



PATRICK WILDEN
Immobilienfachverständigenbüro

Verkehrs-/Marktwertgutachten

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

Uhuweg 32
in **50997 Köln**

zum **Wertermittlungstichtag 05.01.2026** und
zum **Qualitätstichtag 05.01.2026**



Verkehrswert: 605.000 €

Verkehrs-/Marktwertgutachten Nr.: 25-0492
Ihr Az.: 93 K 55/25

Gutachter:

Patrick Wilden

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

erstellt am 14. April 2026

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 56 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	12
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	12
3.2 Objektbezogene Unterlagen	12
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	13
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	13
4.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	14
5 Lagebeschreibung	17
5.1 Makrolage.....	17
5.2 Mikrolage.....	17
6 Grundstücksbeschreibung	19
7 Gebäudebeschreibung	22
8 Bodenwertermittlung.....	27
8.1 Bodenwert des Grundstückes	27
9 Sachwertermittlung	33
9.1 Vorläufiger Sachwert.....	34
9.2 Sachwert	43
10 Verkehrswert.....	44
10.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag.....	44
10.2 Verkehrswert	45
11 Anlagenverzeichnis.....	46

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 04.08.2025 Köln Rondorf-Land		
Lfd. Nr.:		Flur:	Flurstück:	Fläche:		
1		13	848	251,00 m²		
Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
2 zu 1		13	777	1	12	2,08 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x €/m²		Nebenfläche 1: m² x €/m²		Nebenfläche 2: m² x €/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Bauland bebaut	251	1.125,00				Ja	282.375 €
Verkehrs- fläche (MEA)	2,08	315,00				Ja	655 €
Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile)							253,08 m²
davon zu bewerten							253,08 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
DHH	1999	80 Jahre	53 Jahre	247,00 m² BGF
Garage	1999	60 Jahre	33 Jahre	1,00 Stk.

Verfahrenswerte	Bodenwert	283.030 €
	Sachwert	607.551 €

Abschläge	zur Rundung	0,42 %	2.551 €
------------------	-------------	--------	---------

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert	605.000 €
---	-------------------------------	------------------

Vergleichsparameter	WNFI.	5.090 €/m²
----------------------------	-------	------------

Mietfläche	Wohnfläche	118,88 m²
	Nutzfläche	0 m²
	Σ	118,88 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 31.07.2025 sowie 25.11.2025 - Az.: 93 K 55/25 bezeichneten Grundstücks, eingetragen beim Amtsgericht Köln,

Grundbuchbezeichnung:

- Blatt 34993
- Grundbuch von Rondorf-Land
- Gemarkung Rondorf-Land
- Flur 13
- Flurstück 848
- Wirtschaftsart und Lage Gebäude- und Freifläche, Uhuweg 32
- Größe insgesamt 251 m² (MEA = 334,17 m²)

sowie

- Blatt 34993
- Grundbuch von Rondorf-Land
- Gemarkung Rondorf-Land
- Flur 13
- Flurstück 777
- Wirtschaftsart und Lage Verkehrsfläche, Uhuweg
- Größe insgesamt 25 m² (1/12 MEA)

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

Verfahrensbeteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren:

- Verfahrensbeteiligte: siehe Gerichtsakte (Az.: 93 K 55/25)
- Verfahrensbeteiligter: siehe Gerichtsakte (Az.: 93 K 55/25)

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

05.01.2026,

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.“

Bewertungsgrundlage / Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 1 Anwendungsbereich / Wertermittlungsobjekt

- (1) Diese Verordnung ist anzuwenden
 1. bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in Absatz 2 bezeichneten Gegenstände, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung), und
 2. bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.
- (2) Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind
 1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
 2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

§ 2 Grundlagen der Wertermittlung

- (1) Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.
- (2) Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.
- (3) Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen
 1. der Entwicklungszustand,
 2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung,
 3. die tatsächliche Nutzung,
 4. der beitragsrechtliche Zustand,
 5. die Lagemerkmale,
 6. die Ertragsverhältnisse,
 7. die Grundstücksgröße
 8. der Grundstückszuschnitt,
 9. die Bodenbeschaffenheit,
 10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - a.) die Art der baulichen Anlagen,
 - b.) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
 - c.) die Größe der baulichen Anlagen,
 - d.) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
 - e.) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
 - f.) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
 11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
 12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

- (4) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
- (5) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

§ 6 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

- (1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts 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 Wahl ist zu begründen.
- (2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:
 1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
 2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.
- (3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:
 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
 3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

- (4) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

§ 7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

- (1) Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt
 1. im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen,
 2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und
 3. im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.
- (2) Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

§ 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

- (1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

- (2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.
- (3) 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. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei
 1. besonderen Ertragsverhältnissen,
 2. Baumängeln und Bauschäden,
 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen.
 4. Bodenverunreinigungen,
 5. Bodenschätzen sowie
 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

§ 9 Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten

- (1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.
- (2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.
- (3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteeinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

§ 10 Grundsatz der Modellkonformität

- (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.
- (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser

Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

§ 11 Künftige Änderungen des Grundstückszustands

- (1) Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.
- (2) Bei künftigen Änderungen des Grundstückszustands ist die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.

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 05.01.2026 statt. Teilnehmer waren der unterzeichnende Sachverständige und der Miteigentümer. Im Bewertungsobjekt wurden neben der Außenbesichtigung eine ausreichend repräsentative Anzahl von Innenräumen sowie die Allgemeinbereiche 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	15.12.2025	12.12.2025
Angaben zum Versteigerungsobjekt	05.12.2025	
Auftrag	05.12.2025	25.11.2025
Baubeschreibung	06.01.2026	20.05.1998
Baulastenauskunft	23.12.2025	23.12.2025
Berechnungen	06.01.2026	15.12.1998
Beschluss	05.12.2025	25.11.2025
Beschluss	05.12.2025	31.07.2025
Einsicht in die Grundakte	04.03.2026	04.03.2026
Erschließungskostenbeitragsbescheinigung	26.01.2026	23.01.2026
Flurkarte	05.12.2025	05.12.2025
Grundbuchauszug Blatt 34993	05.12.2025	04.08.2025
Lageplan	06.01.2026	14.05.1998
Pläne	06.01.2026	14.05.1998

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 04.08.2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Köln im Grundbuch von Rondorf-Land geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	34993	1	Rondorf-Land	13	848	251,00

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
	34993	2 zu 1	Rondorf-Land		13	777	1	12	2,08

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 253,08 m²
davon zu bewerten: 253,08 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. 34993 vom 04.08.2025 mit letzter Änderung vom 04.08.2025 vor. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich der Grundbuchtatbestand zum Wertermittlungstichtag unverändert darstellt.

Bestandsverzeichnis

Auftragsgemäß sind alle Flurstücke 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 Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
34993	1	2 zu 1	777	Sonstiges, Ausschluss der Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft auf Dauer.	siehe Erläuterungen	
34993	2	1, 2 zu 1	848, 777	Verfügungsbeschränkung, Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet	siehe Erläuterungen	

Die Abteilung II des vorliegenden unbeglaubigten Grundbuchauszugs wurde eingesehen, folgende Eintragungen sind vorhanden:

Lfd.-Nr.	Eintragung
1 zu 2:	Ausschluss der Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft auf Dauer. Bezug: Bewilligung vom 10.01.2000 (UR-Nr. E 28/2000, Notar Dr. Etzbach, Köln). Eingetragen am 07.02.2000 in Blatt 19238 und unter Bezugnahme auf den bisherigen Eintragungstext hierher übertragen am 18.06.2019.
2 zu 1, 2:	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 93 K 55/25). Eingetragen am 04.08.2025.

Beurteilung

Die Eintragung mit der Lfd.-Nr. 1 hat aus Sicht des Unterzeichners für den vorhandenen Bestand keinen messbaren Werteinfluss.

Die Eintragung mit der Lfd.-Nr. 2 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 23.12.2025 vor. Auf den bewertungsgegenständlichen Flurstücken lastet demnach keine Baulast.

Altlasten

Eine schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Köln liegt vom 12.12.2025 vor. Demnach wird für das Bewertungsgrundstück folgende Auskunft erteilt:

„über das angefragte Flurstück liegen im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor.“

Für die Bewertung wird daher ein altlastenfreier Zustand des Bewertungsgrundstücks zugrunde gelegt.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist gemäß Onlineauskunft über die Homepage der Stadt Köln vom 13.04.2026 nicht in der örtlichen Denkmalliste eingetragen.

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

Gemäß Einsicht in das Onlineportal des geologischen Dienst Nordrhein Westfalen – Landesbetrieb – der Bezirksregierung Arnsberg vom 13.04.2026 sind für das Bewertungsgrundstück bzw. im näheren Umfeld folgende Gefährdungspotentiale erkennbar:

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 Schadenswirkungen ist jedoch mit einem vertretbaren Aufwand nicht möglich.“

(Quelle: https://www.gdu.nrw.de/GDU_Online/).

Begründung bzw. Beurteilung

Aus den vorliegenden Informationen wird das Gefährdungspotential des Bewertungsobjektes (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	auffällig
Tornado	sehr gering
Hagel	sehr gering
Starkregen	sehr gering

Beurteilung

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

Grundsätzlich wird der generell vorhandenen Werteinfluss im Ansatz des Bodenwertes hinreichend berücksichtigt.

Es wird empfohlen eine ausreichende Gebäudeversicherung, auch gegen Elementarschäden abzuschließen.

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 9,1 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,9 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: März 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 im Stadtteil „Rondorf“, ca. 7,3 km südlich des Stadtzentrums von Köln. Als Oberzentrum profitiert Köln von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 800 m um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten („Netto“, „Rewe“) auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren 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. B51) und Autobahnen (z.B. A555, A4, A553) an dieses angebunden. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A555 liegt rd. 1,7 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle „Rodenkirchen“. Das Autobahnkreuz „Köln-Süd“ ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Die Bushaltestelle „Reiherstraße“ befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den in Hürth gelegenen Bahnhof „Hürth-Kalscheuren“. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 7,7 km zum IC(E)-Bahnhof „Köln Messe/Deutz“ bzw. rd. 13 km zum internationalen Verkehrsflughafen „Köln/Bonn“.

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

Beurteilung

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

6 Grundstücksbeschreibung

Umgebungsbebauung	Wohnimmobilien / offene Bebauung / i.d.R. II-geschossig mit ausgebautem DG	
Zuwegung	direkter Straßenzugang an der Straße „Uhuweg“	
	augenscheinlich fertig ausgebaut und gepflastert / Parken im öffentlichen Straßenraum möglich / Straßenbegleitgrün / verkehrsberuhigte Spielstraße als Sackgasse	
Form / Topographie	rechteckig / eben	
Grundstücksgröße	251 m ² (Hausgrundstück)	
	25 m ² (Verkehrsfläche, hiervon 1/12-MEA)	
Abmessungen	Breite ca.	9,50 m
	Tiefe ca.	26,50 m
	Straßenfront ca.	9,50 m
Ver- und Entsorgung	ortsübliche Erschließungsanlagen auf Grundlage der vor Ort gewonnen Erkenntnisse angenommen	
abgabenrechtlicher Zustand	Gemäß vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Köln, vom 23.01.2026 wird für das Grundstück Uhuweg 32 / Hahnenstraße, Gemarkung Rondorf-Land, Flur 13, Flurstück 848, 777 folgendes bescheinigt:	
	-	„das o. g. Hausgrundstück wird von den öffentlichen Erschließungsanlagen Uhuweg und Hahnenstraße erschlossen. Das Flurstück 777 wird von der Erschließungsanlage Uhuweg erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag wird für das Grundstück an den Erschließungsanlagen Uhuweg und Hahnenstraße 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 Wertermittlungsstichtag eingebrachten Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge nach BauGB, KAG und AVB mehr zu zahlen sind.	
Baurecht	Ab- frage bei der	Stadtverwaltung Köln	
	per	Online-Abfrage	
	Ab- frage vom	13.04.2026	
	Be- bau- ungs- plan	Baurecht gem. Bebauungsplan Nr. 67379/05	
	rechts- kräftig seit	08.08.1994	
	Fest- set- zun- gen u.a.	Reine Wohngebiete (§ 3) - WR	
		Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
		Geschossflächenzahl (GFZ)	0,6
		Baugrenzen	-----
		Anzahl der Vollgeschosse	II
		Hauptfistrichtung	←————→
		Nur Doppelhäuser zulässig	D (in Dreieck abgebildet)
Entwicklungszustand	bau- reifes Land		
Ausnutzung vorh.		WGFZ ca. 0,7 (bezogen auf die bebaute Fläche inkl. DG zu rd. 75 %)	
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 Werteinfluss	

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.
- (5) 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 05.02.2026**). **Eine Bauakte konnte seitens der Stadtverwaltung nicht zur Verfügung gestellt werden da diese im Bauarchiv nicht aufgefunden werden konnte.** Die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung des Bewertungsobjekts wird aufgrund der zur Verfügung gestellten Unterlagen angenommen

Schlussabnahme

die Schlussabnahmebescheinigung liegt nicht vor

Gebäudebeschreibung

Gebäude/Objektart	-	Doppelhaushälfte
Baujahr	-	gemäß Auskunft des Miteigentümers im Ortstermin um 1999
Modernisierungen	-	im Objekt wurden in der Vergangenheit folgende Maßnahmen (Erneuerungen, Instandsetzungen, Sanierungen, Modernisierungen) durchgeführt:
	-	Warmwasserboiler um 2022
Konstruktion	-	Massivbauweise (Mauerwerk)
Decken	-	Massiv
Geschosse/Ebenen	-	KG, EG, OG, ausgebautes DG
Keller	-	voll unterkellert
Außenwände / Fassade	-	Klinkerfassade
Innenwände	-	Mauerwerk
Dach	-	Satteldach mit Pfannendeckung
Fenster / Außentüren	-	Holz tlw. mit Sprossen / 3-fach-Verglasung / Rollläden / Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung / Kellerfenster aus Metall mit Einfachverglasung
Treppenhaus	-	gewinkelt verlaufende Treppe aus Metall mit Holzritten und Metallgeländer sowie Holzhandlauf
Hauseingangstür	-	Holztür mit Lichtausschnitt
Innentüren	-	Holz in Holzzargen
Bodenbeläge	-	Parkett, Laminat, Teppich und Fliesen
Wandbeläge	-	überwiegend Raufaser gestrichen

Sanitärinstallation	-	Bad im OG mit mittlerer Ausstattung / Wanne und Dusche sowie Handwaschbecken und WC / natürliche Belüftung über Fenster / Boden und Wände gefliest
	-	Gäste-Toilette im EG mit mittlerer Ausstattung / WC und Handwaschbecken / natürliche Belüftung über Fenster / Boden und Wände gefliest
Elektrik	-	mittlerer Ausstattungsstandard
Heizungsanlage	-	Gaszentralheizung / Fußbodenheizung (Heizungsanlage hat gemäß Auskunft des Miteigentümers im Ortstermin öfters Störungen und Ausfälle)
Warmwasserbereitung	-	zentral
Lüftung / Klima	-	keine Lüftungsanlage / keine Klimaanlage
Schallschutz	-	dem Baujahr entsprechend
Brandschutz	-	es wird unterstellt, dass keine Mängel vorliegen
Terrasse	-	Terrasse mit Betonpflastersteinbelag
Garage(n)	-	1 Betonfertiggarage (Einzelgarage) mit Flachdach und Metallschwinger, nicht unterkellert
besondere Bauteile	-	Holzgartenhaus
	-	Hauseingangsüberdachung aus Metall mit Gaseindeckung
Außenanlagen	-	ortsübliche Erschließungsanlagen

Allgemeinbeurteilung

Barrierefreiheit	Barrierefreiheit ist nicht gegeben
Gesamtausstattung	durchschnittlich
Unterhaltungszustand	regelmäßig instand gehalten / normaler Bauzustand
Grundrissgestaltung	zeitgemäß / offener Grundriss mit guten Belichtungsverhältnissen

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 ist derzeit als durchschnittlich zu bezeichnen (zeitgemäße Beheizung / zeitgemäße Fenster / gedämmte Fassade gemäß Wärmeschutzverordnung aus dem Baujahr / gedämmtes Dach).
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 im Rahmen der Einzelansätze, u. a. Nutzungsdauern, Ausstattungsstufen und Marktanpassung, berücksichtigt.
Nachhaltigkeitszertifikat	kein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden

Flächenplausibilisierung

Zur Bewertung lagen bemaßte Planzeichnungen und die Flächenberechnung vom 14.05.1998 sowie die Baubeschreibung vom 20.05.1998 vor.

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:

BGF - Bruttogrundfläche

BGF	
Geschoss	BGF (m²)
KG	61,75
EG	61,75
OG	61,75
DG	61,75
Summe	247,00

WNfl. - Wohn-/Nutzfläche

Wfl. und Nfl.		
Geschoss	Wfl. (m²)	Nfl. (m²)
KG	0,00	50,89
EG	47,56	0,00
OG	47,16	0,00
DG	24,16	0,00
Summe	118,88	50,89
Gesamtsumme (WNfl.)		169,77

Ausbauverhältnisse (bezogen auf EG und OG)

WNfl. / BGF	ohne KG und DG	0,77	für Objektart angemessen
-------------	----------------	------	--------------------------

Bau- und Unterhaltungszustand

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

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

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
-	Gemäß Angabe im Ortstermin Undichtigkeit im Bereich des Garagendaches	rd. 1.000 €
-	Dachflächenfenster mit Instandhaltungsstau	rd. 2.000 €
-	erhöhter Reparaturbedarf im Bereich der Heizungsanlage	rd. 2.000 €
-	insgesamt	rd. 5.000 €

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 sachverständig 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) bzw. gemäß § 4 Abs. 3 BelWertV mit **rd. 5.000 €** 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 - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser / Doppelhäuser / Reihenhäuser
60 Jahre - Einzelgaragen

als sachrichtig angesehen.

Die objektbezogene Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des festgestellten, derzeitigen Bauzustands, der fortlaufend durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen 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

53 Jahren für die Doppelhaushälfte
33 Jahren für die Garage

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 Bodenwertermittlung

8.1 Bodenwert des Grundstückes

§ 196 Baugesetzbuch (BauGB) Bodenrichtwerte

- (1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und zum jeweiligen für die Wertverhältnisse bei der Bedarfsbewertung maßgebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbooks zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.
- (2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung und der letzten Bedarfsbewertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.
- (3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

- (1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.
- (2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmende Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

§14 Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung

- (1) Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Für die Anpassung der Kaufpreise an die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und an den Bodenrichtwertstichtag gilt § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.
- (2) Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.
- (3) Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.
- (4) Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs.
- (5) Das oder die angewendeten Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.

§24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.
- (2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden
 1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
 2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.
- (4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§25 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

- (1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.
- (2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.
- (3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.
- (4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.
- (5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:
 1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;

2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

§41 Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

§42 Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

Der Bodenwert von Bauerwartungs- oder Rohbauland kann in Anwendung des § 40 Absatz 3 ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko nach Maßgabe des § 11 Absatz 2 oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden.

Allgemein

Zur sachgerechten Anwendung der Bodenrichtwerte ist der spezielle Lagewert auf Übereinstimmung der Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, konjunktureller Veränderungen und weiterer wertrelevanter Abweichungen gegenüber dem Bodenrichtwert zu überprüfen.

Vergleichskaufpreise / Bodenrichtwert BRW / Bodenwert

Vergleichskaufpreise liegen nicht vor. Gemäß § 14 Abs. 1 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln.

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Basis von Bodenrichtwerten. Für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt gelegen ist, wird der nachfolgende Bodenrichtwert ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Köln
Postleitzahl	50997
Ortsteil	Rondorf
Bodenrichtwertnummer	206016
Bodenrichtwert	1.230 €/m ² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	reines Wohngebiet
Geschosszahl	II
Fläche	150 m ²
Bemerkung	Merlinweg
Freies Feld	Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss.

Bei den zonalen Bodenrichtwerten handelt es sich um für diese Lage aus der Kaufpreisstatistik ermittelten durchschnittlichen Lagewert. Bei der Ableitung des individuellen Bodenwerts sind daher Faktoren wie bauliche Nutzung, spezielle Lageeigenschaften, Grundstücksgestaltung usw. zu würdigen.

Bodenwertansatz

Die ausgewiesenen Bodenrichtwert wird als Ausgangswert in die Bewertung übernommen.

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, sind mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 193 Abs. 5 (3) BauGB bzw. § 19 ImmoWertV) zu erfassen.

Im Vergleich zum Richtwertgrundstück ist das Bewertungsgrundstück größer (siehe Erläuterungen Grundstücksbeschreibung).

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln veröffentlicht in den Fachinformationen zum BRW sowie in seinem aktuellen GMB eigene Umrechnungskoeffizienten (Wertzahlen/Anpassungsfaktoren) für eine abweichende Grundstücksgröße.

Folgende Umrechnungskoeffizienten (Wertzahlen/Anpassungsfaktoren) werden hier ausgewiesen:

Grundstück	Bezugsgröße	Faktor
BRW	150 m ²	144
Bewertungsgrundstück	250 m ² (tatsächlich 251 m ²)	128

Aus den vorgenannten Umrechnungskoeffizienten (Wertzahlen/Anpassungsfaktoren) ergibt sich ein angepasster Bodenwert von:

$$1.230 \text{ €/m}^2 / 144 \times 128 = 1.093,33 \text{ €/m}^2$$

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2025. Im Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für privat genutzte Objekte (Angebot und Nachfrage nach Grundstücken, Baufinanzierungszinssätze etc.) verändert. Dementsprechend waren zum Wertermittlungsstichtag Veränderungen in Bezug auf das Bodenwertniveau vergleichbar genutzter Grundstücke von rd. + 3 % für wohnwirtschaftlich Baulandflächen feststellbar. Dies konnte auch durch den zwischenzeitlich veröffentlichten BRW 2026 (der zum Wertermittlungsstichtag noch nicht bekannt war) festgestellt werden.

Insofern bedarf es einer Anpassung des Bodenrichtwertes von rd. + 3,0 % an die zwischenzeitlich geänderte Wertverhältnisse.

Der Bodenwert für die bebauten Grundstücksflächen wird unter Berücksichtigung der Anpassung an den veränderten Grundstücksmarkt aus dem BRW abgeleitet und wie folgt ermittelt:

$$1.093,33 \text{ €/m}^2 \times 1,03 = 1.126,13 \text{ €/m}^2$$

Der individuelle Bodenwert für die bebaute Fläche wird mit **rd. 1.125 €/m²** als sachgerecht eingeschätzt und in die Wertermittlung übernommen.

Darüber hinaus veröffentlicht der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln in seinem GMB 2025 Durchschnittspreise bzw. Preisspannen für sonstige unbebaute Grundstücke (unselbstständige Teilflächen / Arrondierungen, Hausgartenflächen). Für sog. seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen (Gruppe 2) wurde ein Durchschnittswert von 42 % des EFH-Vorderlandwertes mit einer Spanne von 12 % bis 77 % bei 18 Kauffällen ermittelt.

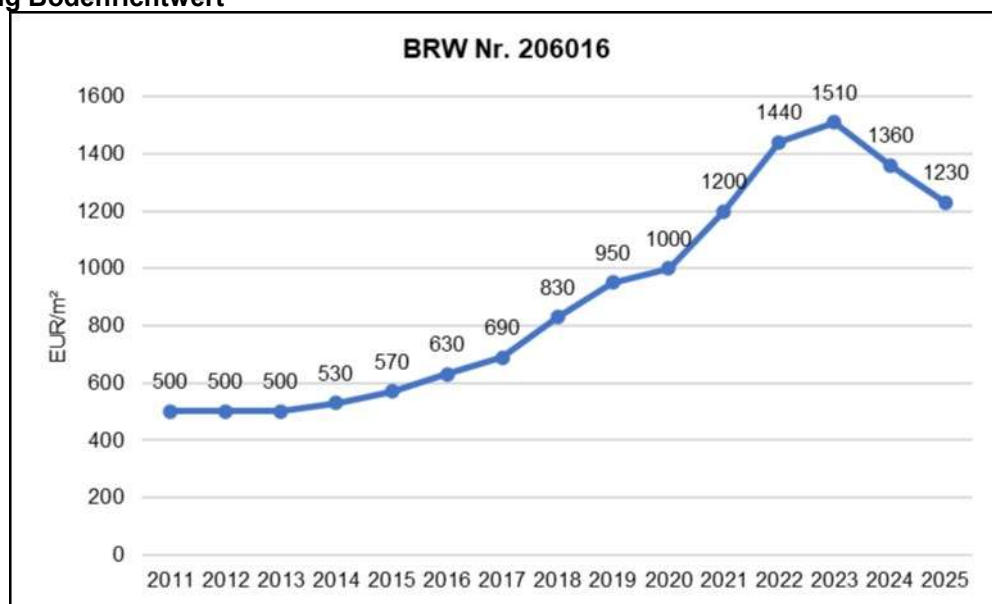
Im vorliegenden Fall werden aufgrund der Lage in der Straße und der Nutzbarkeit als Verkehrsfläche rd. 25 % des Baulandwertes als sachgerecht eingeschätzt und als marktgerecht in Ansatz gebracht.

Aus den vorgenannten Umrechnungsfaktoren ergibt sich ein angepasster Bodenwert von:

$$1.230 \text{ €/m}^2 \times 0,25 \times 1,03 = 316,73 \text{ €/m}^2$$

Der individuelle Bodenwert für die Verkehrsfläche wird mit **rd. 315 €/m²** als sachgerecht eingeschätzt und in die Wertermittlung übernommen.

Entwicklung Bodenrichtwert



(Quelle: zuständiger GAA bzw. www.boris.nrw.de)

Fazit

Auf Basis der veröffentlichten BRW der vergangenen 15 Jahre kann bis 2023 eine kontinuierliche Preissteigerung mit einem Preisrückgang bis 2025 festgestellt werden. Im zwischenzeitlich, zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlichten BRW 2026, ist eine Belebung des Marktes und hierdurch ein geringer Preisanstieg zu erkennen.

Aus Sicht des Unterzeichners ergeben sich aus dem Einbruch der BRW keine zusätzlichen Auswirkungen auf den angesetzten Bodenwert, da sich die Preisentwicklung stabilisiert hat und ein weiterer Rückgang nicht zu erwarten ist. Eine Anpassung des Bodenwertes ist daher nicht erforderlich.

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert €
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		
1	Bauland bebaut	251	1.125,00					Ja	282.375
2	Verkehrsfläche (MEA)	2,08	315,00					Ja	655

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)

283.030 €

9 Sachwertermittlung

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: DHH** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	2.11 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschoss:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	3,24

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert €/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			0,5	0,5		23	169,85
Dach			1,0			15	100,50
Fenster und Außentüren			0,5	0,5		11	81,23
Innenwände und -türen			1,0			11	73,70
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	73,70
Fußböden			0,5	0,5		5	36,92
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9	66,46
Heizung			1,0			9	60,30
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	40,20
Kostenkennwert für Stufe (€/m² BGF)	525	585	670	807	1.008		Σ 702

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK:	702 €/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	702 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8960 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.330 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

9.1 Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl.		Bau- jahr	GND RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
	Bezeichnung	Nr.		Jahre		Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	DHH	alle	1999	80	53	247,00 m² BGF	1.330	17,00	Linear	33,75	254.636
2	Garage	alle	1999	60	33	1,00 Stk.	10.000	12,00	Linear	45,00	6.160

Σ 260.796

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2025 = 1,8960

alterswertgeminderte Herstellungskosten	260.796 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 13.039 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	273.835 €
+ Bodenwert	283.030 €
vorläufiger Sachwert	556.865 €

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.

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditezielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren 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 Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

- (1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.
- (2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus:
 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36.
 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert
- (3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.
- (4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts

§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

- (1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.
- (2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.
- (3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

§ 37 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert, der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche

Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

§ 38 Alterswertminderungsfaktor

- (1) Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

§ 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Vorbemerkung für das maßgebliche Bewertungsverfahren zur Wertableitung

Als maßgebliches Wertermittlungsverfahren wurde hier der Sachwert 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 Ertragswertverfahren kann hier entfallen.

Hinweis

Die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05. September 2012 gibt Hinweise für die Ermittlung des Sachwerts nach der ImmoWertV. Ihre Anwendung soll die Ermittlung des Sach- bzw. Marktwerts von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen. Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere in den Fällen, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen.

Brutto-Grundfläche (BGF) / Wohn-/Nutzflächen (WNfl.)

Ermittlung der Flächen siehe Erläuterungen Baubeschreibung.

Herstellungskosten

Der Kostenkennwert für die BGF wurde in Anlehnung an die NHK 2010 nach der Sachwertrichtlinie 2010 (SW-RL v. 05.09.2012) unter Berücksichtigung des Sachwertmodells des AGVGA vom 06/2016 entsprechend der jeweiligen Objektart und Ausstattung (die Objekttypen entsprechen nicht exakt den Ausführungen der SW-RL, sind jedoch mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar) gewählt.

Ansätze siehe Nebenrechnung im Verfahren.

Regionalisierung der Baukosten

Der örtliche GAA veröffentlicht in seinem aktuellen GMB einen Regionalfaktor von 1,0. Dieser ist bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) bereits berücksichtigt worden; auf eine weitere Regionalisierung wird verzichtet.

Stellplätze

Für die Garage kommen inkl. BPI brutto 10.000 €/Stpl. in Ansatz.

Regionalisierung der Baukosten im Marktwert

Der örtliche GAA veröffentlicht in seinem aktuellen GMB einen Regionalfaktor von 1,00. Dieser ist bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) bereits berücksichtigt worden; auf eine weitere Regionalisierung wird verzichtet.

Alterswertminderung

Für die zu bewertende bauliche Anlage erfolgt die Alterswertminderung nach dem linearen Verfahren.

Einzelne Bauteile, Einrichtungen

In den veröffentlichten Herstellungskosten / Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen, die durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind, sind in den gewählten Ansätzen der Herstellungskosten enthalten, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht und sofern sie in diesem Gutachten nicht separat ausgewiesen sind (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV).

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten werden in Anlehnung an objekttypische Spannen unter Berücksichtigung der vorhandenen Konzeption und Ausstattung sowie unter Würdigung der sonstigen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (Doppelhaus) in Anlehnung an die NHK 2010 angesetzt.

Für die Garagen werden 12 % als auskömmlich erachtet und in Ansatz gebracht.

Außenanlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gemäß § 37 ImmoWertV ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 Absatz 2 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei der Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Die Kosten für Außenanlagen richten sich nach DIN 276, Kostengruppe 500, alternativ nach Anlage 1 zu § 5 Abs. 5 II. BV.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswert in der Stadt Köln verweist für die Außenanlagen auf das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW), die in ihrem Model einen Ansatz nach Zeitwerten, ggf. pauschaliert ohne Angabe der Höhe beschreiben.

Im Marktwert werden aus eigenen Erfahrungswerten abgeleitet die Außenanlagen mit **rd. 5 %** berücksichtigt.

Marktanpassung (Sachwertfaktoren)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit dem hierfür gezahlten Preis identisch. Es ist an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise, i. d. R. anzupassen. Dies erfolgt gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV mittels eines Sachwertfaktors (§ 193 Abs. 5 BauGB). Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Der zuständige GAA in der Stadt Köln weist in seinem aktuellen GMB für das Stadtgebiet allgemein Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser aus. Bei einem vorläufigen Sachwert von 550.000 € (tats. 556.865 €) werden folgende Sachwert-/Marktanpassungsfaktoren ausgewiesen:

Linksrheinisches Stadtgebiet				Bodenwert-niveau* in EUR/m²	Anpassung des Sachwert-faktors
vorläufiger Sachwert	freistehende Ein- und Zweifamilien-häuser	Doppelhaus-hälften, Reihenend-häuser	Reihenmittel-häuser		
100.000				300	-0,08
150.000				400	-0,06
200.000		1,24	1,66	500	-0,04
250.000		1,20	1,56	600	-0,02
300.000	1,09	1,16	1,47	700	±0,00
350.000	1,06	1,13	1,40	800	+0,02
400.000	1,03	1,10	1,34	1.000	+0,06
450.000	1,00	1,08	1,28	1.250	+0,11
500.000	0,98	1,05	1,24	1.500	+0,15
550.000	0,96	1,03	1,19	1.750	+0,20
600.000	0,94	1,02	1,15	2.000	+0,25
650.000	0,93	1,00	1,11	2.250	+0,30
700.000	0,91	0,98	1,08	2.500	+0,35

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

Darüber hinaus wurde eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Höhe des Bodenwertniveaus festgestellt. Im aktuellen Grundstücksmarktbericht der Stadt Köln sind in den Erläuterungen zum Sachwertfaktor (Anleitung zur Anwendung der Sachwertfaktoren) Korrekturwerte angegeben, die auf den Sachwertfaktor anzurechnen sind.

Das Bodenwertniveau leitet sich aus dem anzuwendenden Bodenrichtwert ab, der auf ein 350 m² großes Normgrundstück angepasst wird (Wertzahl: 118). Das Bodenrichtwertgrundstück weist eine Grundstücksgröße von rd. 150 m² auf (Wertzahl: 150 m² = 144). Zudem ist der Lageunterschied zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und dem Wertermittlungsgrundstück ggf. zu berücksichtigen.

Nach Anwendung des vorgenannten Verfahrens ergibt sich für die Sachwertanpassung ein Bodenwertniveau von rd. 1.230 €/m² ($1.230 \text{ €/m}^2 \times 118 / 144 = \text{rd. } 1.007,92 \text{ €/m}^2$).

Für ein angepasstes Bodenwertniveau von rd. 1.000 €/m² wird ein Wert von + 0,06 ausgewiesen, um den der Sachwertfaktor zusätzlich angepasst werden muss.

Ableitung eines Sachwertfaktors für Köln rechtsrheinisch im Zweitverkauf

vorläufiger Sachwert in EUR	556.865
Sachwertfaktor für Doppelhaushälften Reihenendhäuser (interpoliert)	1,03
Einfluss Bodenwertniveau	1,03
ermittelter Sachwertfaktor	1,06

gewählter Ansatz

Unter Berücksichtigung der guten Wohnlage, der zeitgemäßen Architektur und der vorgefundenen Ausstattung sowie der aktuellen Marktgegebenheiten (Unsicherheiten wegen der aktuellen weltpolitischen Lage, der aktuellen Zinssituation sowie der hohen Baupreise für mögl. Renovierungs- und Umbaumaßnahmen) wird für das zu bewertende Objekt eine Marktanpassung von + 10,0 % (SWF 1,1) in Ansatz gebracht.

Im zwischenzeitlich, zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlichten BRW 2026, ist eine Belebung des Marktes und hierdurch ein Preisanstieg zu erkennen. Hierin sind sowohl der Sachwertfaktor als auch die Bodenwertniveau gestiegen, was im Ansatz des Sachwertfaktors entsprechend Berücksichtigung findet.

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 keine boG berücksichtigt.

Vergleichspreise

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln werden folgende Vergleichswerte ausgewiesen:

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2024
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in € Mittel		Grundstücksfläche in m² Mittel		Baujahr		Wohnfläche in m² Mittel		Kaufpreis in €/m² Wf. Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		1.597.000		287				174		9.233	
Bayenthal	5	865.000	2.030.000	238	344	1922	1985	150	240	5.767	12.303
		1.309.750		372				178		7.225	
Marienburg	4	820.000	1.790.000	238	464	1935	1983	160	207	5.031	9.781
		570.000		167				100		5.738	
Raderthal	4	420.000	695.000	105	200	1923	1987	90	114	3.925	7.222
		598.750		173				118		5.082	
Zollstock	4	435.000	850.000	126	233	1923	1962	87	143	3.986	6.296
		581.751		304				130		4.529	
Rondorf	36	390.000	800.000	167	606	1936	2005	90	178	2.925	6.000
		912.227		375				145		6.252	
Rodenkirchen	11	508.000	1.368.000	180	891	1924	2017	101	186	5.030	8.456

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

Darüber hinaus wurden folgende Vergleichspreise für linksrheinische Doppelhaushälfte und Reihenendhäuser veröffentlicht:

Teilmarkt	Anzahl	vorläufiger Sachwert in EUR	Grundstücksfläche in m²	Bodenwert-niveau in EUR/m²	Baujahr	Wohnfläche in m²	Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Bodenwert (Teil des vorl. Sachw.) in EUR	Sachwert-faktor*
alle	535	555.717	326	1.062	1972	134	39	342.934	1,12
Standardabweichung		± 297.824	± 176	± 449	± 24	± 37	± 15	± 232.591	± 0,27
linksrheinische, freistehende Häuser	50	1.083.169	621	1.483	1969	175	37	774.393	0,94
Standardabweichung		± 532.519	± 169	± 771	± 23	± 63	± 14	± 414.518	± 0,17
linksrh. Doppelhaus-hälften/Reihenendh.	114	608.095	344	1.162	1974	133	39	390.365	1,03
Standardabweichung		± 233.068	± 117	± 465	± 23	± 34	± 17	± 179.838	± 0,21

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

Im Rahmen der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden folgende Vergleichsdaten für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen:

Gebäudeart	Liegen-schafts-zinssatz in %	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohn-/ Nutzfläche in m²	Ø bereinigter Kaufpreis in €/m² WF/NF	Ø Miete in €/m² WF/NF	Ø Bewirt-schaftungs-kosten in % vom Rohertrag	Ø Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Ø Gesamt-nutzungs-dauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhaus-grundstücke	1,7	14	140	5.254	12,1	14,5	38	80
Standardabweichung	± 0,5		± 40	± 2.070	± 2,8	± 3,2	± 18	

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

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

nach Haustyp oder Nutzung		
-	Doppelhaushälften, (Bestand)	890.681 €
nach Baujahr		
-	1990 - 1999	770.500 €
-	2000 - 2016	933.231 €

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

für Eigeneheime		
-	für eine mittlere bis gute Ausstattung sowie	
-	eine gute Lage wird eine Spanne von	4.395 €/m² Wfl.
-	bis	5.175 €/m² Wfl.

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

Reihenhäuser (Bestand)		
-	einfacher Wohnwert	400.000 €
-	mittlerer Wohnwert	580.000 €
-	guter Wohnwert	850.000 €
-	Tendenz	gleichbleibend

Das Maklerunternehmen „Kampmeyer Immobilien“ veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht 2025 folgende Vergleichspreise für die Stadt Köln, Stadtbezirk Kalk, Stadtteil Merheim für Wohnhäuser im Bestand:

-	Bestand	4.660 €/m² Wfl.
-	Tendenz	gleichbleibend
-	Veränderung 2024 zu 2025	-1,5 %

Das Maklerunternehmen „von Poll Immobilien“ veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht 2024 folgende Vergleichspreise für die Stadt Köln, Stadtbezirk Rodenkirchen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Bestand:

-	mittlere Lagen von	575.000 €
-	bis	700.000 €

Der Maklerverbund der „Kölner Immobilienbörse - KIB“ veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht 2025 folgende Vergleichspreise für die Stadt Köln, Stadtbezirk Rodenkirchen für Doppel-/Eckhäuser:

-	mittlere Lage und Ausstattung von	320.000 €
-	bis	550.000 €

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

-	Ein- und Zweifamilienhäuser	Spanne von	2.552 €/m² Wfl.
		bis	12.424 €/m² Wfl.

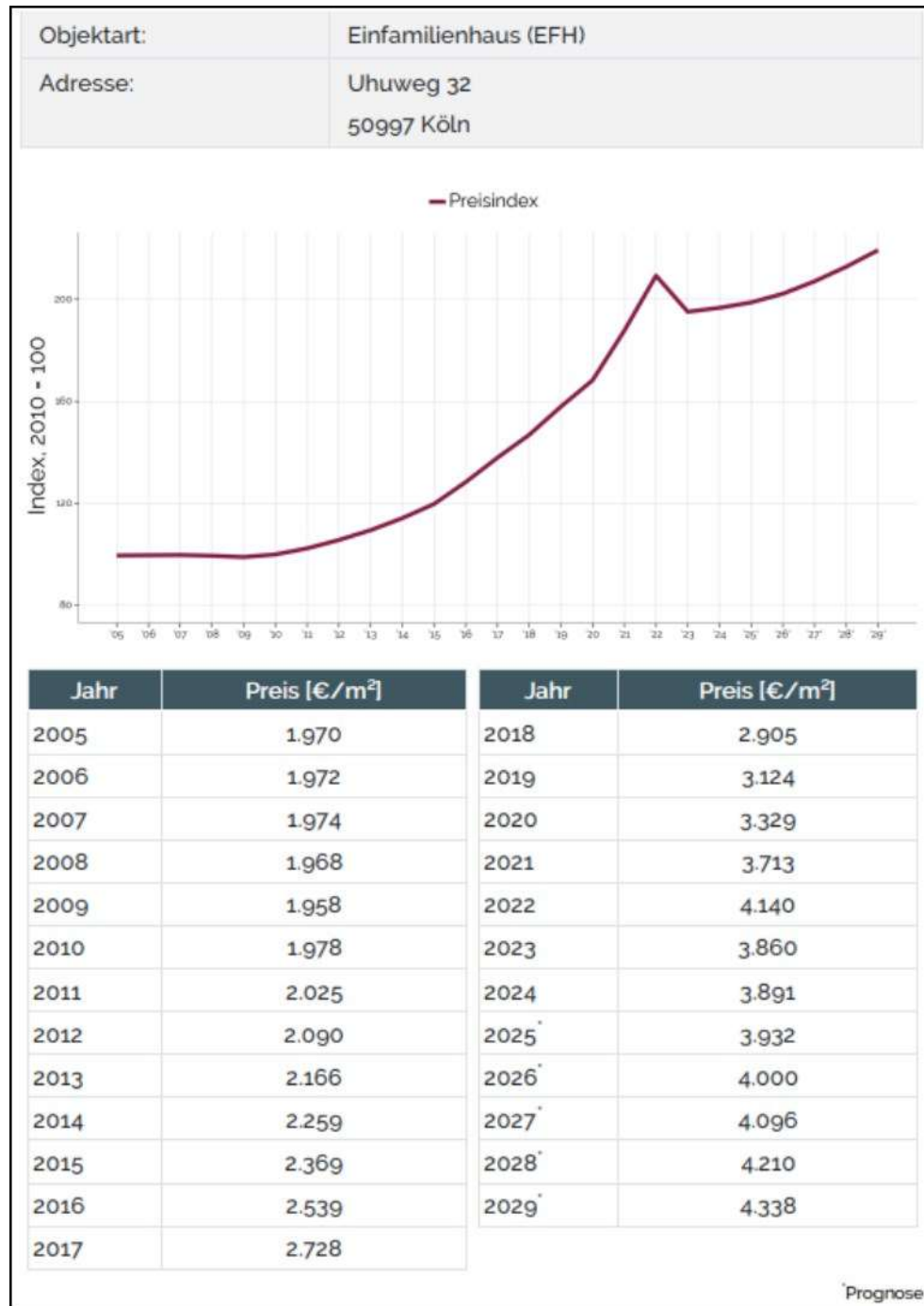
Gemäß eigener Recherche konnten im Umkreis von rd. 1 km, für nur bedingt vergleichbare Objekte, folgende Angebotspreise recherchiert werden:

für Ein-/Zweifamilienhäuser		
-	von	rd. 2.845 €/m² Wfl.
-	bis	rd. 7.415 €/m² Wfl.
-	Ø	rd. 4.720 €/m² Wfl.

Für Garagenstellplätze konnte keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen recherchiert werden.

Marktentwicklung (Zeitreihe)

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 vdp-Daten der vergangenen Jahre kann für den Teilmarkt Einfamilienhäuser eine grundsätzliche Kaufpreissteigerung mit einem kurzfristigen Rückgang der Preise, der sich auch im Bodenrichtwert wieder spiegelt, in 2023 festgestellt werden. Hieraus lässt sich ein grundsätzlich, stetig steigender Markt ableiten. Der ermittelte Marktwert kann somit als marktüblich und nachhaltig eingeschätzt werden.

Ergebnis

Der aus dem Sachwert ermittelte, lastenfreie Marktwert (unter Berücksichtigung der boG) von rd. 605.000 €, entsprechend rd. 5.090 €/m² Wfl., liegt im Bereich der veröffentlichten und recherchierten Vergleichspreise. Er ist aufgrund der festgestellten Objektmerkmale als objektbezogen plausibel einzustufen.

9.2 Sachwert

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert		556.865 €
± Marktanpassung	10,00 %	55.686 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		612.551 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Sonstige Wertabschläge		
boG		5.000 €
Sachwert		607.551 €

10 Verkehrswert

10.1 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.

Bodenrichtwerte

Für die einzelnen Teilmärkte wurden vom Gutachterausschuss auf der Grundlage der vorliegenden Kaufpreise Bodenpreisindizes ermittelt. Die Entwicklung der jeweiligen Bodenrichtwerte kann davon abweichen.

Der Bodenpreisindex für Bauland für den individuellen Wohnungsbau (unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) ist im linksrheinischen Stadtgebiet um - 10 % gesunken, im rechtsrheinischen um - 4 %. Auch der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke) sank im gesamten Stadtgebiet um - 5 %.

Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke blieben gegenüber dem Vorjahr überwiegend unverändert.

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)

10.2 Verkehrswert

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

Uhuweg 32 in 50997 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 Sachwert zum **05.01.2026** auf:

605.000 €

Einzelwerte

Flurstück 848 (bebautes Wohnbaugrundstück) rd. 604.000 €

Flurstück 777 (Verkehrsfläche) rd. 1.000 €

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 14. April 2026



.....
Patrick Wilden

11 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Übersichtsplan

Stadtplanausschnitt

Liegenschaftskarte mit Einzeichnung des Bewertungsgrundstückes

Naturgefahrenanalyse K.A.R.L. Wohnen OnePager