



PATRICK WILDEN
Immobiliensachverständigenbüro

Verkehrs-/Marktwertgutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einem **Eigentumswohnung** bebauten Grundstücks

Olpener Str. 75
in **51103 Köln**

zum **Wertermittlungstichtag 26.08.2025** und
zum **Qualitätstichtag 26.08.2025**



Verkehrswert: 175.000 €

Verkehrs-/Marktwertgutachten Nr.: 25-0245 Ihr Az.: 93 K 43/25

Gutachter:

Patrick Wilden

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV und
Beleihungswertermittlung gemäß BeWertV aller Immobilienarten (F) zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

erstellt am 27. März 2026

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 43 Seiten ohne Unterlagen und wurde 6-fach (hiervon 1 PDF Dokument) ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt.

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	3
Literaturverzeichnis	4
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	5
2 Auftrag, Stichtag und Zweck.....	6
3 Grundlagen der Wertermittlung	8
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	8
3.2 Objektbezogene Unterlagen	8
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	9
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	9
4.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	10
5 Lagebeschreibung	14
5.1 Makrolage.....	14
5.2 Mikrolage.....	14
6 Grundstücksbeschreibung	16
7 Gebäudebeschreibung	19
8 Vergleichswertermittlung	24
8.1 Vergleichswertermittlung.....	30
8.2 Vergleichswert.....	30
9 Verkehrswert.....	31
9.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag.....	31
9.2 Verkehrswert	32
10 Anlagenverzeichnis.....	33

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

GEIG: Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Literaturverzeichnis

KLEIBER	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerli- chen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. aktualisierte Auflage, 2023, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
VERSCHIEDENE AUTOREN	Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR '06), WertV'98 – WaldR'00 – II. Berechnungsverordnung (II. BV) - Anleh- nung; Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen in unterschiedlichen Literaturquellen
KRÖLL, HAUSMANN, ROLF	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung 5., umfassend überarbeitete und Erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag (eine Marke von Wolters Kluwer), Köln
TILLMANN, SEITZ	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstü- cken, Stand 31.10.2019, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
SONSTIGE LITERATUR	u.a. Grundstücksmarktberichte, BKI in der jeweils gültigen Fassung, Marktberichte ortsansässiger Maklerunternehmen usw.

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

siehe Grundbuchauszug
12.06.2025
Köln
Mülheim

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	5	1	931	131,26	1.000	35,96 m²

Verfahrenswerte Vergleichswert 192.110 €

Zuschläge zur Rundung 1,07 % 2.065 €
Abschläge Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung 10,00 % 19.211 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Vergleichs- wert	175.000 €
---	---	------------------

Vergleichsparameter	WNFI.	3.630 €/m²
----------------------------	-------	------------

Mietfläche	Wohnfläche	48,19 m²
	Nutzfläche	0 m²
	Σ	48,19 m²

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Gutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswerts gemäß § 74 a ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren über den Wert des im Beschluss des Amtsgerichts Köln vom 05.06.2025, 14.04.2025 sowie 22.07.2025 - Az.: 93 K 43/25 bezeichneten Grundstücks, eingetragen beim Amtsgericht Köln,

Grundbuchbezeichnung:

- | | |
|---------------------------|--|
| - Blatt | 23394 |
| - Grundbuch von | Mülheim |
| - Gemarkung | Mülheim |
| - Flur | 1 |
| - Flurstück | 931 |
| - Wirtschaftsart und Lage | Gebäude- und Freifläche, Olpener Straße 75 |
| - Größe | insgesamt 274 m ² |
| - Wohnungs-Nr. | 5 |

Im Bestandsverzeichnis sind keine Positivvermerke/Herschvermerke für das Bewertungsgrundstück eingetragen.

Verfahrensbeteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren:

- Gläubigerin: siehe Gerichtsakte (Az.: 93 K 43/25)
- Schuldner: siehe Gerichtsakte (Az.: 93 K 43/25)

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht die Verkehrswerte der Versteigerungsobjekte von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden u.a. bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

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

Der **Wertermittlungsstichtag** sowie der **Qualitätsstichtag**, auf den sich die Wertermittlung bezieht, soll auftragsgemäß der

26.08.2025,

Tag der Objektbesichtigung sein.

Definition Verkehrswert

Der Verkehrs-/Marktwert wird gemäß § 194 BauGB bzw. sonstigen in Fachkreisen anerkannten Methoden ermittelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

- zuständige Stadt-/Kreisverwaltung
- zuständiges Grundbuchamt
- zuständiger Gutachterausschuss

Ausschlusskriterien

Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen sind.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestands und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

Nutzung von Künstlicher Intelligenz (KI)

Im Rahmen der Erstellung dieses Gutachtens können unterstützend digitale Werkzeuge, einschließlich Anwendungen auf Basis Künstlicher Intelligenz (KI), zur Strukturierung von Texten, zur sprachlichen Überarbeitung oder zur Unterstützung bei Recherchen eingesetzt worden sein.

Der Einsatz solcher Systeme erfolgt ausschließlich als **technisches Hilfsmittel**. Sämtliche fachlichen Bewertungen, Schlussfolgerungen, Berechnungen sowie die Auswahl und Würdigung der zugrunde gelegten Daten wurden **eigenverantwortlich durch den unterzeichnenden Sachverständigen vorgenommen und geprüft**.

Die Verantwortung für Inhalt, Methodik und Ergebnis der Wertermittlung liegt ausschließlich beim Sachverständigen.

Sofern KI-gestützte Anwendungen verwendet wurden, erfolgte dies ohne Weitergabe sensibler oder personenbezogener Daten, soweit dies für die Nutzung nicht erforderlich ist. Eine automatisierte Entscheidungsfindung im Sinne der Bewertung hat nicht stattgefunden.

3 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Der Besichtigungstermin fand am 26.08.2025 statt. Teilnehmer war der unterzeichnende Sachverständige. Eine Innenbesichtigung durch den Schuldner wurde nicht ermöglicht. Im Bewertungsobjekt wurden neben der Außenbesichtigung das Allgemeintreppenhaus besichtigt (siehe auch Fotodokumentation).

Der Besichtigungsumfang wird unter risikorelevanten Gesichtspunkten für eine ordnungsgemäße und konforme Bewertung als ausreichend angesehen.

3.2 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftraggeber/in wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Art der Unterlage:	erhalten:	Dokument vom:
Altlastenauskunft	14.08.2025	14.08.2025
Angaben zum Versteigerungsobjekt	31.07.2025	
Auftrag	31.07.2025	22.07.2025
Bauakteneinsicht	23.09.2025	23.09.2025
Baulastenauskunft	12.08.2025	12.08.2025
Beschluss	31.07.2025	05.06.2025
Beschluss	31.07.2025	22.07.2025
Erschließungskostenbeitragsbescheinigung	13.08.2025	13.08.2025
Flurkarte	05.08.2025	04.08.2025
Grundbuchauszug Blatt 23394	31.07.2025	12.06.2025

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 12.06.2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Köln im Grundbuch von Mülheim geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
	23394	1	Mülheim	5	1	931	131,26	1.000	35,96

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 35,96 m²
davon zu bewerten: 35,96 m²

Flurstücksnachvollzug / Grundstücksgröße

Der Flurstücksbestand ist anhand der vorliegenden Flurkarte im Zusammenhang mit dem Grundbuch nachvollziehbar. Die Grundstücksgröße wurde mittels digitaler Liegenschaftskarte auf www.tim-online.nrw.de plausibilisiert.

Grundbuchauszug

Zur Bewertung lag ein unbeglaubigter Auszug von Grundbuchblatt Nr. 23394 vom 12.06.2025 mit letzter Änderung vom 12.06.2025 vor. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich der Grundbuchtatbestand zum Wertermittlungstichtag unverändert darstellt.

Wohnungs- und Teileigentum

Das Bewertungsobjekt ist nach WEG aufgeteilt. Folgende Einheit ist Bewertungsgegenstand:

131,26/1.000 MEA an dem Grundstück Gemarkung Mülheim, Flur 1, Flurstück 931, Gebäude- und Freifläche, Olpener Straße 75, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss und ein Abstellraum im Spitzboden.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet, jedoch nicht Bewertungsgegenstand.

Die Teilungserklärung (Ur.-Nr. 926 für 2015) vom 08.06.2015 nebst Anlagen lag vor.

Bestandsverzeichnis

Auftragsgemäß ist das Flurstück 931 bewertungsrelevant.

Rechte im Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis sind keine Rechte verzeichnet.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

siehe Grundbuchauszug

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
23394	2	1	931	Verfügungsbeschränkung, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet	siehe Erläuterungen	

Die Abteilung II des vorliegenden unbeglaubigten Grundbuchauszugs wurde eingesehen, es sind keine Eintragungen vorhanden.

Lfd.-Nr.	Eintragung
2 zu 1:	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 93 K 43/25). eingetragen am 12.06.2025.

Beurteilung

Die Eintragung hat aus Sicht des Unterzeichners für den vorhandenen Bestand somit keinen Werteinfluss, da sie nach Abschluss des Verfahrens lösungsfähig ist.

4.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

Baulasten

Die Baulast ist allgemein eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Überlassen verpflichtet, das sich nicht bereits aus dem öffentlichen Baurecht ergibt. Eine Baulast ist kein Recht am Grundstück im Sinne des § 434 BGB und auch keine öffentliche Last im Sinne des § 54 GBO.

Zur Bewertung lag eine schriftliche Baulastenauskunft der Stadt Köln vom 12.08.2025 vor. Auf den bewertungsgegenständlichen Flurstücken lastet demnach keine Baulast.

Altlasten

Eine schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt vom 14.08.2025 liegt vor. Folgende Auskunft wird, auf die von uns gestellte Anfrage zum Grundstück Olpener Straße 75, Gemarkung Mülheim, Flur 1, Flurstück 931, herein erteilt:

„die in der Anfrage gekennzeichnete, o.g. Fläche liegt im Bereich des hier nachrichtlich erfassten Altstandortes mit der Nr. 80407.

Durch Untersuchungen/ Sicherungsmaßnahmen/ Sanierungen sind schädliche Bodenveränderungen und sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht zu erwarten. Bei Nutzungsänderungen ist in der Regel eine Neubewertung erforderlich und unter Umständen sind weitere Maßnahmen durchzuführen.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich eine Gefährdung von Schutzgütern aktuell ausgeschlossen ist, schließt jedoch nicht grundsätzlich aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.....“

Das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen kann somit grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Eigene Untersuchungen des Untergrundes wurden im Rahmen der Wertermittlung nicht durchgeführt.

Der Wertermittlung wird mangels gegenteiliger Erkenntnisse ein lastenfreier Zustand hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen unterstellt.

Das Risiko eventuell vorhandener Altlasten bleibt unberücksichtigt und ist vom Ersterher eigenständig zu würdigen.

Es wird jedoch für die bestehende Bebauung und Nutzung kein erhöhtes Risiko gesehen.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist gemäß Onlineauskunft über die Homepage der Stadt Köln vom 27.03.2026 nicht in der örtlichen Denkmalliste eingetragen.

Wohnungsbindung

Es handelt sich um frei finanzierten Wohnraum.

Hausverwaltung/Eigentümerversammlung/Hausgeld usw.

Die Hausverwaltung konnte im Rahmen der fehlenden Innenbesichtigung bzw. in Ermangelung eines Aushangs im Treppenhaus nicht ermittelt werden. Somit liegen keine Versammlungsprotokolle, Jahresabschlusssrechnungen sowie Erkenntnisse zu möglichen Instandhaltungsrücklagen vor.

Instandhaltungsrücklage (WEG)

Für das gemeinschaftliche Eigentum ist eine Instandhaltungsrücklage zu zahlen. Des Weiteren sind Beiträge zur Deckung der Bewirtschaftungs-/Verwaltungskosten zu leisten. Es wird davon ausgegangen, dass die Zahlungen ausreichend bemessen sind.

Kampfmittel

Es wurden keine Recherchen zum Thema Kampfmittelbeseitigung oder ggf. vorhandener Einschränkungen bzw. Gefahren durch bisher nicht beseitigte Kampfmittel durchgeführt. Der Sachverständige geht daher ungeprüft davon aus, dass sich für die hier zu bewertenden Grundstücke inkl. Aufbauten keine Einschränkungen oder weiterführende Risiken aus ggf. vorhandenen Kampfmitteln ergeben.

Es wird unter Berücksichtigung der im Ortstermin gewonnenen Erkenntnisse nicht von einer durch Kampfmittel ausgelösten Wertbeeinflussung ausgegangen.

Gefährdungspotentiale des Untergrundes u.a. Erdbeben, Bergbau, Karstgebiet usw.

Gemäß Einsicht in das Onlineportal des geologischen Dienst Nordrhein Westfalen - Landesbetrieb – der Bezirksregierung Arnsberg vom 27.03.2026 sind für das Bewertungsgrundstück bzw. im näheren Umfeld folgende Gefährdungspotentiale erkennbar:

Anmerkung zu Karstgebiet

„In Karstgebieten liegen im Untergrund lösliche und/oder auslaugungsfähige Gesteine, die von Grundwasser oder versickerndem Niederschlagswasser zersetzt und abtransportiert werden können. Zuerst werden Salze (Chloride), dann Gips und Anhydrit (Sulfate) und zum Schluss Kalksteine (Karbonate) gelöst und mit dem Grundwasser verfrachtet.

Chloridgesteine – Stein- und Kalisalz – bestehen im Wesentlichen aus Natriumchlorid (NaCl) oder Kaliumchlorid (KCl) und werden relativ leicht durch Wasser gelöst. Man spricht dabei von Auslaugung. Dieser Auslaugungsprozess kann im Untergrund Hohlräume entstehen lassen.

Sulfatgesteine enthalten Anhydrit (Calciumsulfat CaSO_4) oder Gips ($\text{CaSO}_4 \times 2 \text{H}_2\text{O}$). Anhydrit wird durch Wasseraufnahme langsam zu Gips umgewandelt, wobei das Volumen um mehr als 50 Prozent zunehmen kann. Durch diese Volumenzunahme kann es zu einer Hebung der Geländeoberfläche kommen. Gips und Anhydrit können mit der Zeit aber auch gelöst werden, was im Untergrund zu einer Hohlraumbildung führen kann.

Karbonatgesteine – Kalk- und Dolomitstein – bestehen zu einem großen Teil aus Calciumcarbonat (CaCO_3) bzw. Calciummagnesiumcarbonat ($(\text{Ca,Mg})\text{CO}_3$). Löst kohlensäurehaltiges Wasser den Kalkstein, können im Untergrund Hohlräume entstehen.

Unterirdische Hohlräume können zu Gefahren führen, da sie die Tragfähigkeit des Gesteins herabsetzen. Brechen die Hohlräume in sich zusammen, kann schlagartig und ohne Vorwarnung ein lokal begrenzter Erdfall an der Erdoberfläche auftreten. Durch den Lösungsprozess müssen jedoch nicht immer Hohlräume entstehen. Die Gesteine können sich auch einfach nur auflösen und die Geländeoberfläche sackt zu sogenannten Subrosionssenken ab. An den Rändern einer Subrosionssenke kann ein Nachsacken des Untergrundes Schäden an Bauwerken hervorrufen. Im Bereich von Subrosionssenken besteht ein erhöhtes Erdfallrisiko.

Bei der Nutzung des Untergrundes, beispielsweise durch eine Bebauung oder eine Bohrung zur Installation von Erdwärmesonden, ist es wichtig zu wissen, wo lösliche und/oder auslaugungsfähige Gesteine vorkommen. Kalk- und Dolomitsteine gibt es in Ostwestfalen, im südlichen Münsterland, Sauerland, Bergischen Land, in der Eifel und im Raum Ibbenbüren. Gips und Anhydrit sowie Stein- und Kalisalze sind in Ostwestfalen, im nördlichen Münsterland und am nordöstlichen Niederrhein verbreitet.

In besonders gefährdeten Gebieten können Feinnivellements und Frühwarnsysteme Abhilfe schaffen. Außerdem können zur Vermeidung von Gebäudeschäden den Baugrund verbessernde Maßnahmen durchgeführt werden.“

(Quelle: www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/Buerger.html).

Anmerkung zu Erdbebengefährdung

„Die Niederrheinische Bucht ist eines der aktivsten Erdbebengebiete in Mitteleuropa. Sie ist durch tektonische Störungen in Schollen unterteilt. Weil an diesen Störungen auch aktuell noch Bewegungen stattfinden, gilt die Region als erdbebengefährdet. Hier können Erdbeben ausgelöst werden, die mitunter bis in andere Landesteile spürbar sind und möglicherweise auch viele Kilometer vom Epizentrum entfernt Schäden verursachen. Es ist daher wichtig zu wissen, wo mit welchen Auswirkungen bei Erdbeben zu rechnen ist. Die Erdbebengefährdung beschreibt die Wahrscheinlichkeit für das Auftreten bestimmter Erdbebenwirkungen auf Bauwerke. Sie wird auf Grundlage statistischer Analysen bisher aufgetretener Erdbeben ermittelt. Zusätzlich fließen Informationen über die Untergrundeigenschaften ein, die die Auswirkungen an der Oberfläche verstärken oder abschwächen können. Damit Bauwerke erdbebensicher geplant und gebaut werden können, benötigen Architekten und Bauingenieure eine auf das Bauwerk und dessen Funktion ausgerichtete Bewertung.

Bei der Bemessung vieler Bauwerke wird die Erdbebengefährdung durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen festgelegt. Bei Bauwerken, deren Funktionsfähigkeit auch im Erdbebenfall erhalten bleiben muss und bei deren Versagen zusätzliche Gefahren für Mensch und Umwelt zu erwarten sind, müssen aufwendigere Nachweise in Form von standortbezogenen Auswertungen der Erdbebengefährdung geführt werden.

Schäden durch Erdbeben in der Niederrheinischen Bucht werden seit Jahrhunderten in historischen Berichten erwähnt. Die Beschreibungen auch massiver Einwirkungen auf Wohnhäuser, Kirchen und Stadtmauern zeigen, dass mehrfach die Intensität VIII auf der Europäischen Makroseismischen Skala (EMS-98) erreicht wurde. Bei dieser Intensitätsstufe sind Schäden an Bauwerken weit verbreitet; bei älteren Gebäuden kann es auch zum vollständigen Einsturz kommen. Unter Berücksichtigung der Bauweise früherer Jahrhunderte kann aus Vergleichen mit aktuellen Beben geschlossen werden, dass die Stärken dieser Beben die Magnitude 6 auf der Richterskala sogar überschritten haben. Das stärkste bekannte Erdbeben in diesem Gebiet ist das Beben von Düren am 18. Februar 1756, dem eine Magnitude von etwa 6,4 zugeordnet wird.

Die Niederrheinische Bucht ist ein tektonisch aktives Gebiet, das von tief reichenden tektonischen Störungen durchzogen wird. Diese unterteilen die Erdkruste in einzelne Schollen. Geologische Untersuchungen zeigen, dass sich die Schollen entlang der Störungen seit Jahrmillionen gegeneinander versetzen. Langfristig betrachtet liegt die durchschnittliche Bewegungsrate bei etwa 0,05 mm pro Jahr. Über kürzere Zeitabschnitte hinweg ist diese Bewegung jedoch nicht stetig, sondern verläuft unvermittelt und ruckartig. „Verhaken“ sich die Schollen, werden Spannungen angestaut. Bei einem Erdbeben wird die so gespeicherte Energie mit einem mehr oder weniger heftigen Ruck frei gesetzt und breitet sich in Form von elastischen Wellen in alle Richtungen aus. Mit zunehmender Entfernung vom Epizentrum nimmt die spürbare Stärke eines Erdbebens ab.

Für die Einwirkung auf Bauwerke sind vor allem die horizontal wirksamen Beschleunigungen von Bedeutung. Diese können zu strukturellen Schäden an baulichen Anlagen führen und deren Tragfähigkeit beeinträchtigen. Derartige Schäden lassen sich vermeiden, wenn Bauwerke den Erfordernissen des Gefährdungsniveaus entsprechen. Die Berücksichtigung der Erdbebengefährdung wird in DIN 4149: 2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ durch die Zuordnung des jeweiligen Standortes zu einer Erdbebenzone und einer geologischen Untergrundklasse beschrieben. In den Erdbebenzonen 1 bis 3 sind auch für Bauwerke des üblichen Hochbaus, beispielsweise Wohnhäuser, erdbebenrelevante Bemessungswerte zu berücksichtigen. In der Erdbebenzone 0, also dem Bereich mit geringerer Erdbebengefährdung, sind auch Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV – dazu zählen große Wohnanlagen und Schulen bzw. Krankenhäuser und Feuerwehrhäuser – entsprechend zu planen und zu bemessen.

Für spezielle Bauwerke, von denen bei einer Schädigung eine Gefahr für die Bevölkerung oder die Umwelt ausgehen kann, sind über diese Norm hinausgehende seismologische Gutachten notwendig. So sind konkrete Maßnahmen zum Beispiel für Talsperren durch die DIN 19700 oder für kerntechnische Anlagen durch die

KTA-Richtlinie 2201 geregelt. Empfehlungen für die Auslegung chemischer Anlagen gibt ein entsprechender Leitfaden. Eine vollständige Absicherung gegen Schädenswirkungen ist jedoch mit einem vertretbaren Aufwand nicht möglich.“

(Quelle: www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/Buerger.html).

Begründung bzw. Beurteilung

Aus den vorliegenden Informationen wird das Gefährdungspotential des Bewertungsobjektes (Karstgebiet und Erdbeben) aus sachverständiger Sicht als nicht signifikant wertbeeinflussend eingeschätzt.

Klimarisiken

Gemäß K.A.R.L.-Online PRO-Analyse werden die Klimarisiken wie folgt eingeschätzt:

Vulkanismus	sehr gering
Erdbeben	sehr gering
Tsunami	keine Gefährdung
Überschwemmung	sehr gering
Sturmflut	keine Gefährdung
Sturm	sehr gering
Tornado	sehr gering
Hagel	sehr gering
Starkregen	sehr gering

Beurteilung

Gem. Auskunft über „K.A.R.L.“ werden die Klimarisiken für das Bewertungsobjekt als sehr gering eingeschätzt.

nicht eingetragene Lasten und Rechte

Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung. Für die Wertermittlung wird Lastenfreiheit unterstellt.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Die kreisfreie Großstadt Köln liegt im gleichnamigen Regierungsbezirk. Die Stadt beherbergt rd. 1 Mio. Einwohner (Stand: 31.12.2024), ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb der gleichnamigen Planungsregion die Funktion eines Oberzentrums. Köln ist zudem Universitäts- und internationaler Messestandort. Darüber hinaus verläuft der Rhein innerhalb des Stadtgebiets von Köln.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2025 für Köln insgesamt ca. 449.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 632.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 182.221 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 30.792 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Köln wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Chemie & Pharmazie, Medien & Marketing sowie von der Digitalwirtschaft geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Köln bis zum Jahr 2050 ein marginales Bevölkerungsdefizit in Höhe von 0,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2024 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Köln derzeit 9,2 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,9 % und Deutschland: 6,5 %, Stand: Februar 2026). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 101,1 Punkten für Köln, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Köln als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort sehr hohe Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Köln den 41. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als sehr gut beurteilt.

5.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 4,5 km östlich des Stadtzentrums von Köln. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in Form von Wohn- und Geschäftshäusern aus. Der Objektstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe zu einer Bundesstraße („B55“) von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. Als Oberzentrum profitiert Köln von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. „Edeka“, „Penny“, „Rewe“) auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum „Köln Arcaden“ rd. 1,8 km westlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Köln über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer („Rhein“) existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

Verkehrsinfrastruktur

Köln liegt als eine der deutschen Big7-Städte im Zentrum eines sehr gut ausgebauten Individualverkehrsnetzes und ist über diverse Bundesstraßen (z.B. B55, B8, B55a) und Autobahnen (z.B. A3, A4, A559) an dieses angebunden. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A4 liegt rd. 2,1 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle „Kreuz Köln-Ost“. Die Bushaltestelle bzw. Stadtbahnstation „Fuldaer Straße“ (Linie: 1) befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und daher gut erreichbar ist. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 3,5 km zum IC(E)-Bahnhof „Köln Messe/Deutz“ bzw. rd. 12 km zum internationalen Verkehrsflughafen „Köln/Bonn“.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Beurteilung

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Makro- und Mikrolageeigenschaften, der Verkehrsinfrastruktur sowie der vor Ort gewonnenen Erkenntnisse wird die Wohnlage als insgesamt mittel beurteilt.

6 Grundstücksbeschreibung

Umgebungsbebauung	Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser / geschlossene Bauweise / i.d.R. III - IV-geschossig	
Zuwegung	direkter Straßenzugang an der „Olpener Straße“	
	augenscheinlich fertig ausgebaut und asphaltiert / zweispurig / Geh- und Radwege sowie bewirtschaftetes Parken beidseitig / Straßenbegleitgrün	
Form / Topographie	polygonal / eben	
Grundstücksgröße	274 m ²	
Abmessungen	Breite ca.	6,50 m
	Tiefe ca.	42,50 m
	Straßenfront ca.	6,50 m
Ver- und Entsorgung	ortsübliche Erschließungsanlagen auf Grundlage der vor Ort gewonnen Erkenntnisse angenommen	
abgabenrechtlicher Zustand	Gemäß vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Köln, Bauverwaltungsamt, vom 12.08.2025 wird folgendes für das Grundstück Genmarkung Mülheim, Flur 1, Flurstück 931, Gebäude- und Freifläche, Olpener Straße 75, bescheinigt:	
	- „dass o. g. Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag wird für das Grundstück an der Erschließungsanlage Olpener Straße 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 die zum Wertermittlungstichtag eingebrachten Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG mehr zu zahlen sind.	

Baurecht	Abfrage bei der	Stadtverwaltung Köln	
	per	Online-Abfrage	
	Abfrage vom	27.03.2026	
	Bebauungsplan	Baurecht gem. Bebauungsplan Nr. 72459/06	
	rechtskräftig seit	11.11.1974	
	Festsetzungen u.a.	Mischgebiet (§ 6) - MI	
		Grundflächenzahl (GRZ)	0,6
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
		Baugrenzen	-----
		Dach	SD (Satteldach)
		Anzahl der Vollgeschosse	IV
		geschlossene Bauweise	g
Entwicklungszustand	baureifes Land		
Überbau	keine Überbauung vorhanden (vgl. Flurkarte) / mehrseitige Grenzbebauung / es wird unterstellt, dass das Gebäude sowie die Grundstückseinfriedung innerhalb der eigenen Grenzen errichtet wurden		
Immissionen	lagetypische Lärmbelastungen ohne weiteren Werteeinfluss		
Baugrund	ein tragfähiger Baugrund wird unterstellt / Bestandsobjekt / ein Boden- bzw. Baugrundgutachten wurde nicht vorgelegt		
Gefährdung des Untergrunds (u. a. Bergbau, Erdbeben usw.)	Siehe Erläuterungen Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs.		
Klimarisiko (u. a. Hochwasser, Starkregen usw.)	Siehe Erläuterungen Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs.		

Quellen: kommunale Geoportale / www.tim-online.nrw.de / ggfs. telefonische Auskünfte / Objektunterlagen

Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut und tatsächlich sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erschlossen. Es handelt sich damit um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

§3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

- (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

7 Gebäudebeschreibung

Bauordnungsrecht

Baugenehmigung

Eine Überprüfung der baurechtlichen Zulässigkeit des Bewertungsobjekts wurde durchgeführt (Einsichtnahme in die Bauakte am 23.09.2025 sowie Einsicht in die Grundakte am 13.11.2025).

Die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung des Bewertungsobjekts wird daher angenommen.

Schlussabnahme

Es lagen Schlussabnahmebericht vom 11.07.1962 sowie Schlussabnahmebescheinigungen vom 26.09.1963 vor

Gebäudebeschreibung Gemeinschaftseigentum (nur bezogen auf das MFH)

Gebäude/Objektart	-	Mehrfamilienhaus und Einfamilienwohnhaus (2 Gebäude) nach WEG geteilt
Baujahr	-	um 2015
Modernisierungen	-	nicht bekannt
Konstruktion	-	Massivbauweise
Decken	-	Massiv
Geschosse/Ebenen	-	Mehrfamilienhaus: KG, EG (Hochparterre) 1. OG bis 3. OG, ausgebautes DG, nicht ausgebauter Spitzboden
Keller	-	voll unterkellert
Außenwände / Fassade	-	überwiegend gestrichene Putzfassade / Sockel straßenseitig verklindert
Innenwände	-	Mauerwerk angenommen
Dach	-	Satteldach / Pfannendeckung
Treppenhaus	-	gewinkelt verlaufende Treppe aus Beton mit Natursteinbelag und Metallgeländer
Hauseingangstür	-	Aluminiumtür mit Lichtausschnitt, Klingelanlage
Heizungsanlage	-	nicht bekannt
Warmwasserbereitung	-	nicht bekannt
Lüftung / Klima	-	nicht bekannt
Schallschutz	-	nicht bekannt
Brandschutz	-	es wird unterstellt, dass keine Mängel vorliegen
Aufzüge	-	nicht vorhanden
Garage(n) / PKW-Stellplätze	-	nicht bekannt

besondere Bauteile	-	nicht bekannt
Außenanlagen	-	ortsübliche Erschließungsanlagen angenommen

Gebäudebeschreibung Sondereigentum

Lage der ETW im Gebäude	-	WE Nr. 5 im DG (inkl. SNR am Abstellraum Nr. 5 im Spitzboden)
Modernisierungen	-	nicht bekannt
Innenwände	-	Mauerwerk angenommen
Wohnungseingangstüren	-	nicht bekannt
Fenster / Außentüren	-	Kunststoff / Isolierverglasung / Rollläden
Innentüren	-	nicht bekannt
Bodenbeläge	-	nicht bekannt
Wandbeläge	-	nicht bekannt
Sanitärinstallation	-	nicht bekannt
Elektrik	-	nicht bekannt
Balkone / Terrassen	-	nicht vorhanden gemäß Planunterlagen
besondere Bauteile	-	nicht bekannt

Allgemeinbeurteilung

Barrierefreiheit	Barrierefreiheit ist nicht gegeben
Gesamtausstattung	durchschnittlich angenommen
Unterhaltungszustand	äußerlich bzw. Treppenhaus gepflegt mit wenigen üblichen Gebrauchsspuren
Grundrissgestaltung	zeitgemäß / offener Grundriss mit guten Belichtungsverhältnissen angenommen

nachhaltige Gebäudeeigenschaften

Energieausweis	Ein Energieausweis gemäß GEG bzw. EnEV wurde nicht vorgelegt. Es wird unterstellt, dass dieser im Vermietungs- und Verkaufsfall in aktueller Form ausgehändigt werden kann.
energetische Qualität	Der energetische Bauzustand des Bewertungsobjektes wird derzeit aufgrund des Baujahres als zeitgemäß angenommen.
Nachrüstpflichten	Die im GEG genannten Nachrüstpflichten sind im Bewertungsobjekt umgesetzt bzw. nicht relevant, so dass sich kein Handlungsbedarf ergibt.
Werteinfluss	Grundsätzlich sind zur Werterhaltung regelmäßige Investitionen in die technische und energetische Gebäudeausstattung notwendig. Dieses wird u. a. beim Ansatz der marktüblichen und nachhaltigen Kaufpreise berücksichtigt.
Nachhaltigkeitszertifikat	kein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden

Flächenplausibilisierung

Zur Bewertung lagen der Bauantrag vom 12.02.2015, die Baugenehmigung für das Einfamilienhaus vom 11.09.2015, der amtliche Lageplan vom 11.02.2015 sowie die Flächenberechnungen zum EFH vom 12.02.2015 vor.

Weitere Unterlagen konnten durch persönliche Einsichtnahme nicht ermittelt werden.

Auf Basis des vorliegenden Lageplanes, der teilvermaßten Bauzeichnungen und des Internetportals tim-online.nrw.de wurden die Flächen und Massen (soweit möglich) ermittelt und plausibilisiert in Ansatz gebracht. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird auf die nachfolgend dargestellten Flächen abgestellt:

WNfl. - Wohn-/Nutzfläche

WNfl. (inkl. Abstellraum im Spitzboden)				
Geschoss	Raum		Wfl. (m²)	Nfl. (m²)
DG	Wohnen/Essen/Küche (Flächen in der Schräge zwischen 1 m und 2 m zu 50 %)	rd.	3,11	0,00
DG	Wohnen/Essen/Küche	rd.	18,63	0,00
DG	Diele und Bad	rd.	8,59	0,00
DG	Schlafzimmer (Flächen in der Schräge zwischen 1 m und 2 m zu 50 %)	rd.	3,11	0,00
DG	Schlafzimmer	rd.	14,75	0,00
Spitzboden	Abstellraum	rd.	0,00	8,15
Summe			48,19	8,15
Gesamtsumme (WNfl.)				56,34

Bau- und Unterhaltungszustand

Zum Besichtigungszeitpunkt zeigte sich das Gesamtobjekt äußerlich in durchschnittlichem Bau- und Unterhaltungszustand.

Baumängel oder Bauschäden / Modernisierungs-/Instandhaltungs(rück)stau

Im Zuge der Ortsbesichtigung konnte kein relevanter Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau festgestellt werden. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem alters- und nutzungsgerechten Zustand.

Für im Rahmen der Erstellung des Gutachtens augenscheinlich festgestellte Baumängel oder Bauschäden bzw. Modernisierungs-/Instandhaltungs(rück)stau erfolgt im Gutachten ein pauschaler Abzug. Dieser ist nicht zwangsläufig mit den Reparaturkosten identisch. Diese sind nur nach entsprechenden Angeboten bzw. nach vorheriger Untersuchung und Ausschreibung genauer quantifizierbar.

Zum Bewertungszeitpunkt waren im Objekt folgende Schädigungen erkennbar:

	Baumängel oder Bauschäden / Modernisierungs-/Instandhaltungs(rück)stau	geschätzte Kosten
-	Schäden im Bereich des Fliesensockels an der Fassade (MEA von rd. 5.000 €)	rd. 650 €
-	insgesamt	rd. 650 €

Die zur Behebung des Instandhaltungsstaus erforderlichen Kosten werden grob kalkulatив in der Wertermittlung entsprechend dem Marktverhalten in voller Höhe in Abzug gebracht.

Der Kostenansatz stellt den sachverständig geschätzten, wertmindernden Einfluss auf das Bewertungsobjekt dar, wurde überschlägig ermittelt (vgl. u.a. Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel) und ist nicht als Grundlage/Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet.

Die Kosten für die Beseitigung der vorgenannten Baumängel oder Bauschäden bzw. Modernisierungs-/Instandhaltungs(rück)staus werden in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) mit **rd. 650 €** als sachgerecht erachtet und berücksichtigt.

Darüber hinaus waren keine Mängel oder Schäden ersichtlich, die über Maßnahmen der regelmäßigen Instandhaltung hinausgehen.

Gesamtnutzungsdauer (GND / Restnutzungsdauer (RND)

Beim Ansatz der Restnutzungsdauer ist gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV auf die Zahl der Jahre abzustellen, in denen baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen der Wertermittlungsobjekte können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gemäß § 4 ImmoWertV21 wird die Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer wie folgt definiert:

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

- (1) *Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr*
- (2) *Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.*
- (3) *Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.*

Für das zu bewertende Objekt wird aufgrund des Gebäudecharakters, der Ausführungsqualität sowie des vorgefundenen Unterhaltungszustandes eine objektspezifische Gesamtnutzungsdauer von:

80 Jahre - Mehrfamilienhäuser

als sachrichtig angesehen.

Die objektbezogene Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des festgestellten, derzeitigen Bauzustands, sowie in Anlehnung an das Modell des zuständigen Gutachterausschusses bzw. der AGVGA und der Anlage 2 der ImmoWertV21 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) mit

70 Jahren für das Mehrfamilien- sowie das Einfamilienhaus bzw. die zu bewertende Eigentumswohnung

als angemessen beurteilt und in Ansatz gebracht.

Hinweis

Die Objektbeschreibung bezieht sich auf die wesentlichen Objektmerkmale und erhebt keinen Anspruch auf eine lückenlose Darstellung. Die vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der wertrelevanten Daten erforderlich ist. Eine Überprüfung der Gebäudetechnik fand nicht statt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht ausgeführt.

8 Vergleichswertermittlung

Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Begründung des Verfahrensansatzes

Als maßgebliches Wertermittlungsverfahren wurde hier der Vergleichswert als wertbestimmend herangezogen, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist. Außerdem kann bei gewöhnlicher Marktentwicklung davon ausgegangen werden, dass das Objekt von potenziellen Erwerbern für die eigene Nutzung dauerhaft nachgefragt wird.

Das Sach- und Ertragswertverfahren kann hier entfallen.

Eigentumswohnungen / Vergleichspreise

Über „boris.nrw.de“ konnte für die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 5 folgender Vergleichspreis über den Immobilienrichtwertrechner ermittelt werden:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2910 €/m²		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	804701		
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Baujahr	1955	2015	24.3 %
Wohnfläche	60 m²	48 m²	0.0 %
Geschosslage	2	4	3.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	80	6	7.4 %
Anzahl der Geschosse	1	4	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		4.000 €/m²	

Quelle: <https://www.boris.nrw.de>

Der Auswertung lagen folgende Vergleichsdaten aus „boris.nrw.de“ zugrunde:

Lage und Wert

Gemeinde	Köln
Name	Höhenberg/Vingst
Immobilienrichtwertnummer	804701
Immobilienrichtwert	2.910 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2025
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel

Beschreibende Merkmale

Baujahr	1955
Wohnfläche	60 m²
Modernisierungstyp	teilmodernisiert
Geschosslage	2
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	80
Anzahl der Geschosse	1-8

Sonstige Merkmale

Mietsituation	unvermietet
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln werden folgende Vergleichspreise für Eigentumswohnungen veröffentlicht:

Auswertezeitraum: 01.01.2024 bis 31.12.2024

Baujahre: insgesamt

Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 25 m² bis 150 m²

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Vingst	11	2.847	2.338	3.712
Höhenberg	25	2.641	1.795	5.865

Quelle: GMB des GAA in der Stadt Köln, Stand 2025

bzw.

Wohnungseigentum, Kaufpreisspannen nach Wohnungsgröße					2024
Wohnungsgröße in m²	Anzahl der Verträge			Geldumsatz	Durchschnittliche Quadratmeter- preise in Euro
	Gesamt	%	geeignet		
40 - 80	1.911	53,8	1.911	511.668.202	4.254

Quelle: GMB des GAA in der Stadt Köln, Stand 2025

Im Rahmen der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen wurden folgende Vergleichsdaten ausgewiesen:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.- Kosten	Ø Rest-nutzungs-dauer	Gesamt-nutzungs-dauer
	[%]		[m²]	[€/m² WF/NF]	[€/m² WF/NF]	(% Roh-ertrag)	[Jahre]	[Jahre]
Wohneigentum	2,0	341	62	3.926	12,0	18,0	37,0	80
Standardabweichung	± 1,1		± 26	± 1.278	± 2,7	± 3,6	± 11,0	

Quelle: GMB des GAA in der Stadt Köln, Stand 2025

Die Kreissparkasse Köln veröffentlicht in ihrem aktuellen Marktbericht 2025 folgende Vergleichspreise für Köln - Stadtbezirk Kalk:

Eigentumswohnung	
- bis 120 m²	3.646 €/m² Wfl.
nach Baujahr	
- 2000 - 2019	4.612 €/m² Wfl.

Im aktuellen IVD-Wohn-/Gewerbepreisspiegel 2025 werden für die Stadt Köln folgende Vergleichspreise veröffentlicht:

Eigentumswohnungen (Bestand)	
- einfacher Wohnwert	2.200 €/m² Wfl.
- mittlerer Wohnwert	3.800 €/m² Wfl.
- guter Wohnwert	5.400 €/m² Wfl.
- sehr guter Wohnwert	7.800 €/m² Wfl.
- Tendenz	gleichbleibend

Das Maklerunternehmen „Kampmeyer Immobilien“ veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht 2025 folgende Vergleichspreise in der Stadt Köln für Eigentumswohnungen im Bestand:

- Bestand	2.790 €
- Tendenz	fallend
- Veränderung 2023 zu 2024	- 7,7 %

Der vdpResearch veröffentlicht über das Online-Portal der HypZert GmbH, für die Lage (PLZ-Bezirk) in dem das Bewertungsobjekt gelegen ist, folgende Vergleichspreise:

für Eigentumswohnungen	
- für eine mittlere Ausstattung und Lage	4.340 €/m² Wfl.

Das Online-Portal „Capital“ veröffentlicht in seinem „Immobilienkompass“ für die Stadt Köln in der Lage des Bewertungsobjektes folgende Vergleichspreise:

- Eigentumswohnungen	Spanne von	2.476 €/m² Wfl.
	bis	7.324 €/m² Wfl.

Gemäß eigener Recherche konnten im Umkreis von rd. 1 km, für nur bedingt vergleichbare Objekte, folgende Angebotspreise recherchiert werden:

für Eigentumswohnungen		
-	von	2.560 €/m ² Wfl.
-	bis	5.560 €/m ² Wfl.
-	Ø	4.100 €/m ² Wfl.

Fazit

Kennwert		Ergebnis
-	Minimum	1.795 €/m ² Wfl.
-	Maximum	7.800 €/m ² Wfl.
-	Arithmetisches Mittel	3.930 €/m ² Wfl.

Wenn man sich besonders auf die Gutachterausschussdaten + BORIS + Marktreporte konzentriert, ergibt sich sehr klar ein Kernbereich von etwa:

3.200 €/m² Wfl. bis 4.300 €/m² Wfl.

Dieser Bereich wird gestützt durch:		Ergebnis
-	BORIS angepasst	4.000 €/m ² Wfl.
-	GAA bereinigt	3.926 €/m ² Wfl.
-	bezogen auf Wohnungsgrößen	4.254 €/m ² Wfl.
-	KSK Köln	3.646 €/m ² Wfl.
-	vdp-Datenbank	4.360 €/m ² Wfl.
-	eigene Recherche und Datenbank	4.100 €/m ² Wfl.

Die aus verschiedenen Marktberichten und Datenquellen (BORIS NRW, Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Marktbericht der Kreissparkasse Köln, IVD-Preis-spiegel, Marktbericht Kampmeyer Immobilien, vdpResearch, Capital Immobilienkompass sowie eigene Markt-analyse) abgeleiteten Vergleichspreise für Eigentumswohnungen in der Lage des Bewertungsobjekts liegen in einer Bandbreite von **rd. 1.800 €/m² bis rd. 7.800 €/m² Wohnfläche**.

Unter Berücksichtigung aller herangezogenen Vergleichsdaten ergibt sich ein **arithmetischer Mittelwert von rd. 3.930 €/m² Wohnfläche**.

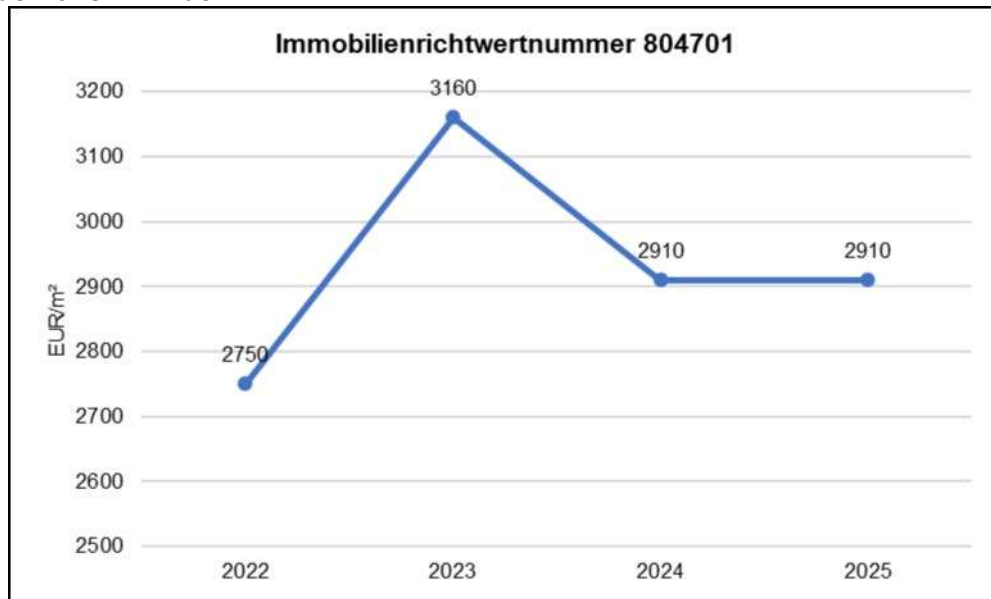
Die maßgeblichen Marktinformationen des Gutachterausschusses sowie der über den Immobilienrichtwert-rechner ermittelte und objektspezifisch angepasste Immobilienrichtwert von **rd. 4.000 €/m² Wohnfläche** wei-sen auf ein **marktübliches Preisniveau von etwa 3.200 €/m² bis 4.300 €/m² Wohnfläche** hin.

gewählte Wertansätze

Der gewählte Ansatz von 4.000 €/m² Wohnfläche berücksichtigt die Wohnlage, eine mittlere, angenommene Ausstattung, einen angenommene gut belichteten Zuschnitt und die Größe der Wohnung sowie die Stellplatz-situation im öffentlichen Raum und die Situation auf dem regionalen Wohnungsmarkt.

Entwicklung der Kaufpreise (Zeitreihe)

Zeitreihe aus Boris.NRW.de

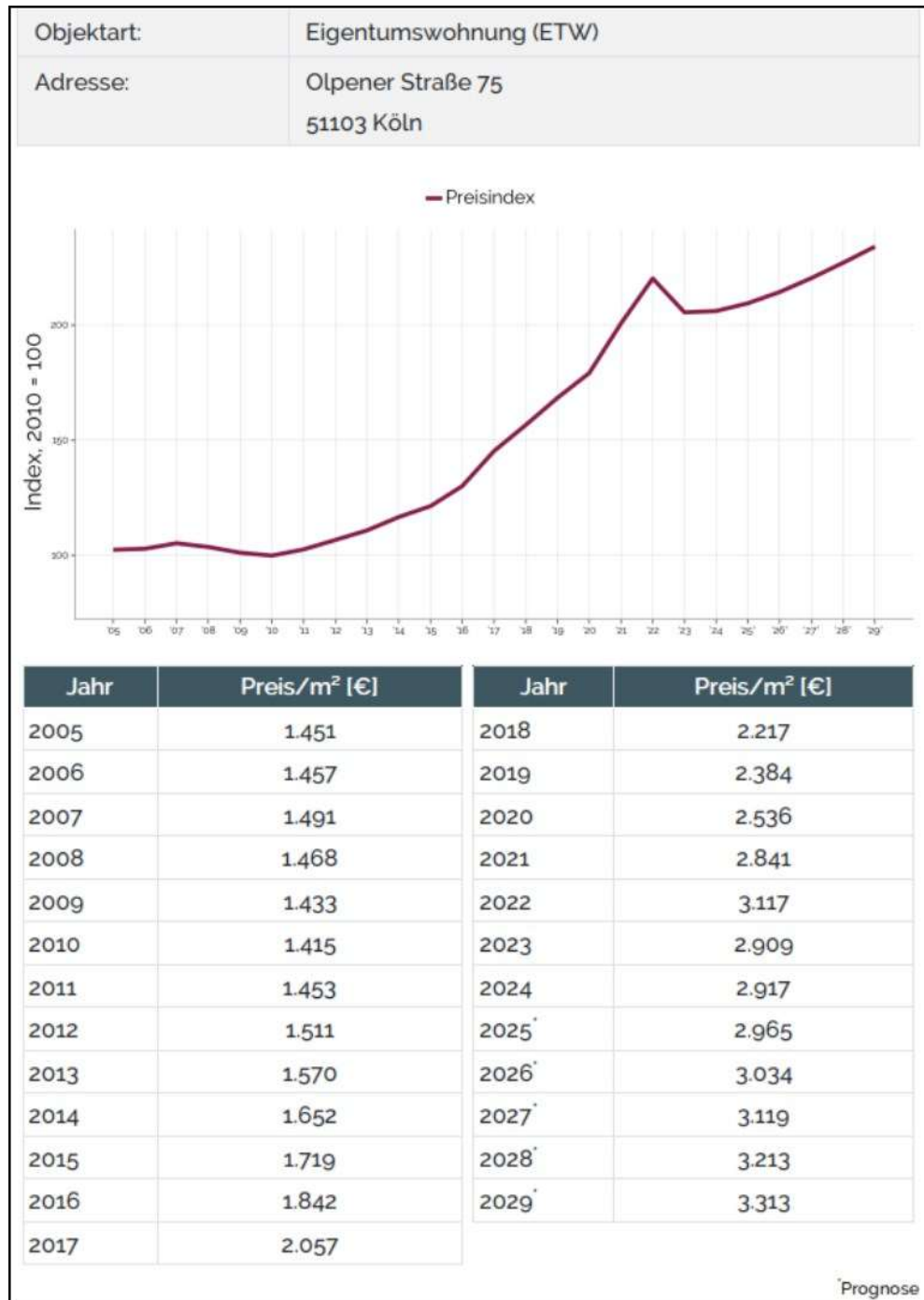


(Quelle: www.boris.nrw.de)

Auf der Basis der veröffentlichten Vergleichspreise sowie eigener Recherchen und Datensammlungen (u. a. GMB, Marktberichte ortsansässiger Maklerunternehmen, IVD-Marktberichte) des objektspezifischen Grundstücksteilmarktes der vergangenen 3 Jahre kann ein Anstieg der Kaufpreise von 202 zu 2023 und hiermit verbunden eine Preissteigerung sowie ein Rückgang der Preise in 2024 mit einer Stabilisierung in 2025 festgestellt werden.

Zeitreihe gemäß vdpResearch

Als hinreichend verlässliche Marktrückschau gilt nach herrschender Meinung eine Zeitspanne von 5 bis 10 Jahren unter Berücksichtigung der zum Bewertungsstichtag absehbaren Entwicklungen bzw. möglichen Risiken. Um die aktuelle Marktsituation und die längerfristige Marktentwicklung angemessen zu berücksichtigen, wird für das vorliegende Objekt unter Berücksichtigung der vorliegenden Datenbasis ein Betrachtungszeitraum von 18 Jahren als angemessen erachtet.



1. Bei den dargestellten Niveaus handelt es sich um durchschnittliche Werte für die entsprechenden Märkte und Objektarten. Diese Durchschnittswerte können somit nicht ohne Weiteres für eine direkte Objektbewertung verwendet werden, da hierfür wiederum die individuellen Eigenschaften des jeweiligen Objektes zu beachten sind.

2. Die vdpR-Marktpreiszeitreihen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem gutachterlichen Betätigungsbereich separiert und/ oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Für den Fall einer Weitergabe eines Gutachtens wird zudem darauf hingewiesen, dass die Verwendung der vdpR-Marktpreiszeitreihen außerhalb des Gutachtens nicht gestattet ist.

Quelle: © 2025 vdpResearch GmbH

Fazit zu den Zeitreihen

Auf der Basis der veröffentlichten Zeitreihe in Boris sowie der vdp-Daten der vergangenen Jahre kann für den Teilmarkt Eigentumswohnungen eine grundsätzliche Kaufpreisssteigerung bis 2022 mit einem Rückgang der Preise sowie einer Erholung ab 2024 festgestellt werden. Hieraus lässt sich ein insgesamt stetig steigender Markt ableiten. Der ermittelte Marktwert kann somit als marktüblich und nachhaltig eingeschätzt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / wertbeeinflussende Umstände

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel und Bauschäden, aber auch ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, in allen Bewertungsverfahren nach der Marktanpassung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (§ 6 Abs. 2 (2.) ImmoWertV).

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die in der Gebäudebeschreibung genannten Kosten mit insgesamt rd. 650 € als boG wertmindernd berücksichtigt.

Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau

Siehe Erläuterungen in der Objektbeschreibung und Ansatz boG.

Ergebnis

Der aus dem Vergleichswert, unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlag aufgrund fehlender Innenbe-sichtigung der Wohnung von 10 %, ermittelte, lastenfreie Marktwert von rd. 175.000 €, entsprechend rd. 3.630 €/m² Wfl., liegt im Bereich der veröffentlichten und recherchierten Vergleichspreise. Er ist aufgrund der fest-gestellten Objektmerkmale als objektbezogen plausibel einzustufen.

8.1 Vergleichswertermittlung

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 Im-moWertV wie folgt:

Objekt	Einh.	WNFI.	Werte [€/m² (Stk.)]					Verkehrswert
			Kaufpreis	Vergleichspreise			ange- messen	
	Stk.	m²		von	bis	Mittel		€
ETW Nr. 5	1	48,19		1.795	7.800	3.930	4.000	192.760

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut GMB 2025 des GAA in der Stadt Köln, Boris.NRW.de, Marktberichte überregional tätiger so-wie ortsansässiger Maklerhäuser, IVD 2025 und eigene Recherche bzw. Datensammlungen mit dem Stand für 27.03.2026.

vorläufiger Vergleichswert **192.760 €**

8.2 Vergleichswert

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Vergleichswert	192.760 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
boG (Schäden siehe Gebäudebeschreibung)	650 €
Vergleichswert	192.110 €

9 Verkehrswert

9.1 Marktlage am Wertermittlungstichtag

Der Kölner Immobilienmarkt zeigt im Jahr 2024 eine Stabilisierung und Erholung in einigen Teilmärkten. Der Einfluss der gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten in Verbindung mit der Inflation auf den Immobilienmarkt bleibt zwar schwer kalkulierbar, jedoch scheinen sich die Akteure am Immobilienmarkt mit den veränderten Rahmenbedingungen arrangiert zu haben, was sich in einer steigenden Anzahl von Immobilientransaktionen niederschlägt.

Im Berichtszeitraum 2024 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln 7.333 Kaufverträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt, was einer Steigerung um 1.320 Kaufverträge (plus 22 %) gegenüber dem Berichtszeitraum 2023 entspricht und insgesamt den drittniedrigsten Wert der letzten Jahrzehnte darstellt.

Im zahlenmäßig größten Teilmarkt, den Eigentumswohnungen, sind die Kaufpreise im vergangenen Jahr leicht gesunken. Beim Weiterverkauf von Bestandswohnungen betrug der Rückgang minus 1,4 % eine Bestandswohnung wurde für durchschnittlich 4.127 €/m² verkauft. Nachdem der Teilmarkt für neue Eigentumswohnungen im Jahr 2023 fast zum Erliegen gekommen war, wurden im vergangenen Jahr mehr als doppelt so viele Verkäufe registriert. Die Preise fielen leicht um minus 0,6 %. Der Durchschnittspreis für eine Neubauwohnung lag bei 7.026 €/m².

Die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser sind im Jahr 2024 weiter leicht gesunken. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger (Verhältnis Kaufpreis zu Rohertrag) für Mehrfamilienhäuser ging von 22 im Jahr 2023 auf aktuell 21 zurück.

Der Gesamtgeldumsatz stieg um ca. 1,326 Milliarden Euro auf rd. 4,8 Mrd. Euro.

Details finden sich in Kapitel 3 sowie in den Darstellungen zu den einzelnen Teilmärkten.

Immobilienrichtwerte

Die vom Gutachterausschuss im Jahr 2022 erstmals beschlossenen Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum wurden ebenfalls fortgeschrieben. Erstmals wurden auch Immobilienrichtwerte für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser abgeleitet und beschlossen. Details dazu finden Sie im Kapitel 5.1.6. Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein normiertes Objekt, die sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und vom Gutachterausschuss als Wert in Euro/m² Wohnfläche beschlossen werden. Sie werden ebenso wie die Bodenrichtwerte in BORIS.NRW, der Internetplattform der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen, dargestellt.

Weitere Details zur Preisentwicklung in den einzelnen Teilmärkten werden in den entsprechenden Kapiteln des Marktberichtes dargestellt.

(Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln)

9.2 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

Olpener Str. 75 in 51103 Köln

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Vergleichswert zum **26.08.2025** auf:

175.000 €

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Rösrath, den 27. März 2026



.....
Patrick Wilden

10 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Übersichtsplan

Stadtplanausschnitt

Liegenschaftskarte mit Einzeichnung des Bewertungsgrundstückes

Naturgefahrenanalyse K.A.R.L. Wohnen OnePager