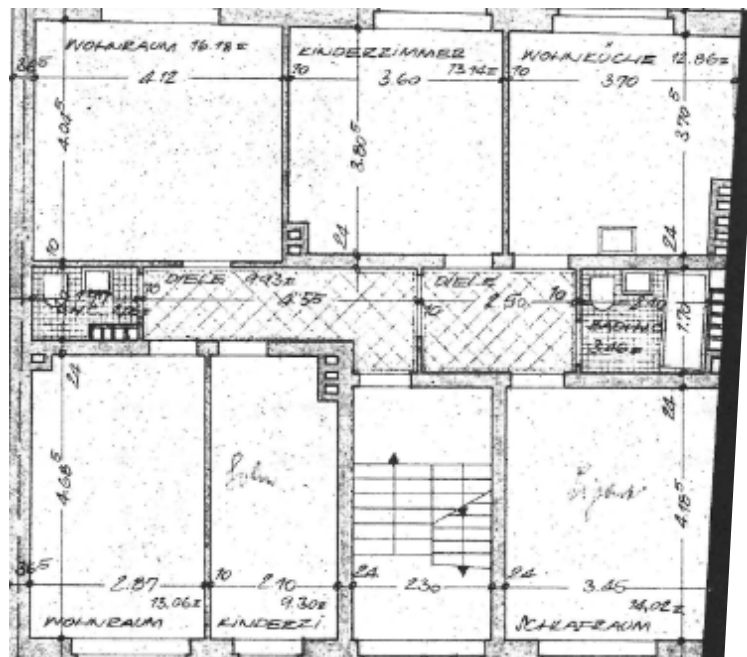


Bauzeichnungen

Anlage 11.1



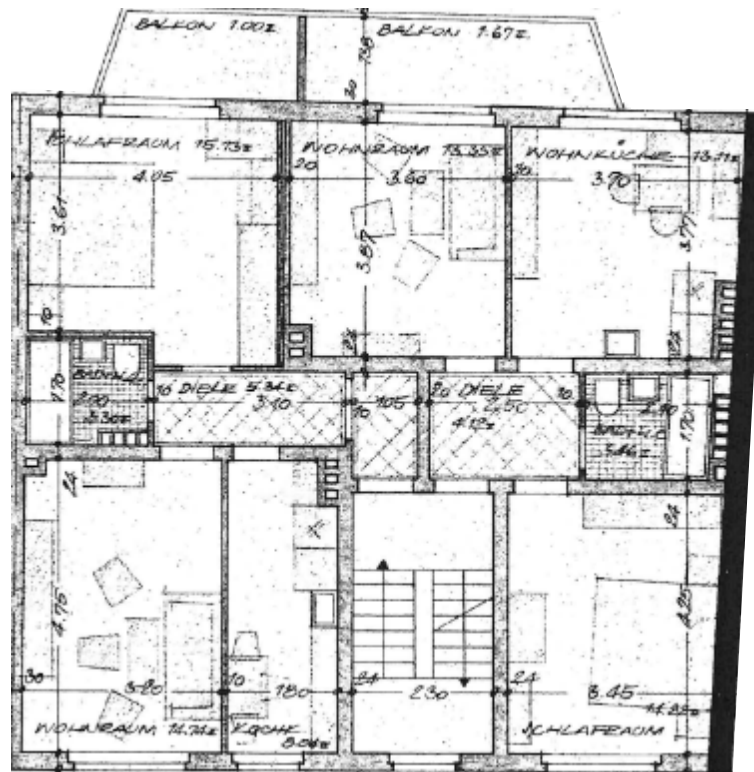
Kellergeschoss



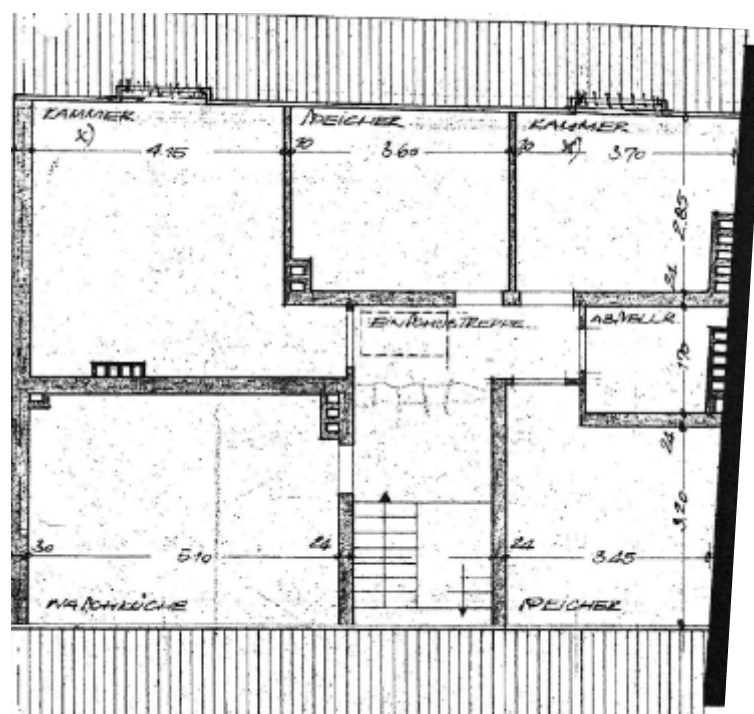
Erdgeschoss

Bauzeichnungen

Anlage 11.2



1. - 3. Obergeschoss



Dachgeschoss - abweichender Ausbau

Fotografische Aufnahmen

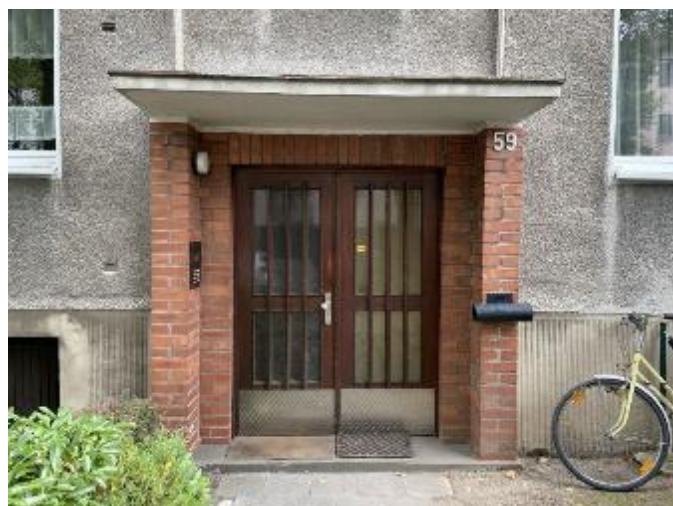
Anlage 12.1



Klosterstraße



Mehrfamilienreihenmittelhaus Klosterstraße 59



Hauseingang

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.2



Rückwärtige Ansicht



Hofraumüberdachung



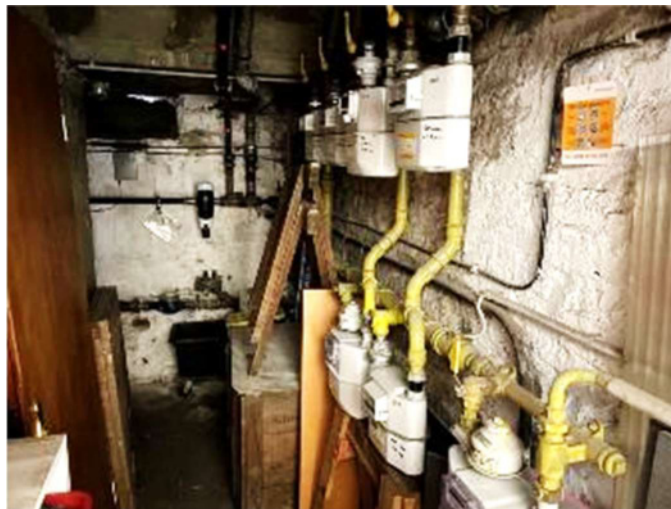
Terrasse zur Wohnung 1 im EG über der Hofraumüberbauung

Fotografische Aufnahmen

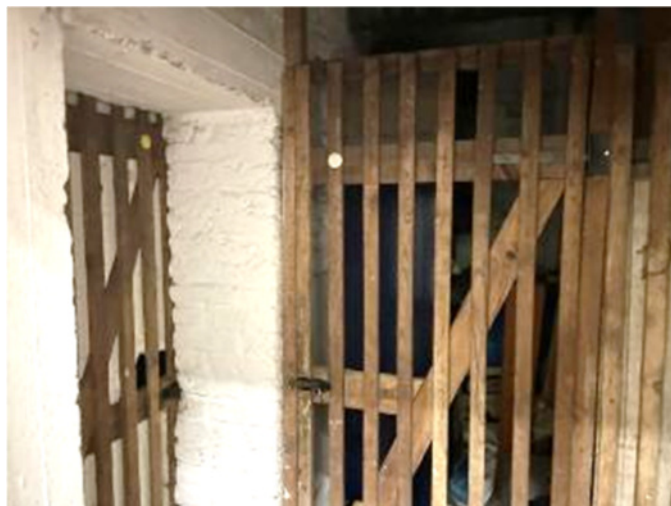
Anlage 12.3



Spitzboden



Gaszähler im Kellergeschoss



Abstellräume im Kellergeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.4



Kellergarageneinfahrt



Garten



Garten - hinterer Bereich