

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 11.12.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetversion mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 093 K 027/25
beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert) der
Eigentumswohnung Nr. 15 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss links nebst Kellerraum
in dem Mehrfamilienreihenmittelhaus



Bernhardstraße 115 in Köln-Bayenthal

verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an einer
Gartenfläche

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des

30,97/1.000 Miteigentumsanteils

an dem Grundstück

Gemarkung Köln-Rondorf, Flur 51, Flurstück 1536,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung Nr. 15 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss links nebst Kellerraum**
in dem Mehrfamilienreihenmittelhaus

Bernhardstraße 115 in Köln-Bayenthal

und verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an einer
Gartenfläche

wird ermittelt zum

Bewertungsstichtag 01.12.2025

zu:

420.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 38 Seiten inkl. 10 Anlagen
mit 12 Seiten und ist in 5-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung.....	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	6
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	6
2.3	Erschließung	8
2.4	Lage	8
2.5	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	8
2.5.1	Grundstück	10
2.5.2	Gebäude	11
2.5.3	Wohnung	11
3.	Wertermittlung	12
3.1	Wertermittlungsverfahren	12
3.2	Ertragswertverfahren	13
3.2.1	Bodenwertanteil.....	13
3.2.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlage	15
3.2.3	Vorläufiger Ertragswert.....	17
3.2.4	Ertragswert	18
3.3	Vergleichswertverfahren	19
3.3.1	Gebäundefaktor	19
3.3.2	Rohertragsfaktor	20
3.3.3	Vergleichswert.....	21
4.	Verkehrswert	21
5.	Allgemeine Hinweise	22
6.	Anlagen	23

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Eigentumswohnung Nr. 15 im Erdgeschoss links nebst Kellerraum in dem Mehrfamilienreihenmittelhaus Bernhardstraße 115 in 50968 Köln-Bayenthal verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche

- **Nutzung:** eigengenutzt

- **WEG-Verwalter:** arcadia Grundbesitz GmbH
Clarenbachstraße 182
50931 Köln

- **Ertragswert:** **420.000 €**

Wohnfläche: rd. 81 m²
jährlicher Rohertrag: 13.392 €
Liegenschaftszinssatz: 2,00 %

- **Vergleichswert:** **420.000 €**

Gebäufaktor: 5.390 €/m²
Rohertragsfaktor: 30

- **Verkehrswert:** **420.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 24.11.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 093 K 027/25 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 15 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss links nebst Kellerraum in dem Mehrfamilienreihenmittelhaus Bernhardstraße 115 in Köln-Bayenthal, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

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

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

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 01.12.2025 vorgenommen.

Bei der Besichtigung wurde festgestellt, dass die hier zu bewertende Wohnung Nr. 15 nach Umbauarbeiten im Jahr 2006 (Eigentümerangabe) eine wirtschaftliche Einheit mit der Wohnung Nr. 16 bildet; z.Zt. ist der Zugang zu der Wohnung Nr. 15 nur durch die Eingangstür der Wohnung Nr. 16 möglich. Die Wohnung Nr. 16 ist Gegenstand des Zwangsversteigerungsverfahrens 093 K 028/25 und steht auch im Eigentum der Eigentümer der hier zu bewertenden Wohnung Nr. 15. Die WEG-Verwaltung geht davon aus, dass die Eigentümergemeinschaft den Umbau genehmigt hat; die Teilungserklärung ist (noch) nicht geändert worden.

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

2. Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist folgendermaßen im Wohnungsgrundbuch von Köln-Rondorf auf dem Blatt 16.847 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen:

*„30,97/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Köln-Rondorf, Flur 51, Flurstück 1536,
Gebäude- und Freifläche,
Bernhardstraße 109, 109 a, 111, 111 a, 113, 115, Größe 2.368 m²,*

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Hause Bernhardstraße 115 im Erdgeschoß links und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 15 und verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche, die im Aufteilungsplan violett umrandet eingezeichnet ist zur Nutzung als Terrasse und Garten.

*Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 16833 bis 16875 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).
... Bewilligung vom 26. November 1999 / 16. Dezember 1999 ...“*

In der Teilungserklärung vom 26.11.1999 / 16.12.1999 (UR.Nr. 4315/1999 des Notars Dr. Günter Brambring in Köln) ist für das Bewertungsobjekt kein weiteres Sondernutzungsrecht begründet worden.

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 1536 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der aktuellen Nutzungsart „Wohnbaufläche“ nachgewiesen.

Die amtliche Hausnummer der zu bewertenden Eigentumswohnung ist Bernhardstraße 115.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

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

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

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 09.12.2025 ruht auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt keine Baulast.

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

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

WEG-Verwalter für die zu bewertende Eigentumswohnung ist die arcadia Grundbesitz GmbH, Clarenbachstraße 182 in 50931 Köln. Gemäß Schreiben der WEG-Verwaltung vom 08.12.2025 beträgt das monatliche Wohngeld für die Wohnung Nr. 15 z.Zt. 168 €; hierin ist eine Heizkostenvorauszahlung enthalten.

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

2.3 Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Bernhardstraße (asphaltierte Gemeindestraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung, Beleuchtung und Parkstreifen) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

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

2.4 Lage

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Bayenthal (rd. 11.000 Einwohner), der zum linksrheinischen südlichen Kölner Stadtbezirk 2 - Rodenkir-

chen (rd. 113.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 5 - Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte).

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

Bayenthal ist ein gewachsener Stadtteil mit einem vielfältigen Angebot und gehört zu den guten Wohngebieten Kölns. Es gibt ausreichend Geschäfte, die die Versorgung des täglichen Bedarfs sicherstellen. Öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Krankenhaus etc. sind vorhanden. Das Kölner Stadtzentrum mit allen Infrastruktureinrichtungen, die beliebte Südstadt sowie die Naherholungsgebiete im Kölner Süden sind bequem und schnell zu erreichen.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich auf der östlichen Seite der Bernhardstraße rd. 100 m nördlich der Kreuzung der Cäsarstraße mit der Bernhardstraße, über die man nach rd. 0,4 km in südlicher Richtung auf den Bayenthalgürtel gelangt, der nach rd. 0,6 km in östlicher Richtung auf die Rheinuferstraße (B 9 / B 51) stößt. Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet mit II- bis V-geschossiger Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung. Nördlich der Cäsarstraße befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungsbau, Eigentumswohnanlagen), während südlich der Cäsarstraße die Bebauung durch ältere Bürgerhäuser geprägt ist. Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten sind in rd. 0,1 km Entfernung in der Goltsteinstraße zu finden. An der Einmündung der Cäsarstraße in die Bonner Straße (rd. 0,4 km entfernt) befindet sich die nächste Bushaltestelle; die Entfernung zur nächsten Straßenbahnhaltestelle der Linie 6 (Marienburg - Innenstadt / Ringe - Longerich) an der Rheinuferstraße beträgt rd. 1 km. Mit dem Pkw fährt man in die Kölner Innenstadt (Dom) rd. 4 km. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Autobahnkreuz Köln-Süd bzw. zum Verteilerring mit Anschluss an die A 4 bzw. A 555 beträgt rd. 2 km.

Die Verkehrslage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt ist als gut zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Bernhardstraße in Bayenthal als gute bis sehr gute Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 bestehen im Bereich des Bewertungsobjekts keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr.

2.5 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.5.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6.1 und 6.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7 und 8) entnommen werden.

Die Freiflächen des tlw. mit Hecken, tlw. mit einem Metallstabzaun mit Tor zum hinteren Grundstücksbereich eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegungen zu den Hauseingängen,
- als Terrassenflächen sowie
- als Grünflächen 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. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 05.11.2025 liegen für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt „*im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.5.2 Gebäude

Das Grundstück ist mit den beiden voll unterkellerten, IV-geschossigen Mehrfamilienreihenhäusern Bernhardstraße 113 und 115 mit ausgebauten Dachgeschossen und Tiefgarage sowie mit den beiden Doppelhäusern Bernhardstraße 109, 109 a und 111, 111a bebaut (insgesamt 32 Wohneinheiten und 39 Tiefgaragenstellplätze, davon 28 als Doppelparker). Die Gebäude wurden überwiegend im Jahr 2000 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet.

Der Ausbau und der Unterhaltungszustand des Gebäudes Bernhardstraße 115 mit dem Bewertungsobjekt sind als zufriedenstellend zu bezeichnen.

Gemäß den Niederschriften über die drei letzten Eigentümerversammlungen sind keine Beschlüsse zu Sonderumlagen gefasst worden. Allerdings müssen demnächst die Parkbleche der Doppelparker saniert werden.

Am 08.11.1999 hat die Stadt Köln die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes für das Bewertungsobjekt erteilt.

2.5.3 Wohnung

Die Wohnung Nr. 15 des Aufteilungsplans liegt im Erdgeschoss links vom Hauseingang aus gesehen und ist mit dem Wohnzimmer mit Terrasse zur Straße nach Westen hin ausgerichtet. Wie unter Ziffer 1 ausgeführt, wird die Wohnung nach Durchführung von Umbauarbeiten (nach Eigentümerangabe im Jahr 2006) zusammen mit der Wohnung Nr. 16 als 1 Wohneinheit genutzt. Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 15 ergibt sich nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung zu rd. 81 m² (Wohnflächenberechnung s. Anlage 4, Wohnungsgrundriss s. Anlage 9.1).

Bei der Ortsbesichtigung wurden in der Wohnung Nr. 15 in mehreren Zimmern Feuchtigkeiterscheinungen an der gartenseitigen Außenwand festgestellt; die Tapeten sind tlw. entfernt worden. Z.Zt. ist der Zugang zu der Wohnung Nr. 15 nur durch die Eingangstür der Wohnung Nr. 16 möglich. Bei einer getrennten Versteigerung der Wohnungen Nr. 15 und Nr. 16 müsste der ursprüngliche Zustand der beiden Wohnungen wiederhergestellt werden, somit wäre insbesondere der Mauerdurchbruch zwischen den Wohnzimmern der beiden Wohnungen wieder zu schließen.

Zum Bewertungsobjekt gehören der Kellerraum Nr. 15 (Metallabtrennung, rd. 5 m² nach dem örtlichen Aufmaß, Lage im Kellergeschoss s. Anlage 9.2) und das Sondernutzungsrecht an der rd. 63 m² großen Gartenfläche mit Terrasse und Rasen hinter dem Haus (s. Anlage 9.1).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 10), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

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

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

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

Im vorliegenden Fall kommen das Ertragswertverfahren sowie zur Unterstützung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Ertragswertverfahren

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

3.2.1 Bodenwertanteil

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte heran-

gezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit mehrgeschossiger Wohnbebauung und den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: IV, ausgebautes Dachgeschoss
- Geschossflächenzahl: 2,0

zum Stichtag 01.01.2025 zu 2.830 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Bodenpreisentwicklung in Köln-Bayenthal in diesem Jahr bisher nicht festzustellen ist. Im Hinblick auf die kleinere Geschossflächenzahl von rd. 1,1 ist im vorliegenden Fall gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von 0,70 anzubringen.

Der anteilige Bodenwert für die Eigentumswohnung soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohnflächen gebildet wurden. Im miteigentumsanteilbezogenen Bodenwert ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Abstellraum im Kellergeschoss berücksichtigt.

Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt demnach:

$$\begin{aligned} 2.368 \text{ m}^2 * 2.830 \text{ €/m}^2 * 30,97/1.000 * 0,70 &= 145.281 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{145.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

3.2.2 Ertragswertanteil der baulichen Anlage

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

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

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

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

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

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

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich der Bernhardstraße in Köln-Bayenthal z.Zt. im Mittel bei rd. 14,70 €/m².

Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2025) weist für Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC in sehr guter Wohnlage bei einer Wohnfläche von 70 m² bis 90 m² Nettokaltmieten von 9,40 €/m² bis 11,20 €/m² aus. Für die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 15 wird unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage und des Alters des Gebäudes sowie der Größe der Wohnfläche eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 13,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen. Für das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche erfolgt ein Zuschlag von 1,00 €/m².

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$(81 \text{ m}^2 * 13,00 \text{ €/m}^2 + 63 \text{ m}^2 * 1,00 \text{ €/m}^2) * 12 = 13.392 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^1 = 13,7 \%$$

Reinertrag:

$$13.392 \text{ €} * 0,863 = 11.558 \text{ €}$$

$$^1 \text{ Verwaltungskosten:} = 429 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 81 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 = 1.134 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 13.392 \text{ €} * 0,02 = 268 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 1.831 \text{ €}$$

$$= 13,7 \%$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-
marktbericht 2025 des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Köln für vermiete-
tes Wohnungseigentum, linksrheinisch, 80 m² = 2,30 % ± 1,10 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-
rücksichtigung der Art und der Lage des Bewer-
tungsobjekts = 2,00 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
145.000 € * 0,0200 = 2.900 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
11.558 € - 2.900 € = 8.658 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den An-
lagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungs-
dauer 80 Jahre, Gebäudealter 2025 - 2000 = 25
Jahre, kleine Modernisierungen im Rahmen der
Instandhaltung) = rd. 55 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 2,00 % und einer RND von 55 Jahren = 33,175

Gebäudewertanteil:
8.658 € * 33,175 = 287.229 €
= rd. **287.000 €**

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil	=	145.000 €
• Gebäudewertanteil	=	287.000 €

Summe	=	rd. 430.000 €

3.2.4 Ertragswert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen

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

Marktanpassung:

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

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

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

Für die Wiederherstellung der Abgeschlossenheit der Wohnungen Nr. 15 und Nr. 16, insbesondere für die erforderliche Schließung des Mauerdurchbruchs zwischen den Wohnzimmern der beiden Wohnungen, sowie für die zu erwartenden Kosten für die Sanierung der Fassade (Gemeinschaftseigentum) und die Beseitigung der festgestellten Feuchtigkeitserscheinungen mit Erneuerung der Tapeten wird ein Abschlag als „*boG's*“ in Höhe von insgesamt 10.000 € für erforderlich gehalten.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

$$430.000 \text{ €} - 10.000 \text{ €} = \mathbf{420.000 \text{ €}}$$

3.3 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

3.3.1 Gebäudefaktor

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Verkaufsangebote für Wohnungen im Bereich der Bernhardstraße in Köln-Bayenthal z.Zt. im Mittel bei rd. 5.500 €/m².

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in Bayenthal zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 4.610 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf Wohnungen mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- | | |
|---|------------------|
| • Gebäudestandard: | mittel |
| • Baujahr: | 1985 |
| • Wohnfläche: | 60 m² |
| • Modernisierungsgrad: | teilmodernisiert |
| • Geschosslage | 2 |
| • Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: | 40 |
| • Anzahl der Geschosse: | 1 - 8 |
| • Mietsituation: | unvermietet |

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Gebädefaktor von 5.390 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	4610 €/m²		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	201701		
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Baujahr	1985	2000	14.7 %
Wohnfläche	60 m²	81 m²	2.0 %
Geschosslage	2	1	0.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	40	32	0.0 %
Anzahl der Geschosse	1	4	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		5.390 €/m²	

Unter Berücksichtigung eines Zuschlags für das Sondernutzungsrecht an dem Garten in Höhe von 20.000 € (ergibt sich aus der Ertragswertberechnung) errechnet sich für das Bewertungsobjekt folgender Wert:

$$81 \text{ m}^2 * 5.390 \text{ €/m}^2 + 20.000 \text{ €} = \text{rd. } 457.000 \text{ €}$$

3.3.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind Rohertragsfaktoren veröffentlicht, die das Verhältnis von Kaufpreis zu Rohertrag wiedergeben, allerdings nicht für Eigentumswohnungen. Der Rohertragsfaktor für Mietwohnhausgrundstücke wurde vom Gutachterausschuss zu 21 mit einer Spanne von 15 bis 29 ermittelt. Der benachbarte Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für wiederverkaufte, eigengenutzte Eigentumswohnungen einen Rohertragsfaktor von 25,5 mit einer Spanne von 15,1 bis 41,8 ermittelt. Im vorliegenden Fall wird nach sachverständigem Ermessen ein Rohertragsfaktor als marktangemessen ange-

sehen, der 20 % über dem Mittelwert liegt: $25,5 * 1,20 = \text{rd. } 30$. Hiermit errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rohertrags gemäß Ziffer 3.2.2 folgender Wert:

$$13.392 \text{ €} * 30 = \text{rd. } 402.000 \text{ €}$$

3.3.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.3.1 und 3.3.2 abgeleiteten Werten unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „*boG's*“ gemäß Ziffer 3.2.4 zu:

$$(457.000 \text{ €} + 402.000 \text{ €}) : 2 - 10.000 \text{ €} = 420.000 \text{ €}$$

4. Verkehrswert

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

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4: **420.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3: **420.000 €**

Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert.

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 15 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss links nebst Kellerraum in dem Mehrfamilienreihenmittelhaus Bernhardstraße 115 in Köln-Bayenthal, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

420.000 €

5. Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Wohnflächenberechnung
5. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
6. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
7. Auszug aus der Liegenschaftskarte
8. Auszug aus der Luftbildkarte
9. Grundrisszeichnungen
10. Fotografische Aufnahmen

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

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 11.12.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

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

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

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

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA

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

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.19003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

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

Anlage 2

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ²

**IV-geschossiges, voll unterkellertes Mehrfamilienreihenmittelhaus
Bernhardstraße 115
mit ausgebautem Dachgeschoss und Tiefgarage**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk, tlw. Metallständerwerk mit Gipskarton
Fassade	Wärmedämmputz, Sockel mit Glattputz
Decken	Beton
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachrinnen und Fallrohre	Zinkblech
Treppenhaus	Betontreppen mit Kunststeinbelag und Metallstabgeländern, Fußböden mit Kunststeinbelag, Wände mit Glattputz
Fahrstuhl	Tragkraft 450 kg bzw. 6 Personen (1999)
Hauseingangstür/Seitenteil	in Metall mit isolierverglasten Lichtaus- schnitten, Briefkastenanlage innen
Hauseingangsüberdachung	durch Balkon

² Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Wohnung Nr. 15 im Erdgeschoss links

Wohnungstüren	weiß beschichtete Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt
Fenster, Terrassentüren	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Fußböden	schwimmender Estrich mit Fertigparkett-, Naturstein- bzw. Fliesenbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Anstrich und Tapeten, Wandfliesen im Bad in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in der Küche
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Sanitäre Anlagen	Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken; innenliegend, Lüftung
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper
Warmwasserbereitung	über die Heizungsanlage
Terrassen	Kunststeinplattenbelag

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 10.1 - 10.3) zu entnehmen.

Anlage 4

Wohnflächenberechnung ³

nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung

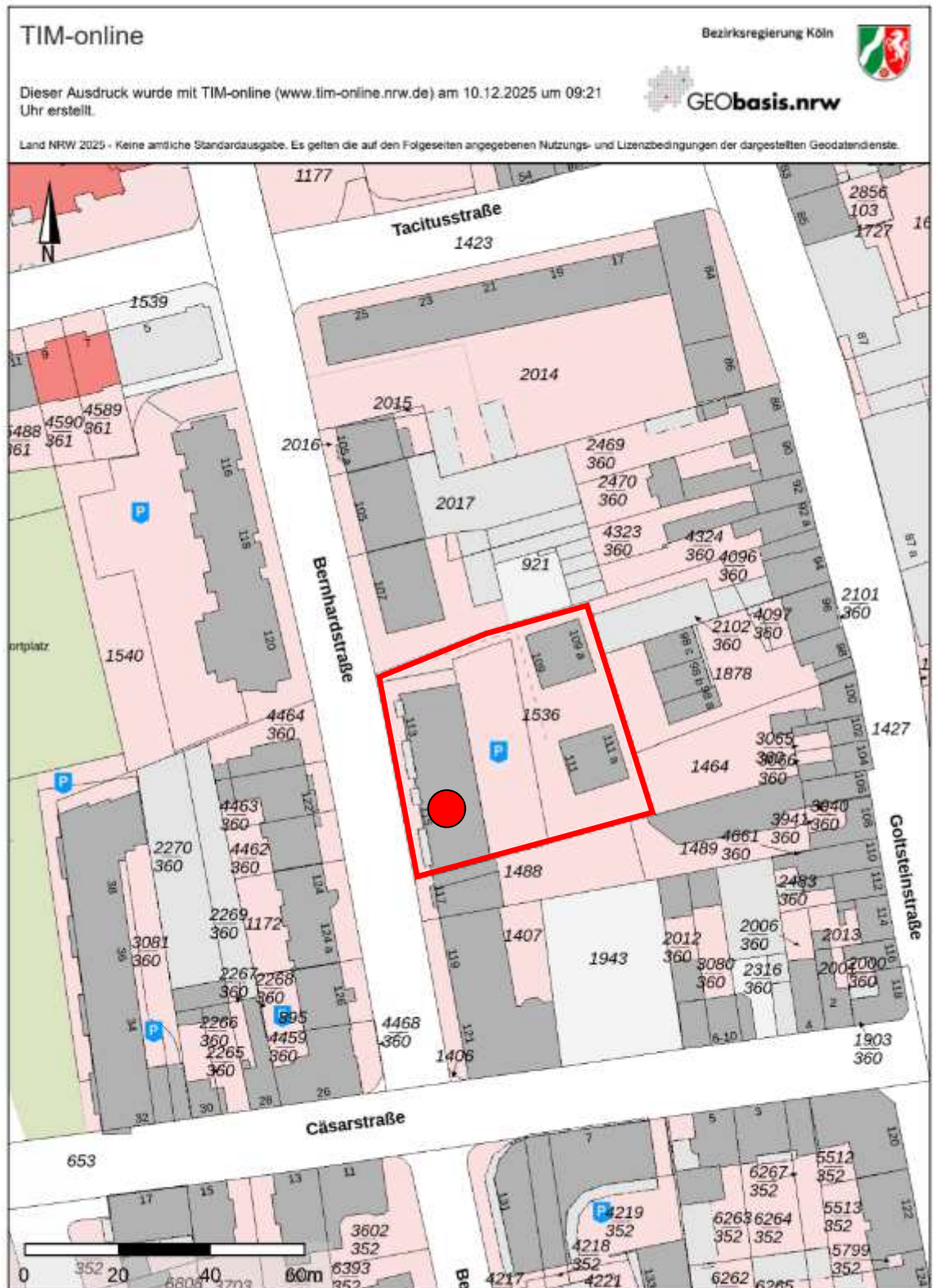
Wohnzimmer	$4,50 * 5,60 + 2,43 * 0,15$ $+ 2,62 * 3,40 - 0,95 * 0,95/2$ $+ 1,67 * 2,38 + 1,06 * 1,95$	=	40,06 m ²
Schlafzimmer	$3,66 * 3,63$	=	13,29 m ²
Kinderzimmer	$3,52 * 3,02 + 1,41 * 0,61$	=	11,49 m ²
Küche	$2,38 * 3,64 - 0,50 * 0,33$	=	8,50 m ²
Bad	$3,23 * 1,97 - 0,26 * 0,82$	=	6,15 m ²
Terrasse (zu 1/4)	$2,00 * 3,50/4$	=	1,75 m ²

		=	81,24 m ²
Summe		=	rd. 81 m²

³ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Auszug aus der Liegenschaftskarte

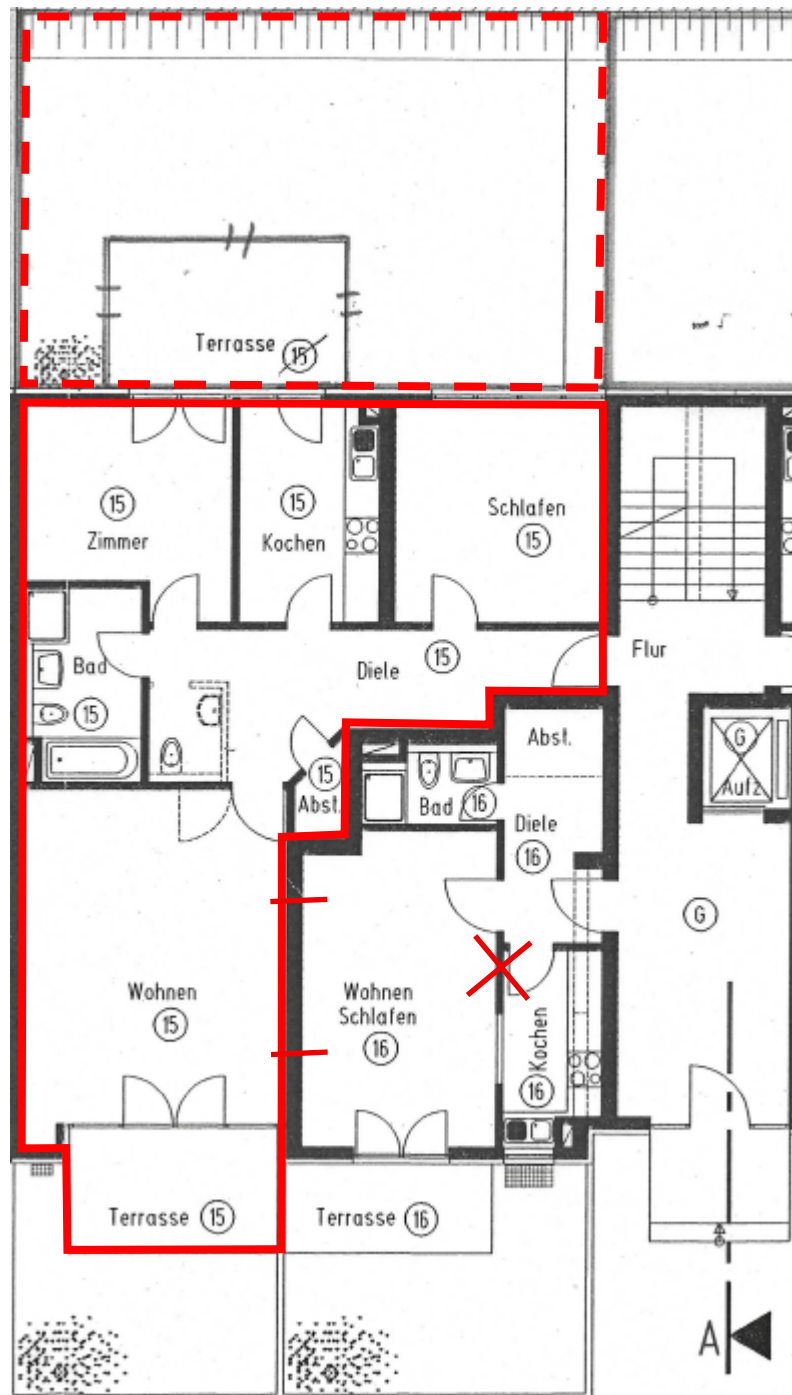
Anlage 7



Wohnungsgrundriss gemäß Aufteilungsplan

Anlage 9.1

- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



Sondernutzungsrechtsfläche Garten

Keller- und Tiefgaragengrundriss (tlw.)
gemäß Aufteilungsplan

Anlage 9.2



Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.1



Bernhardstraße



Bernhardstraße 115 mit Wohnung Nr. 15 im Erdgeschoss



Hauseingangstür

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.2



Eingangsfür



Eingangstür Wohnung Nr. 15



Küche - Außenwand mit Feuchtigkeiterscheinungen

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.3



Kellerraum Wohnung Nr. 15



Sondernutzungsrecht Garten



Sondernutzungsrecht Terrasse mit Garten