

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

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und Garagenanbau
sowie mit einem Gartenhaus
bebauten Grundstücks**

Feldhamsterstraße 33

in

Köln-Rodenkirchen

wird ermittelt

zum Bewertungsstichtag 26.05.2025 zu:

2.360.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 14 Anlagen
mit 26 Seiten und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges	7
2.3	Planungs- und Baurecht	9
2.4	Erschließung	9
2.5	Lage	10
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	11
2.6.1	Grundstück	11
2.6.2	Gebäude	12
3.	Wertermittlung	14
3.1	Wertermittlungsverfahren	14
3.2	Sachwertverfahren	15
3.2.1	Ermittlung der Bodenwerte	15
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	17
3.2.2.1	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	17
3.2.2.2	Garagenanbau	18
3.2.2.3	Gartenhaus	19
3.2.2.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	20
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	20
3.2.4	Sachwert	20
3.3	Ertragswertverfahren	22
3.3.1	Bodenwert	23
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	23
3.3.3	Ertragswert	26
3.4	Vergleichswertverfahren	26
4.	Verkehrswerte	28
4.1	Gesamtverkehrswert	28
4.2	Verkehrswert Flurstück 1675	29
4.3	Verkehrswert Flurstück 1676	29
5.	Allgemeine Hinweise	30
6.	Anlagen	31

0. Zusammenstellung

Bewertungsobjekt:	Grundstück mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garagenanbau sowie mit einem Gartenhaus Feldhamsterstraße 33 in 50999 Köln-Rodenkirchen	
Nutzung:	Hauptwohnung eigengenutzt, Einliegerwohnung vermietet	
Beteiligte Behörden:	- Stadtverwaltung Köln - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln	
• Sachwert:	- Bodenwert: 1.520.000 € - Gebäudewerte insgesamt: 1.089.000 € - Wert der Außenanlagen: 120.000 € - vorläufiger Sachwert: 2.729.000 €	2.356.000 €
• Ertragswert:	- Wohnfläche insgesamt: rd. 362 m² - jährlicher Rohertrag: 61.896 € - Liegenschaftszinssatz: 2,00 %	2.364.000 €
• Vergleichswert:	Gebäufaktor: 6.800 €/m²	2.362.000 €
• Verkehrswert Flurstück 1675:		160.000 €
• Verkehrswert Flurstück 1676:		2.200.000 €
• Gesamtverkehrswert:		2.360.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 10.03.2025 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 093 K 057/24 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garagenanbau sowie mit einem Gartenhaus bebauten Grundstücks Feldhamsterstraße 33 in 50999 Köln-Rodenkirchen erstellt werden. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Darüber hinaus soll das im Grundbuch eingetragenen Recht Abteilung II Nr. 1 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet und die Bewertung in dem Begleitschreiben zum Wertgutachten dem Amtsgericht mitgeteilt werden.

Falls mehrere Grundstücke oder Einheiten zu bewerten sind, sollen neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte ausgewiesen werden. Dabei soll mitgeteilt werden, welche Grundstücke gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind.

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Gemäß Auftrag sind von besonderer Bedeutung (s. Ziffern 2.2 und 2.6.1):

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

- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- ein einfacher Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

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

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

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts habe ich am 26.05.2025 vorgenommen.

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

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Die zu bewertenden Grundstücke, im Folgenden auch als das Bewertungsobjekt bezeichnet, sind im Grundbuch von Rondorf-Land auf dem Blatt 31.580 wie folgt eingetragen:

lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses:

*„Gemarkung Rondorf-Land, Flur 17, Flurstück 1675,
Gebäude- und Freifläche, Feldhamsterstr. 33,
Größe 147 m²“*

lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses:

*„Gemarkung Rondorf-Land, Flur 17, Flurstück 1676,
Gebäude- und Freifläche, Feldhamsterstr. 33,
Größe 1.130 m²“*

Im Liegenschaftskataster sind die zu bewertenden Flurstücke (Gesamtfläche 1.277 m²) in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der aktuellen Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Die beiden Flurstücke 1675 und 1676 bilden örtlich eine wirtschaftliche Einheit.

Feldhamsterstraße 33 ist die amtliche Hausnummer des Bewertungsobjekts; die Einliegerwohnung hat die Anschrift Feldhamsterstraße 33 a.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Rechte zu Gunsten der zu bewertenden Grundstücke und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

„Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bau- und Nutzungsbeschränkung - Bebauung nur mit einem freistehenden Wohnhaus mit maximal zwei Wohneinheiten, Nutzung nur zu Wohnzwecken) für die Stadt Köln. Bezug: Bewilligung vom 02.08.2012 ...“

lfd. Nr. 3:

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

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit: Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs

mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der in der Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Dienstbarkeit ermittelt. Im Übrigen hätte diese Eintragung im Hinblick auf die bestehende Nutzung des Bewertungsobjekts keinen wertmindernden Einfluss auf die Verkehrswerte der zu bewertenden Grundstücke.

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

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 17.06.2025 bestehen keine Baulasten zu Lasten oder zu Gunsten der zu bewertenden Grundstücke.

Das Gebäude Feldhamsterstraße 33 ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 21.05.2025 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, die Verkehrswerte der zu bewertenden Grundstücke evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

In dem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wird die Hauptwohnung eigengenutzt, die Einliegerwohnung ist vermietet. Mitzubewertendes Zubehör ist nicht vorhanden; die vorhandene Sauna ist nach Eigentümerangabe selbstgebaut und ausbaubar. Die umfangreich vorhandenen Einbauschränke sowie die Kücheneinrichtungen sind ebenfalls ausbaubar und werden nicht als Zubehör gesehen.

Auf den Eigentümer sind unter der Adresse Feldhamsterstraße 33 nach eigener Angabe zwei Gewerbe angemeldet, „*die aber keinen Geschäftsbetrieb / Kundenverkehr etc. erfordern.*“

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ ausgewiesen ist.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 71380.03-002 „*Sürther Feld*“ (Rechtskraft 29.04.2009, Ausschnitt aus dem Bebauungsplan s. Anlage 12), der für diesen Bereich folgende Festsetzungen trifft:

- WA = allgemeines Wohngebiet
- I-geschossig
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8
- Satteldach
- nur Einzelhäuser zulässig

Die örtlich vorhandene Bebauung liegt im Rahmen dieser Festsetzungen.

2.4 Erschließung

Das Bewertungsobjekt wird durch die Feldhamsterstraße (verkehrsberuhigt mit Betonsteinpflaster ausgebaute „*Mischverkehrsfläche*“ mit Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

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

2.5 Lage

Das Grundstück Feldhamsterstraße 33 befindet sich in Köln (rd. 1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Rodenkirchen (rd. 18.000 Einwohner), der zum gleichnamigen, linksrheinischen südlichen Kölner Stadtbezirk Rodenkirchen (rd. 118.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 6 - Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte).

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

Der Stadtteil Rodenkirchen ist ein beliebtes Wohnviertel mit guten bis sehr guten Wohnstandorten. Ausgedehnte Grün- und Strandflächen am Rhein bieten vielfältige Naherholungsmöglichkeiten. Eine Stadtbahnlinie und mehrere Buslinien binden den Stadtteil an den öffentlichen Nahverkehr an. Über den Verteilerkreis Köln-Süd und das Autobahnkreuz Köln-Süd erreicht man die Autobahnen A 555 bzw. die A 4. Öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen sind in Rodenkirchen in ausreichendem Umfang vorhanden.

Das Bewertungsobjekt liegt im „Sürther Feld“ in unmittelbarer Nähe des Geländes der Diakonie Michaelshoven (mit Parkanlage) etwas südlich des Friedhofs Rodenkirchen und des Künstler-Viertels Rodenkirchen auf der nördlichen Seite eines Stichwegs der Feldhamsterstraße, über die man nach rd. 0,2 km auf die Sürther Feldallee gelangt, die nach rd. 0,3 km in nördlicher Richtung auf die Weißer Straße führt; bis in das Zentrum von Rodenkirchen sind es dann noch rd. 1,8 km. In der Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befindet sich I-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise und die o.a. Parkanlage. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt bis zur A 555 bzw. A 4 (über den Verteilerkreis) beträgt rd. 5 km. Die nächsten Bushaltestellen an der Weißer Straße sind in rd. 0,5 km zu erreichen.

Die Verkehrslage des Bewertungsobjekts ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Die Feldhamsterstraße ist als sehr gute Wohnlage einzustufen. Nach der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 bestehen in diesem Bereich keine Beeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Flugverkehr.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt der ebenen Grundstücke, die Stellung der Bausubstanz auf dem Flurstück 1676 und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 7 und 8), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 9 und 10) sowie dem beigefügten Luftbild Google Earth (Anlage 11) entnommen werden. Die Freiflächen des tlw. durch einem WPC-Sichtschutzzaun mit einem Tor, tlw. durch einen überwiegend mit Efeu überwachsenen DSM-Sichtschutzzaun auf einer Betonsockelmauer, tlw. durch eine Mauer eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als mit Betonsteinplatten befestigte Fläche vor dem Hauseingang mit einigen Zierpflanzen,
- als mit Betonplatten befestigte Zufahrt zur Garagenanbau,
- als Terrasse zur Hauptwohnung (rd. 87 m² Feinsteinzeugplatten),
- als unterkellerte Terrasse zur Einliegerwohnung (rd. 13 m² Feinsteinzeugplatten),
- als großer Lichtschacht vor dem Sportraum im Kellergeschoss sowie
- als großzügiger Garten
 - mit Rasen (Teilfläche gehört zur Einliegerwohnung) mit Bewässerungsanlage (mit Brunnenwasser), mit eingefassten Blumen- bzw. Sträucherbeeten sowie einigen Sträuchern und einem Baum,
 - mit einem an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze in massiver Bauweise errichteten Gartenhaus (Nutzfläche rd. 23 m², Betonplattenboden) mit offenem Holzlager hinter dem Gebäude

- sowie mit einem beheizbaren Pool (rd. 5 m * rd. 8 m) mit leicht nach hinten schiebbarer Pool-Überdachung (rd. 1 m hoch), eigener Wärmepumpe und vollautomatischer Steuerung für die Pumpe und die Chemikalien.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 10.06.2025 liegen für das Bewertungsobjekt „*im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das Flurstück 1676 ist bebaut mit einem freistehenden, I-geschossigen, unterkellerten Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Dachspitz sowie mit einer Einliegerwohnung mit separatem Hauseingang und mit einem Garagenanbau (Mauerwerk, Betonflachdach, Sektionaltor mit Elektroantrieb, Gartentür, Fliesenbelag), ferner mit einem in massiver Bauweise errichteten Gartenhaus. Das Wohnhaus wurde als KfW Effizienzhaus 70 % mit dem Garagenanbau ab 2015 in konventioneller, massiver Bauweise mit hochwertiger, moderner Ausstattung (s. Baubeschreibung - Anlage 3) errichtet und im Jahr 2018 fertiggestellt (Baugenehmigung Wohnhaus mit Garagenanbau und Befreiungsbescheid wegen Überschreitung der Baugrenze und der festgesetzten Wandhöhe 20.06.2013, Bauzustandsbesichtigung Rohbau 11.08.2017, Untersagung von Bauarbeiten wegen Abweichungen von der Baugenehmigung 21.04.2016 mit der Folge von Abbrucharbeiten, neue Baugenehmigung mit mehreren Befreiungen vom 21.02.2017, Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung 26.04.2018). Gemäß Energieausweis vom 03.09.2015 beträgt der Endenergiebedarf des Gebäudes 16,49 kWh/m²a und der Primärenergiebedarf 39,57 kWh/m²a.

Ausbau und Ausstattung des Wohnhauses sind als sehr gut zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden jedoch folgende Schäden bzw. Mängel und noch anstehende Fertigstellungsarbeiten festgestellt:

- tlw. fehlende, tlw. lose Klinker und tlw. zu erneuernde Wärmedämmung
- fehlende Fensterbänke (außen, tlw. innen) und Laibungsbleche
- instandsetzungsbedürftige bzw. noch anzubringende Fassadenleuchten und Markisen
- fertigzustellende Umrandung des Lichtschachts
- tlw. Feuchtigkeit an den Fensterlaibungen innen
- tlw. instandsetzungsbedürftige Rollläden und Rollladenkästen
- instandsetzungsbedürftige Abdeckung des Pumpensumpfes
- tlw. instandsetzungsbedürftiger Innenputz (Setzrisse, Putzschäden)
- fehlende Glastür im Erdgeschossflur, fehlende Schiebetür (Küche)
- einige zu erneuernde Fensterscheiben
- tlw. Löcher in Bodenfliesen
- tlw. noch fertigzustellende Fußbodenleisten
- defekter Elektroantrieb des Garagentores
- fehlender Sichtschutz zwischen der Terrasse der Hauptwohnung und der Terrasse der Einliegerwohnung

Nach Eigentümerangabe sollen u.a. auch folgende Schäden bestehen, die örtlich allerdings nicht überprüft werden konnten:

- defekte Teile am Pool (Pumpe, Hydrolysegeräte)
- nicht funktionsfähige Lüftung im Gartenhaus
- zu laute Wohnraumlüftung
- Geruchs- und Lärmemissionen durch Stränge zur Hebeanlage

Die Bruttogrundflächen errechnen sich nach den Bauzeichnungen für das Wohnhaus zu rd. 580 m², für den Garagenanbau zu rd. 22 m² und für das Gartenhaus zu rd. 28 m² (Berechnung s. Anlage 4). Die Wohnfläche ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß zu insgesamt rd. 362 m² (Berechnung s. Anlage 5, Grundrisse s. Anlagen 13.1 - 13.6):

- Hauptwohnung im EG, DG und im Dachspitz ¹: rd. 294 m²
- Einliegerwohnung im EG und KG: rd. 68 m²

Außer den Räumen zur Einliegerwohnung befinden sich im Kellergeschoss zur Hauptwohnung gehörende Sport- und Ruheräume mit Sauna und Duschbad mit einer Nutzfläche gemäß Bauzeichnung von rd. 54 m², ein Arbeitsraum, ein Vorratsraum sowie der Heizungsraum und der Waschraum.

Die Nutzfläche des Garagenanbaus beträgt rd. 19 m².

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, so auch den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 14), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

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

Für die Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

¹ davon im Dachspitz ohne Baugenehmigung 35 m², s. Bauzeichnungen 13.2 unten bzw. 13.6

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

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht. Im vorliegenden Fall kommen das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und zur groben Kontrolle das Vergleichswertverfahren zur Anwendung, wobei dem Sachwertverfahren die entscheidende Bedeutung zukommt.

3.2 Sachwertverfahren

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

3.2.1 Ermittlung der Bodenwerte

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

gezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: I
- Fläche: 500 m²
- Bemerkung: Feldhamsterstraße

zum Stichtag 01.01.2025 zu 1.470 €/m² ermittelt. Dieser Wert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Köln-Rodenkirchen in diesem Jahr bisher nicht festgestellt werden kann. Im Hinblick auf die im Vergleich zum Richtwertgrundstück größere Grundstücksfläche (insgesamt 1.277 m²) ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von 0,81 anzubringen. Somit ergeben sich folgende Bodenwerte:

a) Flurstück 1675

$$\begin{aligned} 147 \text{ m}^2 * 1.470 \text{ €/m}^2 * 0,81 &= 175.033 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{175.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

b) Flurstück 1676

$$\begin{aligned} 1.130 \text{ m}^2 * 1.470 \text{ €/m}^2 * 0,81 &= 1.345.491 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{1.345.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

c) Gesamtbodenwert: = rd. **1.520.000 €**

3.2.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

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

3.2.2.1 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

a) Herstellungskosten

Bruttogrundfläche = 580 m²

Normalherstellungskosten (NHK) heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 %

Baunebenkosten² = 1.980 €/m²

580 m² * 1.980 €/m² = 1.148.400 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2018 weitestgehend fertiggestellt und ist somit rd. 7 Jahre alt; einige Fertigstellungsarbeiten stehen noch an (wird berücksichtigt bei den „boG's“). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zu 73 Jahren.

² Gebäudetyp	=	1.01
Standardstufe	=	4
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	1.005 €/m ²
Korrektur wegen „Zweifamilienhaus“	=	1,05
Korrektur wegen Baupreisindex (Stand Februar 2025)	=	1,872
NHK: 1.005 €/m ² * 1,05 * 1,872	=	rd. 1.980 €/m ²

Die gemäß ImmoWertV anzuwendende lineare Altersabschreibung beträgt: (80 Jahre - 73 Jahre) / 80 Jahre = 0,0875

$$1.148.400 \text{ €} * 0,0875 = 100.485 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$1.148.400 \text{ €} - 100.485 \text{ €} = 1.047.915 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{1.048.000 \text{ €}}$$

3.2.2.2 Garagenanbau

a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 22 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{l} \text{Normalherstellungskosten (NHK) heute unter Berücksichtigung der Bauweise nach der Anlage 4} \\ \text{zur ImmoWertV inkl. 12 \% Baunebenkosten}^3 \end{array} = 910 \text{ €/m}^2$$

$$22 \text{ m}^2 * 910 \text{ €/m}^2 = 20.020 \text{ €}$$

b) Wertminderung wegen Alters

Die Alterswertminderung wird mit der des Wohnhauses gleichgesetzt:

$$20.020 \text{ €} * 0,0875 = 1.752 \text{ €}$$

$$^3 \text{ Gebäudetyp} = 14.1$$

$$\text{Standardstufe} = 4$$

$$\text{Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010} = 485 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Korrektur wegen Baukostenindex} = 1,872$$

$$\text{NHK: } 485 \text{ €/m}^2 * 1,872 = \text{rd. } 910 \text{ €/m}^2$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$\begin{aligned} 20.020 \text{ €} - 1.752 \text{ €} &= 18.268 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{18.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

3.2.2.3 Gartenhaus

a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 28 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung} \\ \text{der Bauweise wie unter Ziffer 3.2.2.2} &= 910 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$28 \text{ m}^2 * 910 \text{ €/m}^2 = 25.480 \text{ €}$$

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gartenhaus wurde nach Eigentümerangabe im Jahr 2020 (genehmigungsfrei) erstellt und ist somit rd. 5 Jahre alt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zu 55 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt:

$$(60 \text{ Jahre} - 55 \text{ Jahre}) / 60 \text{ Jahre} = 0,0833$$

$$25.480 \text{ €} * 0,0833 = 2.123 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$\begin{aligned} 25.480 \text{ €} - 2.123 \text{ €} &= 23.357 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{23.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

2.2.2.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist ein Ansatz von 8 % des Wertes der baulichen Anlagen gerechtfertigt. Mit einem Zuschlag von 30.000 € für den Pool ergibt sich folgender Wert:

$$\begin{aligned}
& (1.048.000 \text{ €} + 18.000 \text{ €} + 23.000 \text{ €}) * 0,08 \\
& + 30.000 \text{ €} \qquad \qquad \qquad = \text{ rd. } \mathbf{120.000 \text{ €}}
\end{aligned}$$

In diesem **Zeitwert** sind die Bodenbefestigungen, die Grundstückseinfriedigungen, die Terrassen, die Gartenbeleuchtung, der Pool und die Anschlusskosten berücksichtigt.

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	1.520.000 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	=	1.048.000 €
- Garagenanbau	=	18.000 €
- Gartenhaus	=	23.000 €
• Wert der Außenanlagen	=	120.000 €

Summe	=	2.729.000 €

3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts („*boG's*“)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung von vorhandenen „boG´s“ des Wertermittlungsobjekts.

Marktanpassung:

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

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bauart, der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes sowie der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ein Sachwertfaktor von rd. 0,90 zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt als marktangemessen angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter

Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Wegen der unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ⁴ ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 100.000 € ⁵ angesetzt. **Hierin soll auch ein Risikoabschlag im Hinblick auf die fehlende Baugenehmigung für den Dachspitzausbau enthalten sein.**

Eine rechnerische Ermittlung der Schadensbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge. Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$2.729.000 \text{ €} * 0,90 - 100.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{2.356.000 \text{ €}}$$

3.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im

⁴ Schaper u.a. haben in der Untersuchung „Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteinfluss“ (in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“, Heft 2/2019) Faktoren ermittelt, die ausdrücken, mit welchem Vielfachen Schadensbeseitigungskosten von Experten berücksichtigt werden. Sie haben z.B. für das Schadensszenarium „Einfamilienhaus, Erneuerung 15.000 €“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von rd. 0,65 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

⁵ Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel und Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich (s.a. Hinweise unter Ziffer 6).

Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung entnommen werden.

3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

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

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

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

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

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

Die monatliche Nettokaltmiete für die Einliegerwohnung soll nach Eigentümerangabe 600 € betragen, das sind bei einer Wohnfläche von 68 m² (auf Erdgeschoss- und Kellergeschossebene) 8,82 €/m².

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Miete soll über Mietspiegel ermittelt werden.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienScout24 liegen die Mieten für Häuser bzw. Wohnungen im Bereich der Feldhamsterstraße in Rodenkirchen und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 17,80 €/m² bzw. bei rd. 12,90 €/m².

Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand 4/2025) weist für Wohnungen in Gebäuden, die ab 2018 bezugsfertig wurden, mit besonderer Ausstattung in sehr guter Wohnlage bei einer Wohnfläche von 110 m² bis 140 m² eine Nettokaltmiete mit einer Spanne von 9,40 €/m² bis 16,90 €/m² aus.

Unter Berücksichtigung der Ausstattung des Hauses, der Lage des Bewertungsobjekts, der Größe der Wohnflächen, des Eigenheimcharak-

ters mit der Möglichkeit der Nutzung der Sport- und Ruheräume im Kellergeschoss, des großen Gartens mit beheizbarem Pool, der Pkw-Garage und des Gartenhauses werden die folgenden monatlichen Nettokaltmieten (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen:

- Hauptwohnung: 15 €/m²
- Einliegerwohnung: 11 €/m²

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$(294 \text{ m}^2 * 15,00 \text{ €/m}^2 + 68 \text{ m}^2 * 11 \text{ €/m}^2) * 12 = 61.896 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^6 = 11 \%$$

Reinertrag:

$$61.896 \text{ €} * 0,89 = 55.087 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für vermietete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, ermittelt aus dem Datenmaterial der Jahre 2023 und 2024

$$= 1,70 \% \pm 0,5 \%$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts sowie der Zinssatzentwicklung

$$= 2,00 \%$$

$$^6 \text{ Verwaltungskosten} = 359 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 362 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 = 5.068 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 61.896 \text{ €} * 0,02 = 1.238 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 6.665 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 11 \%$$

Wertgutachten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und
Garagenanbau Feldhamsterstr. 33 in Köln-Rodenkirchen - 26 -

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$1.520.000 \text{ €} * 0,0200 = 30.400 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$55.087 \text{ €} - 30.400 \text{ €} = 24.687 \text{ €}$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 2,00 % und einer Restnutzungsdauer von 73
Jahren Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 3.2.2.1

$$= 38,220$$

Gebäudeertragswert:

$$24.687 \text{ €} * 38,220 = 943.537 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{944.000 \text{ €}}$$

3.3.3 Ertragswert

- Bodenwert = 1.520.000 €
- Gebäudeertragswert = 944.000 €
- Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 = - 100.000 €

$$\text{Summe} = \mathbf{2.364.000 \text{ €}}$$

3.4 Vergleichswertverfahren

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

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilenscout24 liegen die Verkaufsangebote für Häuser im Bereich der Feldhamsterstraße in Rodenkirchen und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 6.100 €/m².

Wertgutachten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und
Garagenanbau Feldhamsterstr. 33 in Köln-Rodenkirchen - 27 -

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für Rodenkirchen-Süd für weiterverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 8.400 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf Gebäude mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Gebäudeart: Einfamilienhaus, freistehend
- Gebäudestandard: gehoben - stark gehoben
- Baujahr: 2015
- Wohnfläche: 100 m²
- Keller: vorhanden
- Grundstücksgröße: 250 m²
- Mietsituation: unvermietet
- Bemerkung: Der Immobilienrichtwert gilt für alle Gebäudearten (freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus)

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Gebäudefaktor von 9.080 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	8400 €/m ²		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	208603		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	-4.0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Baujahr	2015	2018	0.0 %
Wohnfläche	100 m ²	362 m ²	-25.9 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Gebäudestandard	gehoben - stark gehoben	gehoben - stark gehoben	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Grundstücksgröße	250 m ²	1277 m ²	52.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		9.080 €/m²	

Die Eigenschaften des Bewertungsobjekts weichen hinsichtlich der Wohnfläche und der Grundstücksgröße stark vom örtlichen Immobilienrichtwert ab, außerdem ist die Einliegerwohnung vermietet. Die Aussagekraft der Immobilienpreisauskunft ist sachverständig einzuschätzen. Da die eine Abweichung stark negativ wirkt (- 25,9 %), die andere

Abweichung sehr stark positiv (+ 52,0 %), wird unter Berücksichtigung der Teilvermietung ein Gesamtabschlag vom Immobilienrichtwert in Höhe von 25 % als marktangemessen angesehen: $9.080 \text{ €/m}^2 * 0,75 = \text{rd. } 6.800 \text{ €/m}^2$. Unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 in Höhe von 100.000 € ergibt sich überschlägig folgender Vergleichswert:

$$362 \text{ m}^2 * 6.800 \text{ €/m}^2 - 100.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{2.362.000 \text{ €}}$$

4. Verkehrswerte

Die Verkehrswerte sind aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

4.1 Gesamtverkehrswert

Folgende Werte wurden ermittelt:

- | | | |
|-----------------------------------|---|--------------------|
| • Sachwert unter Ziffer 3.2.4 | = | 2.356.000 € |
| • Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 | = | 2.364.000 € |
| • Vergleichswert unter Ziffer 3.4 | = | 2.362.000 € |

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 0,3 %). Der nur überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garagenanbau sowie mit einem Gartenhaus bebauten Grundstücks Feldhamsterstraße 33 in Köln-Rodenkirchen wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände ermittelt zu:

2.360.000 €

4.2 Verkehrswert Flurstück 1675

Bei dem Flurstück 1675 handelt es sich um den hintersten Teil der Gartenfläche. Hierauf befindet sich noch der hintere Teil des Pools, der jedoch der Hauptsubstanz des Pools auf dem Flurstück 1676 zugerechnet wird.

Als Verkehrswert des Flurstücks 1675 ist der Bodenwert gemäß Ziffer 3.2.1 a) unter Berücksichtigung des Marktanpassungsabschlags gemäß Ziffer 3.2.4 mit Aufrundung für den Anteil an der Grundstückseinfriedigung anzusetzen: $175.000 \text{ €} * 0,90 = \text{aufgerundet}$

rd. **160.000 €**

4.3 Verkehrswert Flurstück 1676

Der Verkehrswert des Flurstück 1676 ergibt sich aus dem Gesamtverkehrswert gemäß Ziffer 4.1 abzüglich des Verkehrswertes des Flurstücks 1675 gemäß Ziffer 4.2 zu: $2.360.000 \text{ €} - 160.000 \text{ €} =$

2.200.000 €

5. Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundflächen
5. Wohnflächenzusammenstellung
6. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
7. Übersichtskarte 1 : 50.000
8. Übersichtskarte 1 : 5.000
9. Auszug aus der Liegenschaftskarte
10. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
11. Luftbild Google Earth
12. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Sürther Feld
13. Bauzeichnungen
14. Fotografische Aufnahmen

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

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

Köln, den 23.06.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

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

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

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW) vom 21. Juli 2018 in der jeweils geltenden Fassung

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

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

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

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

Anlage 2

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwערtermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

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

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ⁷

**Freistehendes, I-geschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus
mit Einliegerwohnung
mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Dachspitz**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Außenwandflächen	Klinker
Decken	Beton
Dach	Satteldach (38°) in Holzkonstruktion mit Tegalith-Dacheindeckung, giebelseitig Zinkblechverkleidungen, straßenseitig Zwerchgiebel, rückseitig Dachgaube mit Zinkblech- verkleidung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Schornstein	Edelstahlrohr
Hauseingangspodest	Beton
Hauseingangstür / Seitenteil	in Metall mit isolierverglasten Licht- ausschnitten, Gegensprechanlage, Überwachungskamera
Hauseingangstür seitlich	in Metall mit isolierverglastem Licht- ausschnitt

⁷ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Innentreppen	Betontreppen mit Holzbelag, Glasgeländer; zum KG in der Einliegerwohnung Betontreppe
Fußböden	schwimmender Estrich mit großformati- gen Feinsteinzeugfliesen bzw. Parkett- belag
Fenster	3-fach verglaste Aluminium- bzw. Kunststofffenster, tlw. bodentief, Kunststoffrollläden mit Elektroantrieb, Dachflächenfenster in Holz mit Isolierverglasung
Innentüren	weiße, furnierte Zellsperrtüren mit Futter undBekleidung, tlw. Schallschutztüren
Innenwand- und Decken- flächen	Glattputz mit Anstrich, tlw. Tapeten, in den Sanitärräumen Wandfliesen in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in den Küchen, Decken tlw. abgehängt und mit integrierter Beleuchtung
Elektrische Installation	in guter Ausführung
Heizung	Sole-Wasser-Wärmepumpe (Vaillant), Tiefenbohrung, Fußbodenheizung (auch im KG); offener Kamin im Wohnzimmer im EG
Warmwasserbereitung	über die Heizungsanlage

noch Anlage 3

Sanitäre Anlagen

Hauptwohnung:

- EG: Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken
- DG: Bad mit Wanne, Dusche und Handwaschbecken;
WC-Raum mit WC;
Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken
- DS: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken
- KG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken

Einliegerwohnung:

- EG: Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken
- KG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken

Sonstiges

- Wäscheabwurfschacht
- Alarmanlage
- Smarthome-System,
KNX-Anlage
- Pluggit-Wohnraumlüftung

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlage 14.1 - 14.5 zu entnehmen).

Anlage 4

Ermittlung der Bruttogrundflächen
aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen
und dem Katasterzahlennachweis

a) Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

$13,97 * 13,18 + 2,53 * 4,29$	=	194,98 m ²
$+ 14,32 * 13,48$	=	193,03 m ²
$+ 14,27 * 13,48$	=	192,36 m ²

Summe	=	580,37 m ²
	=	rd. 580 m²

b) Garagenanbau

$3,55 * 6,11$	=	21,69 m ²
	=	rd. 22 m²

c) Gartenhaus

$7,20 * 3,90$	=	28,08 m ²
	=	rd. 28 m²

Anlage 5

**Wohnflächenzusammenstellung⁸
nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung**

a) Hauptwohnung

Erdgeschoss:

Wohnzimmer / Küche	=	rd. 81 m ²
Arbeitszimmer	=	rd. 12 m ²
Gäste-WC	=	rd. 2 m ²
Flur / Garderobe	=	rd. 22 m ²
Terrasse (zu ¼)	=	rd. 22 m ²

Dachgeschoss:

Schlafzimmer	=	rd. 16 m ²
Ankleide	=	rd. 6 m ²
Kinderzimmer I	=	rd. 26 m ²
Kinderzimmer II	=	rd. 23 m ²
Gäste-Zimmer	=	rd. 13 m ²
Bad	=	rd. 17 m ²
Duschbad	=	rd. 7 m ²
WC-Raum	=	rd. 1 m ²
Flur I	=	rd. 6 m ²
Flur II	=	rd. 5 m ²

Dachspitz:

Zimmer	=	rd. 17 m ²
Schlafzimmer	=	rd. 11 m ²
Duschbad	=	rd. 7 m ²

Summe Hauptwohnung = **rd. 294 m²**

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

noch Anlage 5

b) Einliegerwohnung

Erdgeschoss:

Wohnzimmer / Küche	=	rd. 20 m ²
Gäste-WC	=	rd. 2 m ²
Flur	=	rd. 3 m ²
Terrasse (zu ¼)	=	rd. 3 m ²

Kellergeschoss:

Schlafzimmer	=	rd. 28 m ²
Duschbad	=	rd. 5 m ²
Flur	=	rd. 5 m ²
Abstellraum	=	rd. 2 m ²

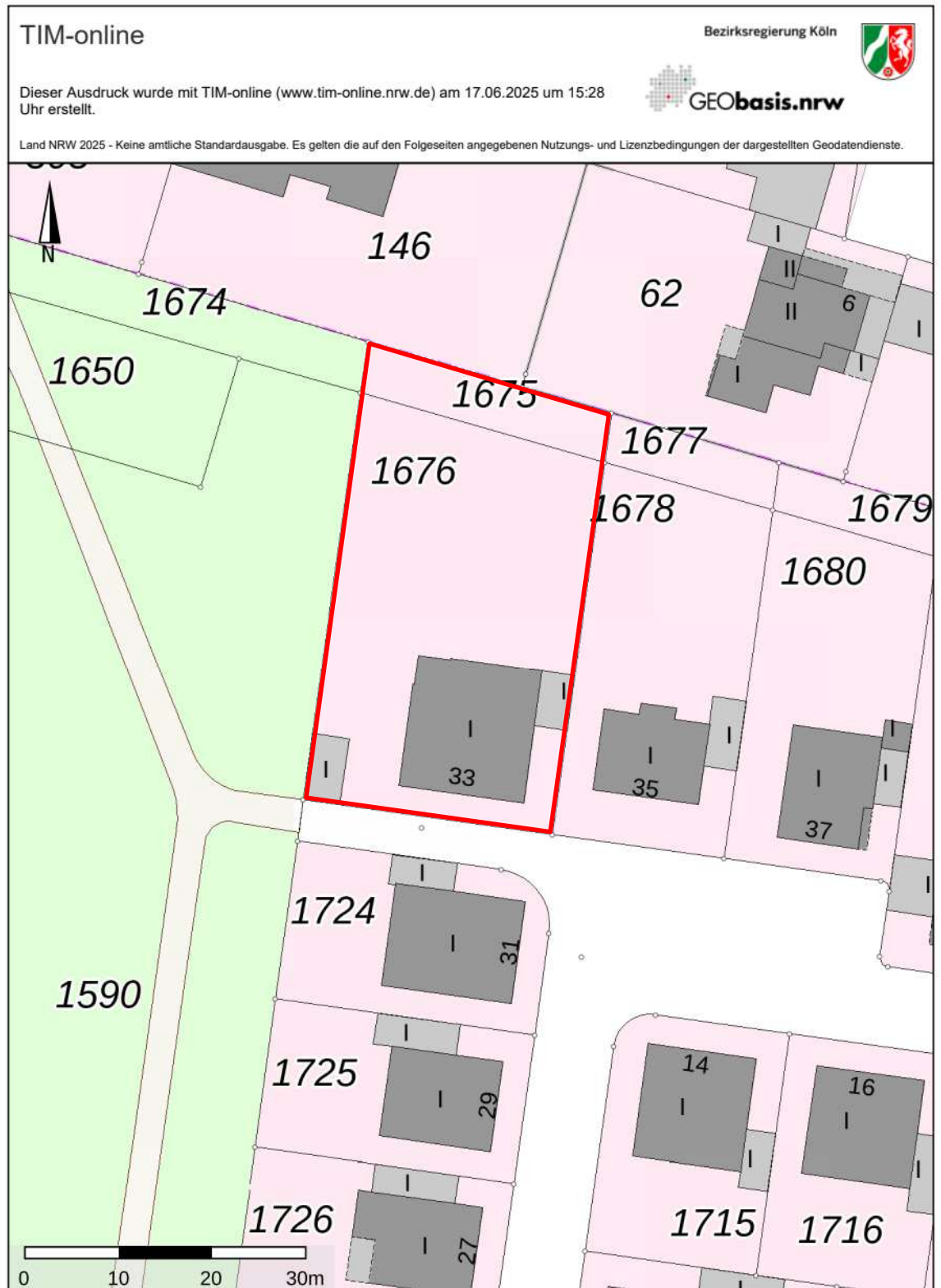
Summe Einliegerwohnung = rd. **68 m²**

Wohnfläche insgesamt = rd. **362 m²**

Wertgutachten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und
Garagenanbau Feldhamsterstr. 33 in Köln-Rodenkirchen - 40 -

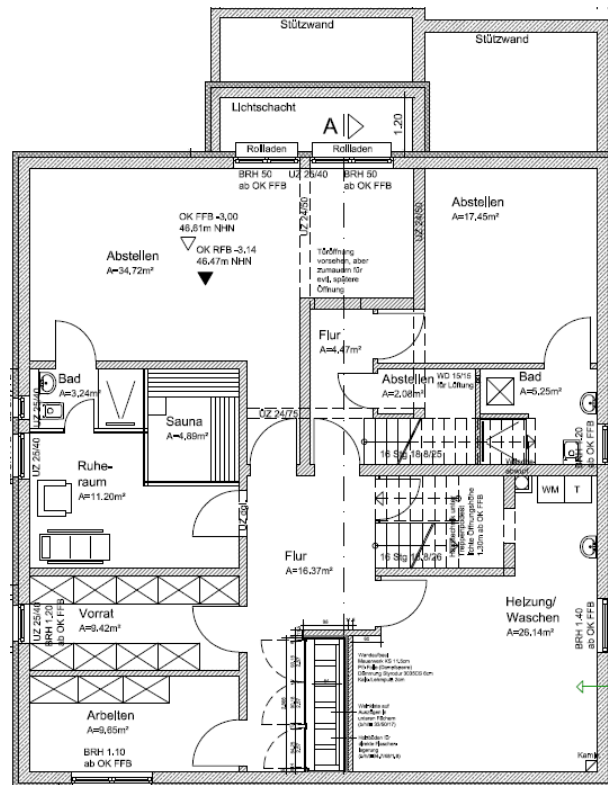
Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 9

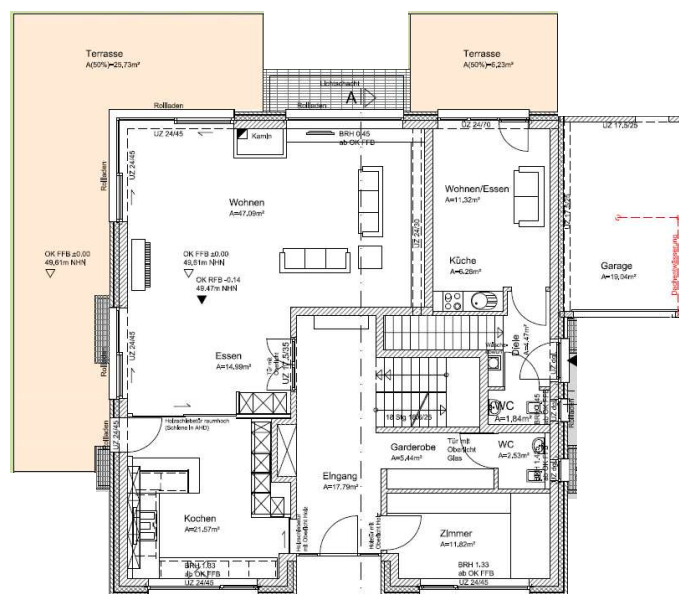


Wertgutachten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und
Garagenanbau Feldhamsterstr. 33 in Köln-Rodenkirchen - 41 -

Bauzeichnungen gem. Baugenehmigung 21.02.2017 Anlage 13.1



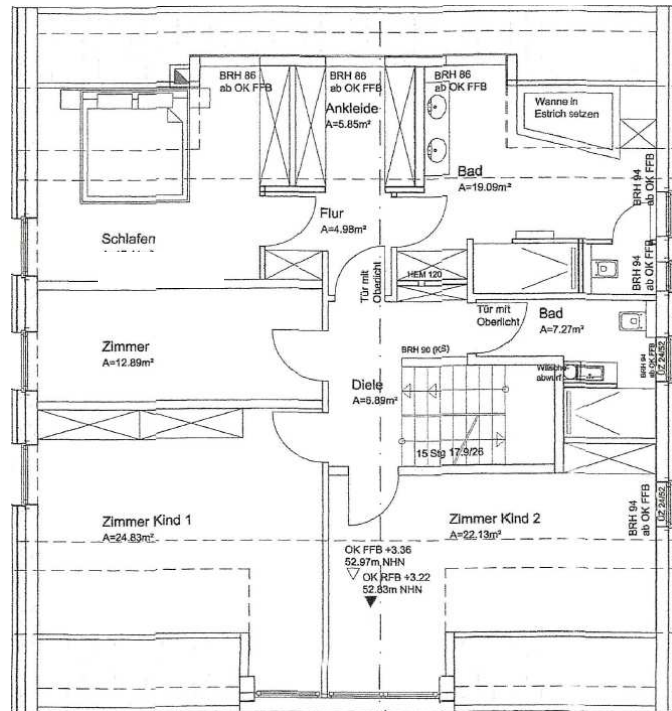
Kellergeschoss



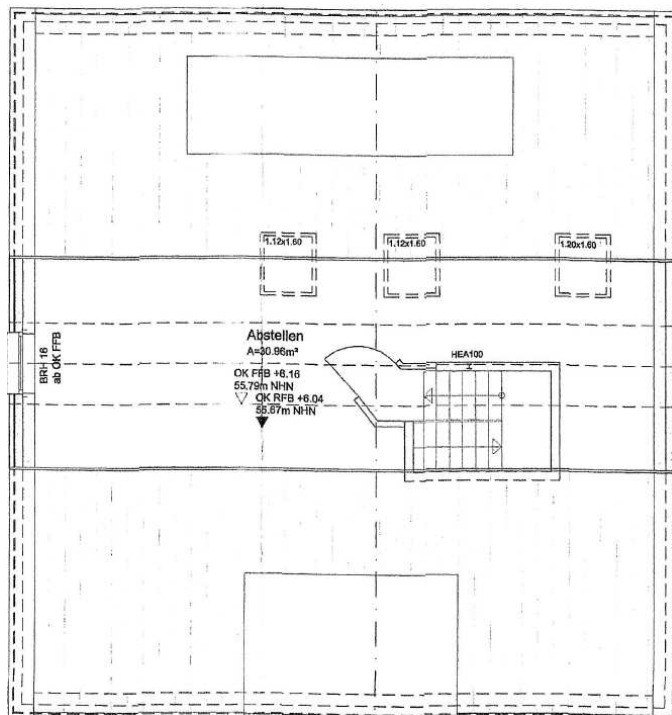
Erdgeschoss

Wertgutachten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und
Garagenanbau Feldhamsterstr. 33 in Köln-Rodenkirchen - 42 -

Bauzeichnungen gem. Baugenehmigung 21.02.2017 Anlage 13.2

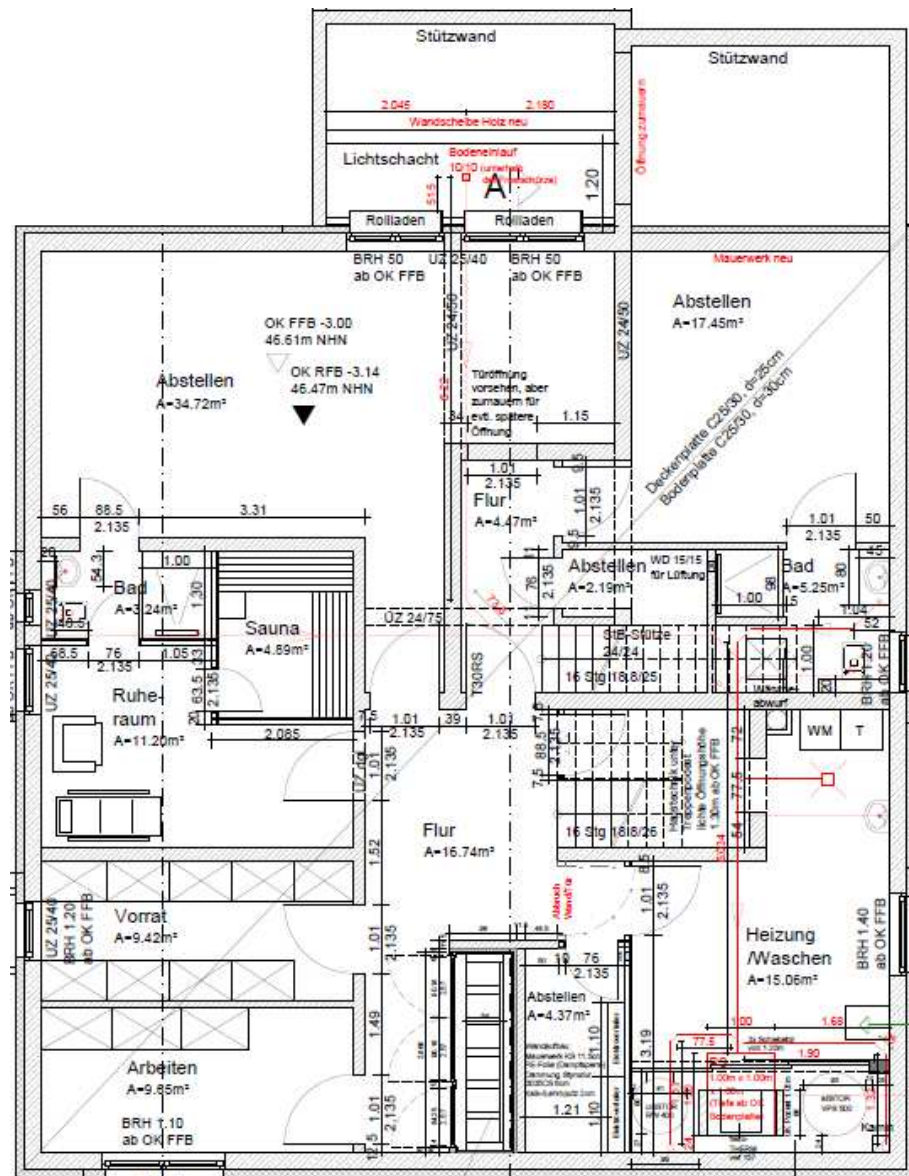


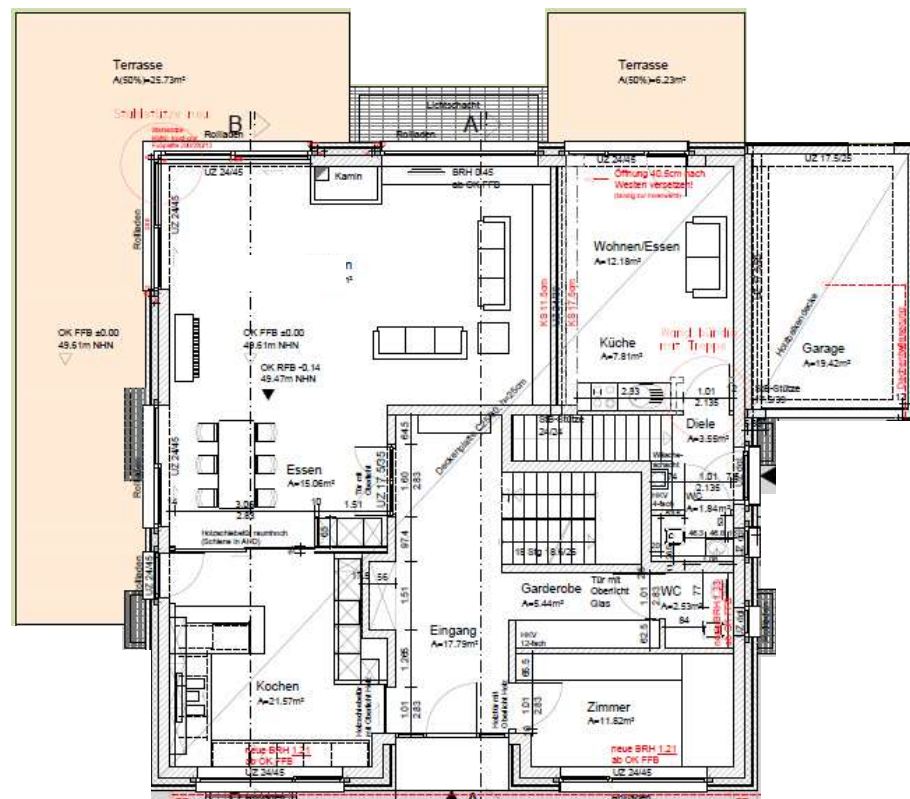
Obergeschoss



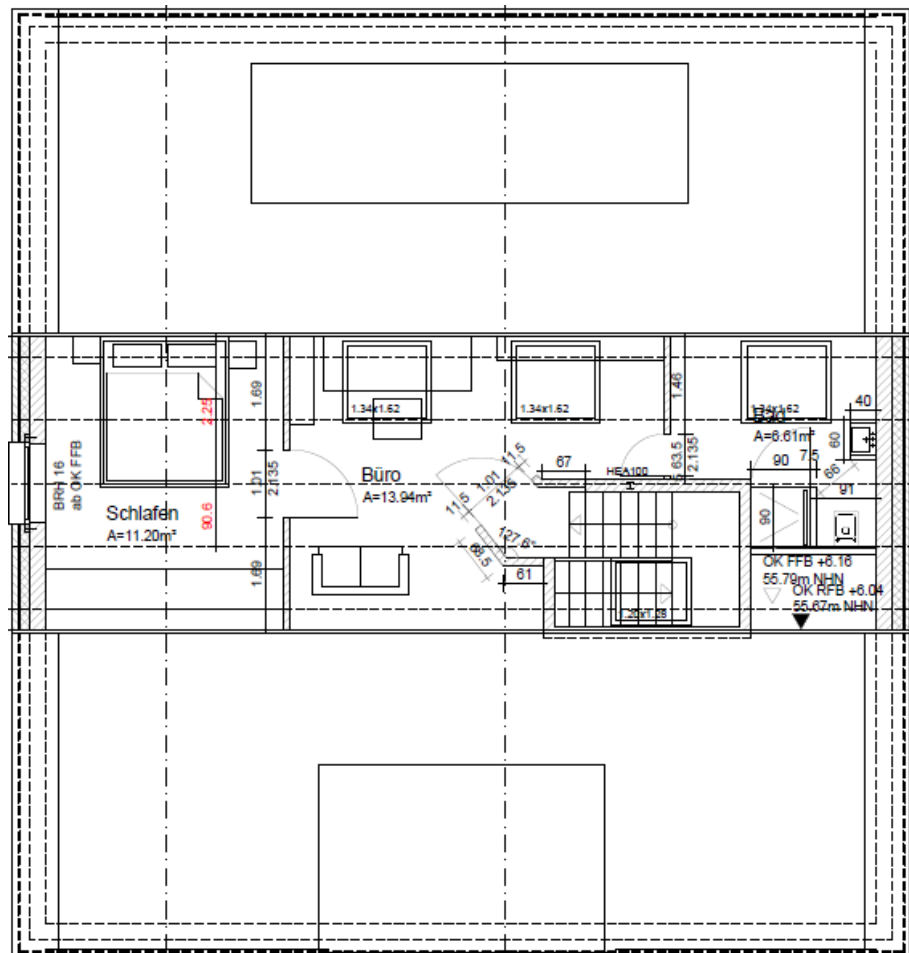
Dachgeschoss

Bauzeichnung 25.07.17 - Ausführung Kellergeschoss Anlage 13.3









Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.1



Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Feldhamsterstraße 33



Hauseingang Hauptwohnung



Hauseingang Einliegerwohnung / Garagenanbau

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.2



Westansicht von der Parkanlage aus mit Gartenhaus



Rückwärtige Ansicht - Nordansicht



Fertigstellungsbedarf Fensterlaibungen und Klinker

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.3



Fertigstellungsbedarf Fensterlaibungen und Klinker



Rückwärtige Ansicht Gartenhaus mit Holzlager



Blick in den Garten

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.4



Fertigstellungsbedarf Fensterlaibungen und Beleuchtung



Fertigstellungsbedarf Fensterlaibungen, Lichtschachtumrandung



Fertigstellungsbedarf Fensterlaibungen und Klinker

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.5



Fertigstellungsbedarf Fensterlaibungen



Feuchtigkeitsercheinungen



Pool