

Wertgutachten Raumeinheit Nr. 8 im Speichergeschoss (jetzt Wohnraum) Petersbergstraße 78 in 50939 Köln-Klettenberg - 1 -

**DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF**

Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34

50935 Köln, 14.01.26

Telefon: 0151 / 41418630

0221 / 94387218

**- Internetversion mit reduzierten Anlagen -**

# WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

**Geschäfts-Nr. 093 K 061/25**

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert) der

**Raumeinheit Nr. 8 des Aufteilungsplans  
im Speichergeschoss (jetzt Wohnraum)  
nebst Sondernutzungsrechten**

in dem Mehrfamilienreihenmittelhaus



**Petersbergstraße 78**

in

**Köln-Klettenberg**

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des

**13.429/100.000 Miteigentumsanteils**  
an dem Grundstück  
Gemarkung Köln-Rondorf, Flur 55, Flurstück 825,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Raumeinheit Nr. 8 des Aufteilungsplans  
im Speichergeschoss (jetzt Wohnraum)**

in dem Mehrfamilienreihenmittelhaus

**Petersbergstraße 78 in Köln-Klettenberg**

und verbunden mit  
**Sondernutzungsrechten**

wird ermittelt zum  
**Bewertungstichtag 15.12.2025**  
zu:

**410.000 €**

Das Wertgutachten besteht aus 49 Seiten inkl. 11 Anlagen  
mit 22 Seiten und ist in 2-facher Ausfertigung angefertigt.

## Gliederung des Wertgutachtens

|       |                                                           |    |
|-------|-----------------------------------------------------------|----|
| 0.    | Zusammenstellung.....                                     | 4  |
| 1.    | Zweck und Grundlagen der Wertermittlung .....             | 5  |
| 2.    | Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung .....     | 6  |
| 2.1   | Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster ..... | 6  |
| 2.2   | Rechte, Lasten, Sonstiges .....                           | 7  |
| 2.3   | Planungs- und Baurecht.....                               | 11 |
| 2.4   | Erschließung .....                                        | 11 |
| 2.5   | Lage .....                                                | 11 |
| 2.6   | Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz .....                | 13 |
| 2.6.1 | Grundstück .....                                          | 13 |
| 2.6.2 | Gebäude .....                                             | 14 |
| 2.6.3 | Wohnung .....                                             | 14 |
| 3.    | Wertermittlung .....                                      | 16 |
| 3.1   | Wertermittlungsverfahren .....                            | 16 |
| 3.2   | Ertragswertverfahren .....                                | 17 |
| 3.2.1 | Bodenwertanteil.....                                      | 17 |
| 3.2.2 | Ertragswertanteil der baulichen Anlage .....              | 18 |
| 3.2.3 | Vorläufiger Ertragswert.....                              | 21 |
| 3.2.4 | Ertragswert .....                                         | 21 |
| 3.3   | Vergleichswertverfahren .....                             | 22 |
| 3.3.1 | Gebädefaktor .....                                        | 23 |
| 3.3.2 | Rohertragsfaktor .....                                    | 24 |
| 3.3.3 | Vergleichswert.....                                       | 25 |
| 4.    | Verkehrswert .....                                        | 25 |
| 5.    | Allgemeine Hinweise .....                                 | 26 |
| 6.    | Anlagen .....                                             | 27 |

## 0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Raumeinheit Nr. 8 im Speichergeschoss (jetzt Wohnraum)  
nebst Sondernutzungsrechten  
in dem Mehrfamilienreihenmittelhaus  
Petersbergstraße 78 in 50939 Köln

- **Nutzung:** leerstehend, teilmöbliert

- **WEG-Verwalter:** KVG Korona Grundbesitz  
Verwaltung GmbH  
Neue Weyerstraße 6  
50676 Köln  
ab 01.01.2026:  
Cölner Immobilienverwaltung  
CIV GmbH  
Sülzburgstraße 104 - 106  
50937 Köln

- **Ertragswert:** **410.000 €**

Wohnfläche: rd. 74 m<sup>2</sup>

jährlicher Rohertrag: 13.320 €

Liegenschaftszinssatz: 1,50 %

- **Vergleichswert:** **410.000 €**

Gebäudefaktor: 5.930 €/m<sup>2</sup>

Rohertragsfaktor: 30,5

- **Verkehrswert:** **410.000 €**

## **1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung**

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 16.10.2025 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 093 K 061/25 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Raumeinheit Nr. 8 des Aufteilungsplans im Speichergeschoss (jetzt Wohnraum) nebst Sondernutzungsrechten in dem Mehrfamilienreihenmittelhaus Petersbergstraße 78 in Köln-Klettenberg.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

Darüber hinaus soll das im Grundbuch eingetragene Recht Abteilung II Nr. 1 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet und die Bewertung dem Amtsgericht mitgeteilt werden. Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen.

Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Gemäß Auftrag sind von besonderer Bedeutung:

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

- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- der Name des WEG-Verwalters
- die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohn- bzw. Hausgeldes und ob in dem Betrag auch die Heizkosten enthalten sind

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

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

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 15.12.2025 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-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung**

### **2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster**

Das Bewertungsobjekt ist im Teileigentumsgrundbuch von Köln-Rondorf auf dem Blatt 16.180 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„13.429/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Köln-Rondorf, Flur 55, Flurstück 825,  
Gebäude- und Freifläche, Petersbergstraße 78,  
Größe 449 m<sup>2</sup>,  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Raum im Speichergeschoß  
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8.*

*Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 16.173 bis 16.180, (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).*

...

*Sondernutzungsrechte sind vereinbart.*

*... Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. März 2003 ...“*

In der Teilungserklärung vom 20.03.2003 (UR.-Nr. 407/2003 des Notars Dr. Hans Henrici in Köln) sind für das Bewertungsobjekt Sondernutzungsrechte an einem Kellerraum sowie „an dem Zwischenpodest nebst Treppenaufgang zum Speicher und an dem dortigen Abstellraum“ eingeräumt worden.

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

Die amtliche Hausnummer der zu bewertenden Eigentumswohnung ist Petersbergstraße 78.

## **2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges**

Im Bestandsverzeichnis des o.a. Grundbuchs sind keine weiteren Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs besteht außer dem Teilungsversteigerungsvermerk folgende Eintragung:

lfd. Nr. 1:

*„Auf dem Grundstück dürfen weder jetzt noch später gewerbliche Anlagen errichtet oder betrieben werden, welche durch Rauchentwicklung, üble Gerüche und Geräusche die Nachbarschaft belästigen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 05. September 1905 / 28. April 1906 zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flur 55 Nr. 650/11, 651/11, 652/11, 653/11, 654/11 und 655/11 zuerst eingetragen am 02. Juli 1906. ...“*

**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 Eintragung unter der lfd. Nr. 1 in der Abteilung II des Grundbuchs ermittelt.

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 09.01.2026 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten oder zu Gunsten des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt.

Das Gebäude Petersbergstraße 78 wurde am 12.04.1985 unter der lfd. Nr. 2926 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen. Aus der denkmalpflegerischen Bewertung zur Begründung der Eintragung in die Denkmalliste ist der Inhalt der Unterschutzstellung wie folgt zu entnehmen:

*„Wesentliche charakteristische Merkmale des Denkmals:*

*Das Haus ist bedeutend für die Geschichte der Menschen in Köln-Klettenberg, da es die Geschichte der Stadtentwicklung dieses neuen Stadtteils zwischen Sülz und Zollstock dokumentiert. Der Stadtteil Klettenberg ist erst nach der Jahrhundertwende in Anschluß an Sülz unter dem Einfluss der von England kommenden und in Deutschland früh weitergeführten Gartenstadtbewegung gegründet worden und umfaßt sowohl im stadtnahen Teil Mietstockwerksbauten für gehobene bis mittlere soziale Schichten als auch Eigenheime, deren Wert durch die umgebenen Parks (Klettenberg- und Beethovenpark) erhöht wird. Die Petersbergstraße verläuft parallel zur Luxemburger Straße und verbindet den stadtnahen Bereich mit der Bebauung am Klettenbergpark.*

*Das o.g. Objekt ist ein Baudenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW). Das für die Qualifizierung als Baudenkmal notwendige öffentliche Interesse ist gegeben, da dieses Denkmal sowohl bedeutend für die Geschichte des Menschen und für Städte und Siedlungen ist als auch künstlerische, wissenschaftliche und städtebauliche Gründe für seine Erhaltung und Nutzung vorliegen. Das ergibt sich aus Folgendem:*

*Das um 1909 - eher etwas später - erbaute Mietstockwerksgebäude mit vier Achsen besitzt eine 3-geschossige Putzfassade mit Werksteinsockel im EG. Die Stuckornamentik im Heimatstil - es werden bevorzugt flache Dekors verwandt - beschränkt sich vornehmlich auf Brüstungen und Haustür. Die Fenster wurden leider nicht mit der originalen Feingliederung erneuert, was die schöne Fassade etwas beeinträchtigt. Die EG-Fenster sind mit gedrückten Kreisbögen überwölbt - ein Architekturelement, das vom späten Historismus bis in die 20er Jahre reicht. Die einen kleinen Vorgarten umfassende Einfriedung ist original. Ein hoher, spätklassizistischer Schmuckgiebel mit Rosette bekrönt die beiden Mittelachsen. Die Rückfassade ist aus Backstein. Im Innern blieb der Dekor des späten Neoklassizismus nach 1910 im Eingang erhalten; der Boden ist gefliest; die Seitenwände sind mit Marmor verkleidet. Ein kleines Relief schmückt den rundbogenüberwölbten Sturz des Eingangs. Die Terrazzotreppe mit Holzgeländer führt in die (erneuerten) Wohnungen. Auf den Treppenabsätzen findet sich ein originaler Fliesenboden. Das außerhalb des Klettenberggürtels liegende Wohnhaus ist ein typisches Beispiel des großstädtischen Mietshauses gegen Ende der Wilheminschen Epoche. Die zurückhaltende Fassade einerseits und die aufwendige Eingangshalle andererseits zeigen die Akzentverschiebung auf den repräsentativen Innenausbau, der in Verbindung mit der Durchgrünung Klettenbergs den Reichtum der Epoche bewahrt hat.“*

Ein mit einem Denkmal bebautes Grundstück kann aufgrund der dann anzuwendenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW in seinem Verkehrswert positiv oder negativ beeinflusst werden:

- positiv: durch Bewusstmachung des Vorhandenseins eines wertvollen, alten Bauwerks, dessen Nutzbarkeit - weil gebietstypisch - nicht eingeschränkt wird, sowie ggfls. durch Zuschüsse und Steuervorteile

- negativ: durch Einschränkungen hinsichtlich der Verwendbarkeit des Grund und Bodens sowie besonderer Aufwendungen für die Pflege (Erhaltung, Instandsetzung) des Bauwerks

Nach der Bewertungsliteratur (z.B. Lutze: „*Wertermittlung denkmalgeschützter Liegenschaften*“) halten sich die positiven und die negativen Eigenschaften des Denkmalschutzes im Wesentlichen die Waage.

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

An der nordöstlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze besteht jeweils Grenzbebauung (Reihenhausbebauung). Gemäß der Darstellung des Gebäudes in der Liegenschaftskarte ist kein Grenzüberbau zu erkennen.

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

WEG-Verwalterin für die zu bewertende Eigentumswohnung ist die KVG Korona Grundbesitz Verwaltung GmbH, Neue Weyerstraße 6 in 50676 Köln. Nach dem aktuellen Wirtschaftsplan beträgt das monatliche Hausgeld für das Bewertungsobjekt z.Zt. 189 €; hierin ist keine Heizkostenvorauszahlung enthalten. Gemäß dem Protokoll zur ordentlichen Eigentümerversammlung am 30.10.2025 wurde die Cölner Immobilienverwaltung CIV GmbH, Sulzburgstraße 104 - 106 in 50937 Köln zum 01.01.2026 zur neuen WEG-Verwalterin bestellt.

In der leerstehenden Wohnung ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden (eine Einbauküche und einige Möbel sind vorhanden, die vorliegend nicht mitbewertet werden) und wird kein Unternehmen betrieben.

### **2.3 Planungs- und Baurecht**

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Ein qualifizierter Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden; es existiert lediglich der Fluchtlinienplan Nr. 0611.01 aus dem Jahr 1902. Die Bebauung ist vorliegend nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Aufgrund der auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt vorhandenen Bebauung ergibt sich nach der Darstellung des Gebäudes in der Liegenschaftskarte die Geschossflächenzahl zu rd. 1,3.

### **2.4 Erschließung**

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Petersbergstraße (asphaltierte Gemeindestraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung, Beleuchtung und Parkmöglichkeiten) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Das Grundstück ist an das Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

### **2.5 Lage**

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Klettenberg (rd. 11.000 Einwohner), der zum linksrheinischen Kölner Stadtbezirk Lindenthal (rd. 154.000 Einwohner) gehört (s. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte - Anlage 5).

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.

Klettenberg liegt in unmittelbarer Nähe zum äußeren Grüngürtel von Köln und gehört mit seinen zahlreichen Bauten aus der Gründerzeit zu den beliebtesten Quartieren in Köln. Der Klettenbergpark, die Laubenzkolonie im Süden und der nahe gelegene Beethovenpark in Sülz bieten viel Grün und Ruhe. Die gute Infrastruktur in Klettenberg selbst und seine direkte Nachbarschaft zu Sülz bieten eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten. Das Kölner Stadtzentrum ist rd. 4 km entfernt und dank der sehr guten Anbindung schnell zu erreichen.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt auf der nordwestlichen Seite der Petersbergstraße in begehrter Wohnlage rd. 20 m von der Abzweigung der Petersbergstraße vom Klettenberggürtel, über den man in nordwestlicher Richtung nach rd. 0,2 km auf die Luxemburger Straße (Bundesstraße 265 von Köln über Hürth Richtung Zülpich) gelangt, die in nordöstlicher Richtung nach rd. 4 km in die Kölner Innenstadt führt, und rd. 0,3 km Fußweg nordöstlich des Klettenbergparks. Die weitläufige Parkanlage bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, Spazierwege, Spielplätze sowie großzügige Grünflächen und stellt einen hohen Freizeit- und Erholungswert dar. In unmittelbarer Nähe des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt befinden sich die Kirche St. Bruno und der Brunosaal (Veranstaltungsort). Die Nachbarbebauung ist geprägt durch III-geschossige, überwiegend ältere, III-geschossige Wohnhäuser in geschlossener Bauweise. Die Entfernung vom Grundstück bis zur Anschlussstelle Klettenberg der Autobahn A 4 beträgt rd. 2 km. Bus- und Straßenbahnhaltstellen sind in 0,2 km bis 0,5 km fußläufig gut zu erreichen.

Die Verkehrslage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt ist als gut zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Petersbergstraße als sehr gute Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 9) liegt der mittlere jähr-

liche, durch Straßenverkehr verursachte Lärmpegel  $L_{den}^1$  im Bereich des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt bei 55 - 64 dB(A), das Jahresmittel  $L_{night}^2$  zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 54 dB(A). Erst ab 70 dB(A) für den  $L_{den}$  bzw. ab 60 dB(A) für den  $L_{night}$  werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung NRW Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

## **2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz**

### **2.6.1 Grundstück**

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

Die Freiflächen des straßenseitig mit einem Metallstabzaun auf einer Bruchsteinsockelmauer zwischen Mauerpfeilern sowie mit einem zwei-flügeligen, schmiedeeisernen Törchen und mit einer Hecke, im hinteren Bereich durch Mauern und Zäune eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- vor dem Haus als Vorgarten mit Rasen und Sträuchern, als mit Fliesen befestigte Zuwegung zum Hauseingang, als Mülltonnenstandfläche und als mit Betonplatten befestigte Pkw-Stellplatzfläche,
- hinter dem Haus als mit Betonplatten befestigte Hoffläche und als Gartenfläche (Bäume und Sträucher).

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Unter-

---

<sup>1</sup>  $L_{den}$  ist der mittlere Pegel über das gesamte Jahr; bei seiner Berechnung wird der Umgebungslärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch eine Erhöhung um 5 dB(A) bzw. 10 dB(A) berücksichtigt.

<sup>2</sup>  $L_{night}$  beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

suchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 05.11.2025 liegen für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt „*im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

### **2.6.2 Gebäude**

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, III-geschossigen Mehrfamilienreihenmittelhaus mit ausgebautem Mansardgeschoss und ausgebautem Speichergeschoss bebaut. Das Gebäude wurde um 1910 oder 1920 (je nach Quelle) in konventioneller, massiver Bauweise errichtet (s. Beschreibung in der Denkmalliste unter Ziffer 2.2 und Anlage 3).

Am 05.03.2003 hat Stadt Köln für die 7 Wohneinheiten und für die mit Nr. 8 bezeichnete, hier zu bewertende Raumeinheit (s. Anlage 10.1) die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes erteilt.

Auf- und Ausbau des Hauses Petersbergstraße 78 sind als altersentsprechend zu bezeichnen. Seit der Erstellung bis heute sind Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden (Wohnungen, Fenster, Türen, Straßenfassade, Heizung, Balkone).

Gemäß den Protokollen sind in den beiden letzten Eigentümerversammlungen am 22.01.2025 und am 30.10.2025 keine Sonderumlagen beschlossen worden.

### **2.6.3 Wohnung**

Die Wohnung Nr. 8 des Aufteilungsplans liegt im Speichergeschoss und ist mit dem Wohnzimmer sowie dem Schlafzimmer nach Südosten

zur Petersbergstraße hin, mit der Loggia nach Nordwesten zur Kirche St. Bruno hin ausgerichtet.

Der Speicherraum wurde nach Eigentümerangabe - wie bereits in der Teilungserklärung genehmigt - in den Jahren 2006/ 2007 zu einer Wohnung ausgebaut (Baugenehmigung 63/B33/2584/ 2004, Grundrisszeichnung zur Baugenehmigung s. Anlage 10.2, der tatsächliche Ausbau weicht jedoch von dieser Zeichnung erheblich ab, s. Anlage 10.3) und als solche genutzt worden, sie steht jedoch inzwischen seit einiger Zeit leer und muss wohl auch unbewohnt bleiben, solange der von der Stadt Köln seit einigen Jahren geforderte 2. Rettungsweg nicht realisiert ist. Nach Eigentümerangabe soll dieser zeitnah im Schlafzimmer eingebaut werden. Die Teilungserklärung wurde noch nicht geändert.

Der Unterhaltungszustand der aufwendig ausgebauten Wohnung ist als gut zu bezeichnen. Bis auf den noch fehlenden 2. Rettungsweg (und eine fehlende Steckdose) wurden in der Wohnung bei der Ortsbesichtigung keine Mängel bzw. Schäden vorgefunden. Die Wohnfläche ergibt sich nach meinem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung zu rd. 74 m<sup>2</sup> (Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 4); das Ergebnis des Aufmaßes stimmt mit einer Wohnflächenermittlung aus dem Jahr 2006 durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur überein.

Zum Bewertungsobjekt gehören gemäß der Teilungserklärung die Sondernutzungsrechte an einem Abstellraum im Kellergeschoss (Nutzfläche gemäß dem örtlichen Aufmaß rd. 5 m<sup>2</sup>, Lage im Kellergeschoss s. Anlage 10.4) sowie „an dem Zwischenpodest nebst Treppenaufgang zum Speicher sowie dem dortigen Abstellraum“ (s. Anlage 10.5). Der Abstellraum ist inzwischen als WC-Raum in die Wohnung integriert. Das Fenster im WC-Raum zum Treppenhaus ist aus Brandschutzgründen von innen zugemauert worden.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 11), zu entnehmen.

### **3. Wertermittlung**

#### **3.1 Wertermittlungsverfahren**

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

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

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

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

### 3.2 Ertragswertverfahren

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

#### 3.2.1 Bodenwertanteil

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

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

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: III - IV
- Geschossflächenzahl: 1,5

zum Stichtag 01.01.2025 zu 1.650 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Bodenpreisentwicklung in Köln-Klettenberg im vergangenen Jahr und in diesem Jahr bisher nicht festzustellen ist. Im Hinblick auf die geringere Geschossflächenzahl von rd. 1,3 ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von 0,90 anzubringen.

Der anteilige Bodenwert für die Eigentumswohnung soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohnflächen gebildet wurden. Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt demnach:

$$449 \text{ m}^2 * 1.650 \text{ €/m}^2 * 13.429/100.000 * 0,90 = 89.540 \text{ €}$$
$$= \text{ rd. } \mathbf{90.000 \text{ €}}$$

### **3.2.2 Ertragswertanteil der baulichen Anlage**

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

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

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

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfal-

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

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

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

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich Petersbergstraße 78 und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 14,90 €/m<sup>2</sup>. Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2025) weist für Wohnungen, die von 2005 bis 2017 bezugsfertig bzw. umfassend saniert wurden, in sehr guter Wohnlage bei einer Wohnfläche von 70 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> Nettokaltmieten in einer Spanne von 9,70 €/m<sup>2</sup> bis 12,60 €/m<sup>2</sup> aus.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung wird unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage und des Alters des Gebäudes, des Zeitpunktes des Ausbaus, des Standards und der Größe der Wohnung sowie der bestehenden Sondernutzungsrechte eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) von 15,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

#### **Berechnung:**

Jährlicher Rohertrag:

$$74 \text{ m}^2 * 15,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 13.320 \text{ €}$$

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV <sup>3</sup> = 13 %

Reinertrag:

13.320 € \* 0,87 = 11.588 €

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für vermietetes Wohnungseigentum,

linksrheinisch, 60 m<sup>2</sup> - 80 m<sup>2</sup> = 2,30 % ± 1,10 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Lage und der Art des Bewertungsobjekts

= 1,50 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

90.000 € \* 0,0150 = 1.350 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

11.588 € - 1.350 € = 10.238 €

Gebäudealter: 2026 - 1920

= 106 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer **des Gebäudes** nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, überwiegend modernisiert Modernisierungsgrad)

= rd. 45 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,50 % und einer RND von 45 Jahren

= 32,552

---

<sup>3</sup> Verwaltungskosten

= 429 €

Instandhaltungskosten: 74 m<sup>2</sup> \* 14,00 €/m<sup>2</sup>

= 1.036 €

Mietausfallwagnis: 13.320 € \* 0,02

= 266 €

-----

Summe

= 1.731 €

= 13 %

Gebäudewertanteil:

$$10.238 \text{ €} * 32,552 = 333.267 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 333.000 \text{ €}$$

### 3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

|                     |   |                  |
|---------------------|---|------------------|
| • Bodenwertanteil   | = | 90.000 €         |
| • Gebäudewertanteil | = | 333.000 €        |
|                     |   | -----            |
| Summe               | = | <b>423.000 €</b> |

### 3.2.4 Ertragswert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

#### **Marktanpassung:**

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

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen,

Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. 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.

Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die noch anstehende Realisierung des 2. Rettungswegs und den bis dahin bestehenden Mietausfall sowie wegen des Risikos, dass wegen der geänderten Bauausführung noch ein neuer Bauantrag gestellt werden muss, unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von insgesamt rd. 13.000 €<sup>4</sup> angesetzt. Eine rechnerische Ermittlung der Schaden- bzw. Mängelbeseitigungskosten 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 Ertragswert zu:

$$423.000 \text{ €} - 13.000 \text{ €} = 410.000 \text{ €}$$

### 3.3 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu

---

<sup>4</sup> 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. Ziffer 5).

bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert ergeben.

Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudefaktoren.

### 3.3.1 Gebäudefaktor

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilenscout24 liegen die Verkaufsangebote für Wohnungen im Bereich Petersbergstraße 78 und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 5.560 €/m<sup>2</sup>.

Gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln lagen die Verkaufspreise im Jahr 2024 für weiterverkauftes Wohnungseigentum (Wohnfläche 60 m<sup>2</sup> - 100 m<sup>2</sup>, alle Wohnlagen, alle Ausstattungsstandards) der Baujahre vor 1921 - 1940 in Klettenberg im Mittel bei 4.625 €/m<sup>2</sup> (ermittelt aus nur 6 Kaufpreisen und daher wenig aussagekräftig).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in Sülz und Klettenberg zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 5.050 €/m<sup>2</sup> ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf Wohnungen mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- |                                           |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
| • Gebäudestandard:                        | mittel            |
| • Baujahr:                                | 1955              |
| • Wohnfläche:                             | 60 m <sup>2</sup> |
| • Modernisierungsgrad:                    | teilmodernisiert  |
| • Geschosslage                            | 2                 |
| • Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: | 10                |
| • Anzahl der Geschosse:                   | 1 - 8             |
| • Mietsituation:                          | unvermietet       |

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Gebädefaktor von 5.930 €/m²:

| Eigenschaft                                                              | Immobilienrichtwert | Ihre Angaben      | Anpassung |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------|
| Stichtag                                                                 | 01.01.2025          |                   |           |
| Immobilienrichtwert                                                      | 5050 €/m²           |                   |           |
| Gemeinde                                                                 | Köln                |                   |           |
| Immobilienrichtwertnummer                                                | 302701              |                   |           |
| Gebäudestandard                                                          | mittel              | mittel            | 0.0 %     |
| Baujahr                                                                  | 1955                | 1920              | 14.0 %    |
| Wohnfläche                                                               | 60 m²               | 74 m²             | 0.0 %     |
| Geschosslage                                                             | 2                   | 4                 | 3.0 %     |
| Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage                                   | 10                  | 8                 | 0.0 %     |
| Anzahl der Geschosse                                                     | 1                   | 3                 | 0.0 %     |
| Mietsituation                                                            | unvermietet         | unvermietet       | 0.0 %     |
| <b>Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)</b> |                     | <b>5.930 €/m²</b> |           |

Hiermit errechnet sich für das Bewertungsobjekt überschlägig folgender Wert:

$$74 \text{ m}^2 * 5.930 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 439.000 \text{ €}$$

### 3.3.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind Rohertragsfaktoren veröffentlicht, die das Verhältnis von Kaufpreis zu Rohertrag wiedergeben, allerdings nicht für Eigentumswohnungen. Der benachbarte Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für wiederverkaufte, eigengenutzte Eigentumswohnungen einen Rohertragsfaktor von 25,5 mit einer Spanne von 15,1 bis 41,8 ermittelt. Im Hinblick auf die Lage des Bewertungsobjekts in Köln-Klettenberg wird ein Rohertragsfaktor als marktangemessen angesehen, der 20 % über dem Mittelwert liegt:  $25,5 * 1,20 = \text{rd. } 30,5$ . Hiermit errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rohertrags gemäß Ziffer 3.2.2 folgender Wert:

$$13.320 \text{ €} * 30,5 = \text{rd. } 406.000 \text{ €}$$

### 3.3.3 Vergleichswert

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

$$(439.000 \text{ €} + 406.000 \text{ €}) : 2 - 13.000 \text{ €} = 410.000 \text{ €}$$

### 4. Verkehrswert

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

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4: **410.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3: **410.000 €**

Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert.

Der Verkehrswert der Raumeinheit Nr. 8 des Aufteilungsplans im Speichergeschoss (jetzt Wohnraum) nebst Sondernutzungsrechten in dem Mehrfamilienreihenmittelhaus Petersbergstraße 78 in Köln-Klettenberg wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

**410.000 €**

## **5. Allgemeine Hinweise**

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

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

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

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

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

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

## 6. Anlagen

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

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

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

Köln, den 14.01.2026



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

**Anlage 1**

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften  
für die Wertermittlung**

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

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

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

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA

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

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

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

**Anlage 2**

**Verwendete Bewertungsliteratur**

**Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff**

Praxis der Grundstücksbewertung

**Kleiber/Simon/Weyers:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

**Vogels:**

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

**Ross/Brachmann/Holzner:**

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und  
des Verkehrswertes von Grundstücken

**Kleiber:**

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

**Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:**

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:**

Grundstücksmarktberichte

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach:**

Grundstücksmarktberichte

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

Grundstücksmarktberichte

**Anlage 3**

**Baubeschreibung <sup>5</sup>**

**III-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienreihenmittelhaus  
mit ausgebautem Mansardgeschoss  
und ausgebautem Speichergeschoss**

|                          |                                                                                                          |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fundamente, Bodenplatte  | Beton                                                                                                    |
| Wände                    | Mauerwerk                                                                                                |
| Fassaden                 | straßenseitig s. Beschreibung in der Denkmalliste unter Ziffer 2.2, rückseitig Ziegelsteinsichtmauerwerk |
| Decken                   | Beton- und Holzbalkendecken                                                                              |
| Dach                     | Mansarddach in Holzkonstruktion mit Tondachsteineindeckung                                               |
| Dachrinnen und Fallrohre | Zinkblech                                                                                                |
| Treppenhaus              | s. Beschreibung in der Denkmalliste unter Ziffer 2.2                                                     |
| Hauseingangstür          | Holztür mit einfachverglasten Lichtausschnitten mit Metallstabvorsatz und mit Oberlicht                  |
| Balkone                  | rückseitig vorgesetzt                                                                                    |

---

<sup>5</sup> Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

**noch Anlage 3**

**Wohnung Nr. 8 im Speichergeschoss**

|                              |                                                                                                                                                          |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnungseingangstür          | Metalltür                                                                                                                                                |
| Innenwände                   | Ständerwerk                                                                                                                                              |
| Türen                        | weiß lackierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung                                                                                                  |
| Fenster, Loggiatür           | in Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden mit Elektroantrieb, tlw. Sprossenfenster                                                        |
| Dachflächenfenster           | in Holz mit Isolierverglasung, in der Kochecke Velux-Fenster mit Balkonähnlichem Austritt (von der Stadt Köln nicht als 2. Rettungsweg anerkannt)        |
| Fußböden                     | schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung                                                                                                              |
| Bodenbelag                   | Holzdielen-, Teppich- bzw. Fliesenbelag                                                                                                                  |
| Elektrische Installation     | in normaler Ausführung                                                                                                                                   |
| Innenwand- und Deckenflächen | Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im Duschbad und im WC-Raum rd. 1,2 m hoch                                                                |
| Sanitäre Anlagen             | <ul style="list-style-type: none"><li>- Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken</li><li>- WC-Raum mit WC und Handwaschbecken;</li></ul> innenliegend |

**noch Anlage 3**

|                     |                                                                        |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Heizung             | Gastherme (im Bodenraum über der<br>Kochecke),<br>Fußbodenheizung      |
| Warmwasserbereitung | über die Gastherme                                                     |
| Loggia              | Holzdielen, Edelstahlgeländer,<br>seitlich Schieferverkleidung         |
| Sonstiges           | Einbauschränke im Duschbad,<br>im Arbeitszimmer und in der<br>Kochecke |

-----  
Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnah-  
men (Anlagen 11.1 - 11.5) zu entnehmen.  
-----

**Anlage 4**

**Wohnflächenzusammenstellung<sup>6</sup>  
nach dem örtlichen Aufmaß  
und der Wohnflächenverordnung**

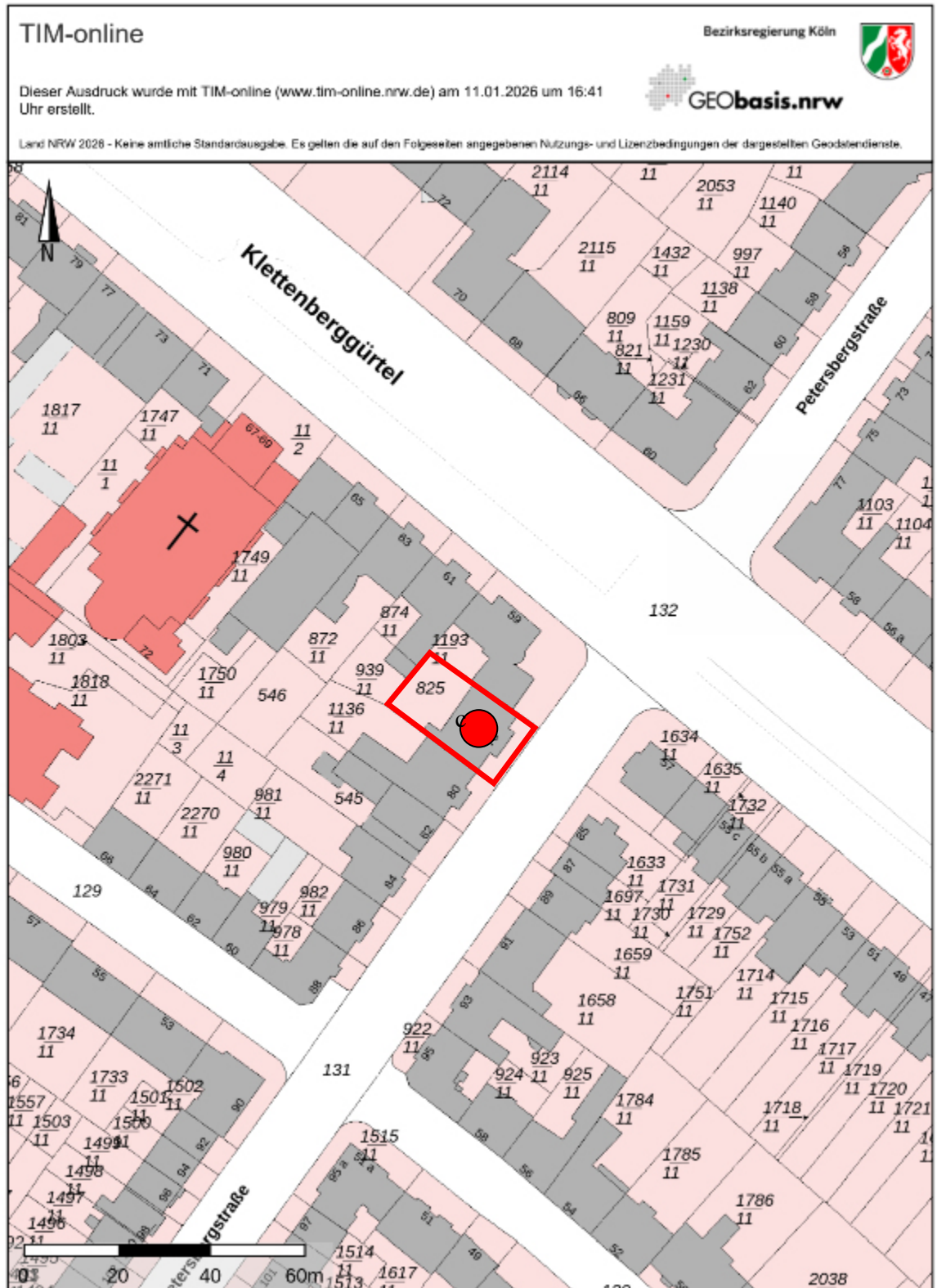
|                                  |   |                             |
|----------------------------------|---|-----------------------------|
| Wohnzimmer mit Flur und Kochecke | = | rd. 44 m <sup>2</sup>       |
| Schlafzimmer                     | = | rd. 9 m <sup>2</sup>        |
| Duschbad                         | = | rd. 10 m <sup>2</sup>       |
| WC-Raum                          | = | rd. 1 m <sup>2</sup>        |
| Arbeitszimmer                    | = | rd. 5 m <sup>2</sup>        |
| Abstellraum I                    | = | rd. 1 m <sup>2</sup>        |
| Loggia (zu ½)                    | = | rd. 4 m <sup>2</sup>        |
|                                  |   | -----                       |
| Summe                            | = | rd. <b>74 m<sup>2</sup></b> |

---

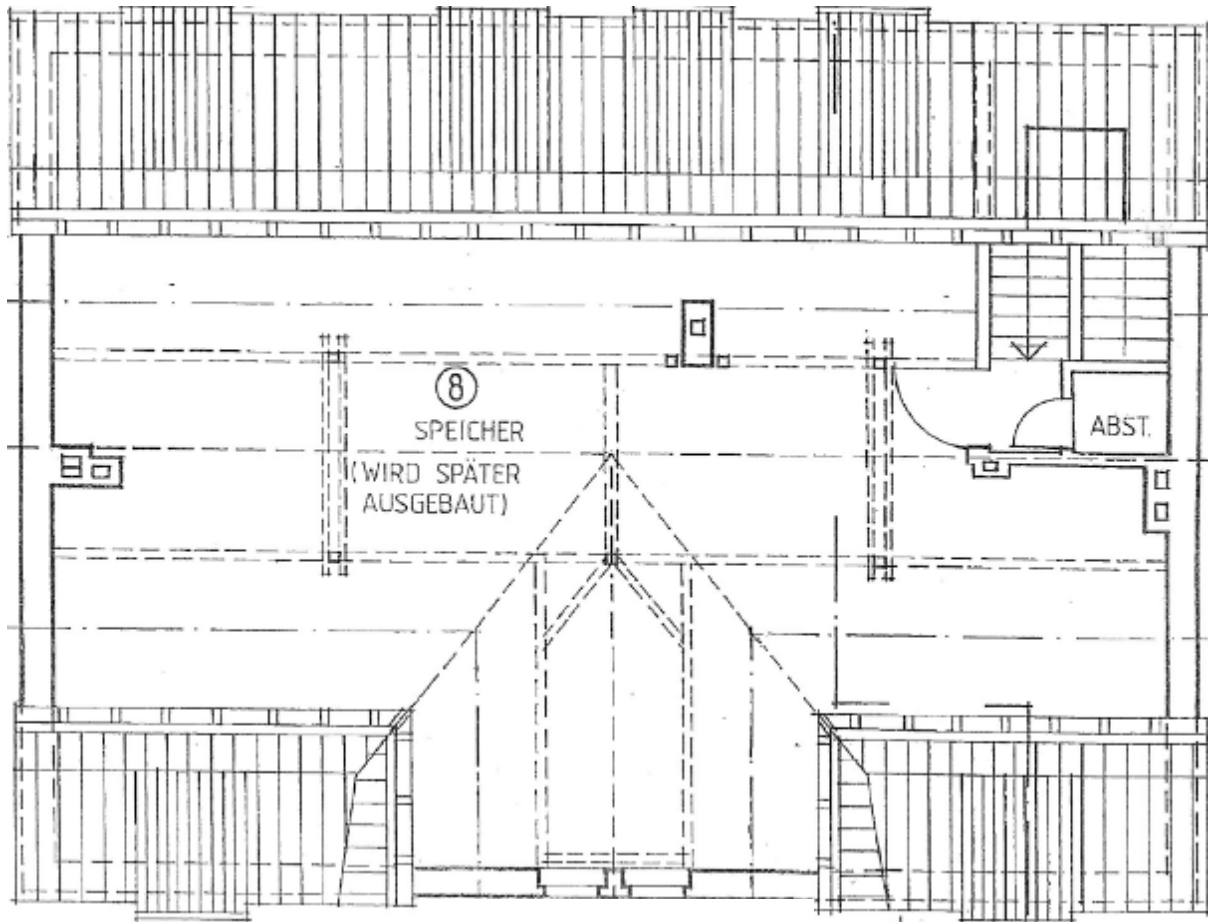
<sup>6</sup> Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 7



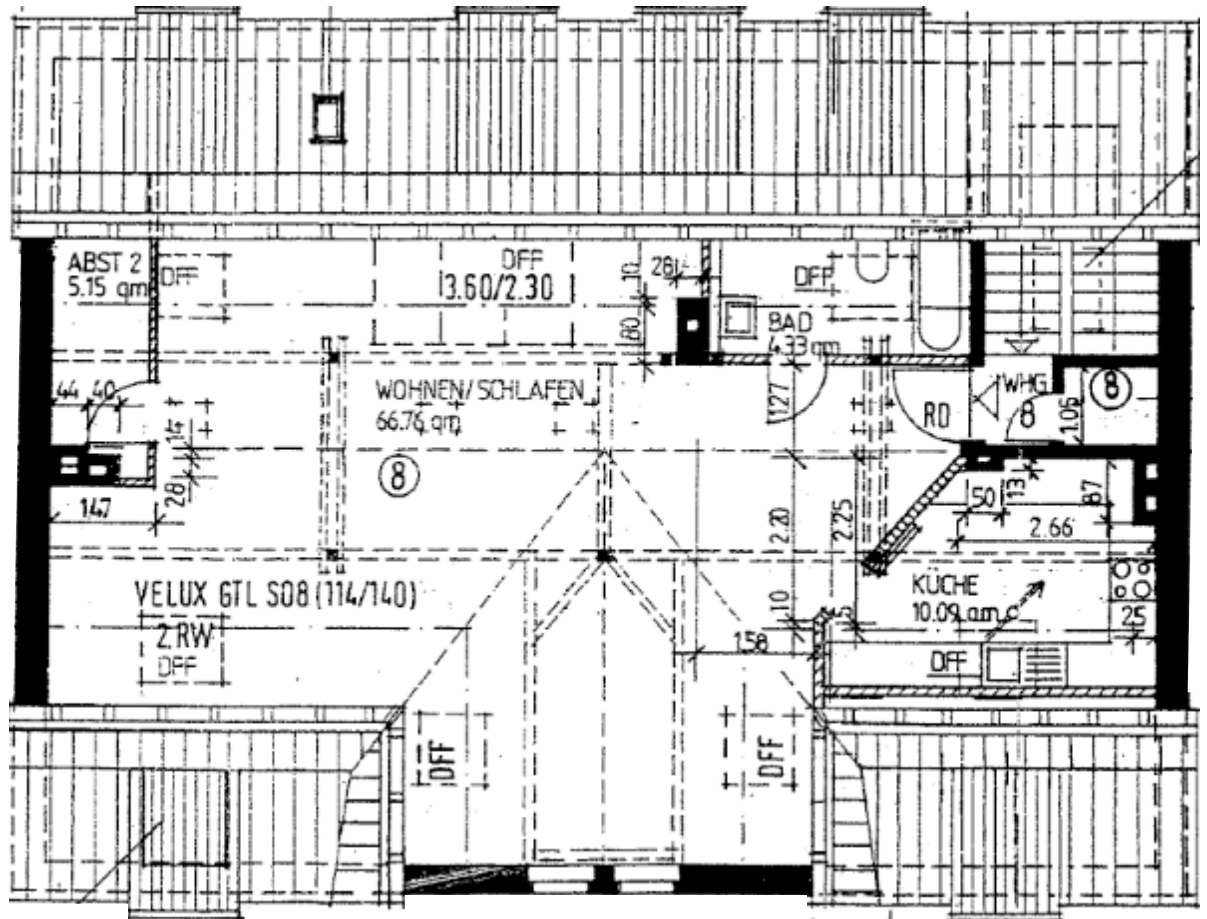
**Speichergeschossgrundriss gemäß Aufteilungsplan      Anlage 10.1**



- 36 -

## Anlage 10.2

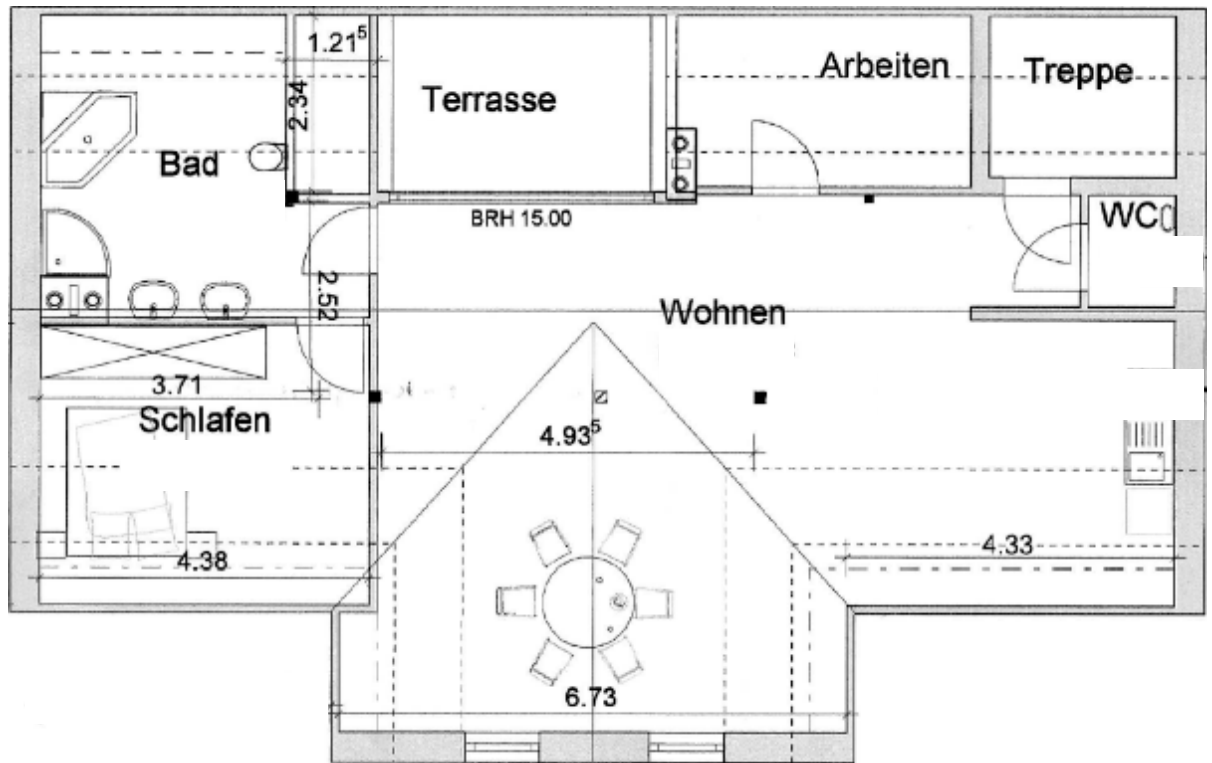
- tatsächlicher Ausbau wesentlich abweichend -



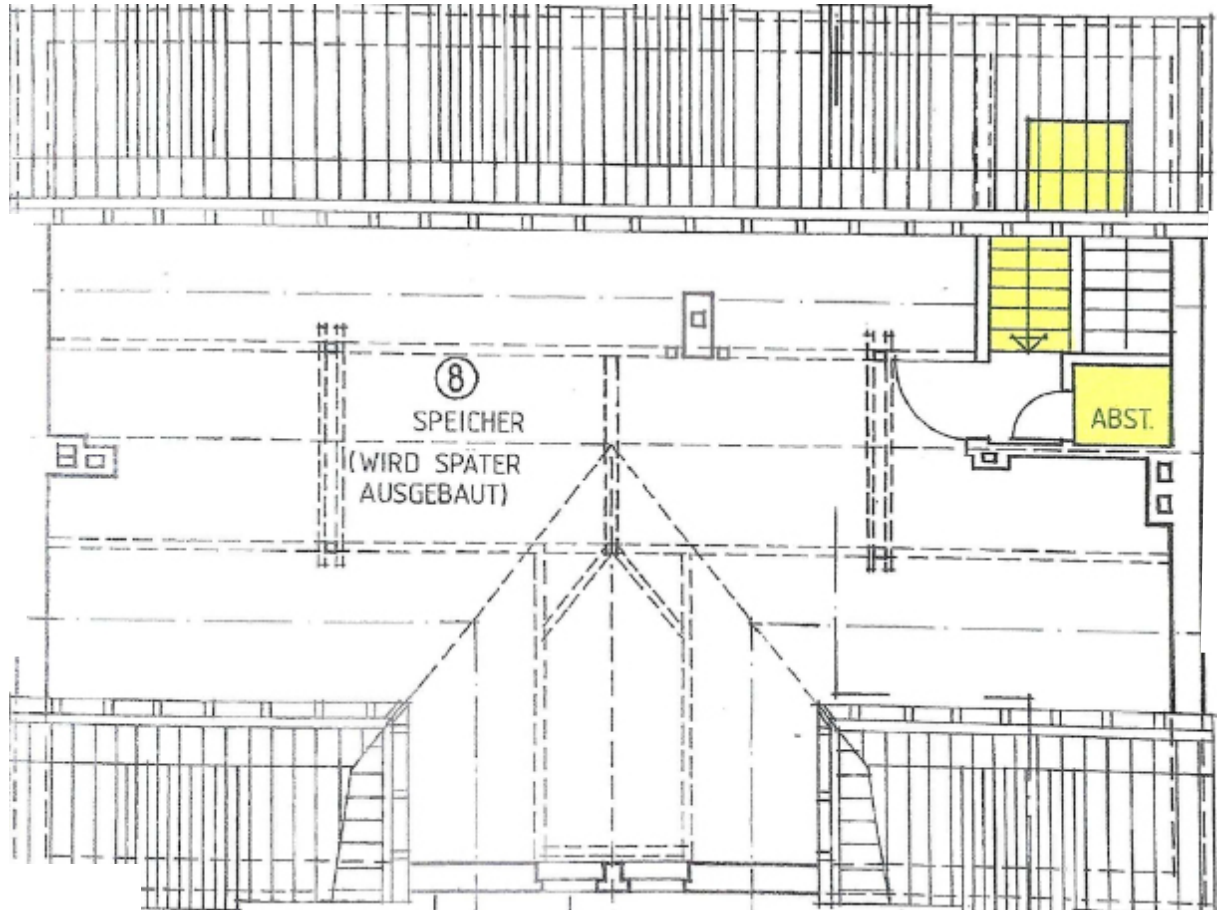
**Speichergeschossgrundriss Bauzeichnung 2005**

**Anlage 10.3**

- tatsächlicher Grundriss -



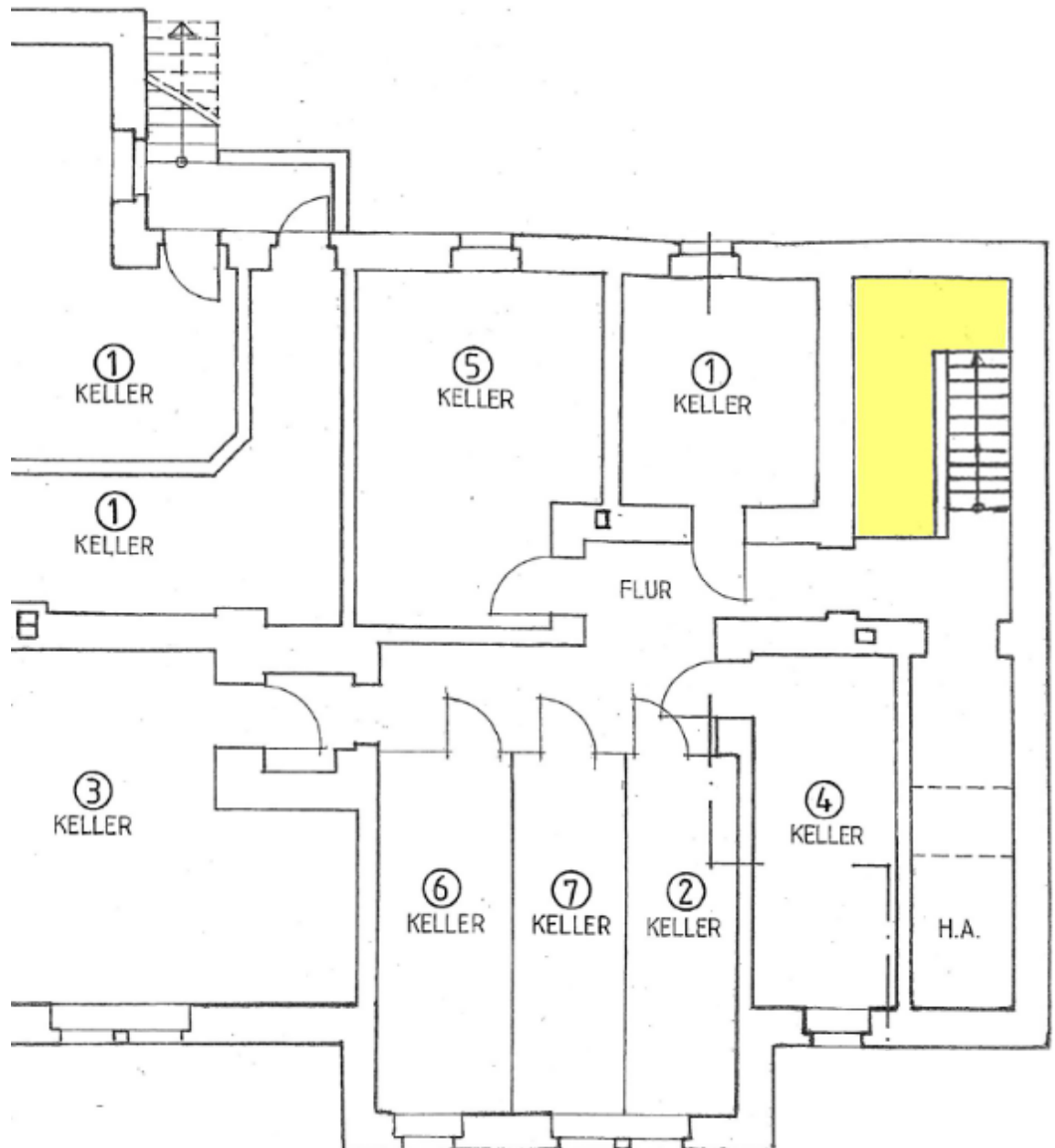
**Speichergeschossgrundriss gemäß Aufteilungsplan      Anlage 10.4**  
**mit Eintragung der Sondernutzungsrechtsflächen (gelb)**



**Kellergeschossgrundriss gemäß Aufteilungsplan**

**Anlage 10.5**

mit Eintragung der Sondernutzungsrechtsfläche (gelb)



## Fotografische Aufnahmen

## Anlage 11.1



Petersbergstraße



Petersbergstraße 78



Raumeinheit Nr. 8 im Speichergeschoss

## Fotografische Aufnahmen

## Anlage 11.2



Hauseingang



Erdgeschossflur mit Hauseingangstür



Erdgeschossflur mit Treppenhaus

## Fotografische Aufnahmen

## Anlage 11.3



Eingang zur Raumeinheit Nr. 8 und zugemauertes Fenster



Wohnzimmer mit Kochecke



Wohnzimmer

## Fotografische Aufnahmen

## Anlage 11.4



Wohnzimmer mit Tür zur Loggia



Loggia mit Blick auf Kirche St. Bruno



Schlafzimmer

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 11.5**



Duschbad



WC-Raum



Arbeitszimmer