

Weitere Anpassungen erfolgen analog zum Umrechnungsverfahren mittels Koeffizienten.

Kauffälle	Vertrags-jahr	UK Index	UK-Ge-schosslage	Mietsitua-tion	UK-Anzahl der Wohn-einheiten i.d. Anlage	Normierte Kaufpreise je m²Wfl.
1	2024	1,08	0,97	1,00	1,00	3.959 €
2	2024	1,08	1,02	1,00	0,96	3.170 €
3	2024	1,08	0,97	1,00	1,00	4.187 €
4	2024	1,04	1,00	1,00	0,98	4.141 €
5	2024	1,04	1,00	1,06	0,96	5.205 €
6	2024	1,04	0,97	1,00	1,00	4.307 €
7	2024	1,04	1,00	1,00	0,98	3.685 €
8	2024	1,04	0,98	1,00	0,98	5.025 €
9	2024	1,03	0,98	1,00	0,98	4.212 €
10	2024	1,03	1,00	1,00	0,97	4.186 €
11	2024	1,03	1,00	1,06	0,98	4.391 €
12	2024	1,03	1,00	1,00	0,98	4.566 €
13	2025	1,03	1,00	1,00	1,04	5.309 €
14	2025	1,03	0,97	1,00	0,98	3.732 €
15	2025	1,03	1,00	1,06	1,00	4.011 €
16	2025	1,03	0,97	1,06	1,04	3.655 €
17	2025	1,03	0,97	1,06	1,04	4.653 €
18	2025	1,03	1,00	1,00	1,04	5.529 €

19	2025	1,03	0,97	1,06	1,04	4.211 €
20	2025	1,02	1,00	1,00	1,00	4.805 €
21	2025	1,02	1,00	1,00	0,98	4.717 €
22	2025	1,02	1,02	1,06	0,98	4.907 €
23	2025	1,02	1,02	1,00	1,04	4.645 €
24	2025	1,02	1,00	1,00	1,04	4.570 €
25	2026	1,00	1,02	1,06	1,00	5.233 €
26	2026	1,00	1,02	1,06	0,98	3.490 €
					Ø	4.404 €

Als **normierter Vergleichswert** ergibt sich, ausgehend von der Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Köln ein Mittelwert von **4.404 EUR/m²** Wohnfläche, bereinigt um den Ansatz für Garagen, Stellplätze und Inventar.

Zur Sicherstellung eines marktgerechten Vergleichswertniveaus wurde die ursprüngliche Kaufpreissammlung einer statistischen Analyse unterzogen. Um die Belastbarkeit des Mittelwerts zu erhöhen und Verzerrungen durch marktuntypische Sondereinflüsse zu vermeiden, wurden insgesamt 16 Datensätze (n=26 von 42) aus der statistischen Betrachtung ausgeschlossen.

5.3.2 Statistische Einordnung

Variationsbreite

Anhand der statistischen Auswertung werden Kaufpreise ausgeschlossen, die außerhalb der sogenannten Variationsbreite von 2 Standardabweichungen liegen, da ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vermutet werden. Bei den vorliegenden Kaufpreisen ergibt sich eine rechnerische Einschlussbreite von 3.197 EUR bis 5.550 EUR/m² bei einer ursprünglichen Standardabweichung von 1.177 EUR/m².

Standardabweichung

Eine Kenngröße, die eine Aussage über die Streuung der normierten Stichprobenwerte (Kaufpreise) um den arithmetischen Mittelwert (Durchschnitt) erlaubt, ist die Standardabweichung.

Die Ermittlung der Standardabweichung erfolgte als **empirische Standardabweichung (s)** unter Anwendung der Bessel-Korrektur (n-1). Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass es sich um eine kleine Stichprobe aus dem Kölner Grundstücksmarkt handelt. Durch die Division durch n-1 (hier

25 verbleibende Kauffälle bei $n-1$) wird ein erwartungstreuer Schätzer für die Streuung in der Grundgesamtheit sichergestellt, was insbesondere bei kleinen Fallzahlen den gängigen Standards der Wertermittlungspraxis entspricht. In der vorliegenden Auflistung der normierten Kaufpreise liegt die Standardabweichung um den Mittelwert bei **599 EUR/m²**. Im Bereich Standardabweichung um den Mittelwert der normierten Kaufpreise $\pm 599 \text{ EUR} \times 2$ liegen 95% aller Werte, sodass das Risiko, einen Ausreißer Wert zu eliminieren der kein Ausreißer ist, bei $< 5\%$ liegt.

Variationskoeffizient

Der Variationskoeffizient gibt die Standardabweichung als Prozentsatz des arithmetischen Mittelwertes an und lässt eine Aussage über die Güte der Kaufpreise zur Anwendung im unmittelbaren Vergleichswertverfahren zu.

Es ergibt sich im vorliegenden Fall unter Einbeziehung der verbliebenen 26 Kauffälle ein **Variationskoeffizient von 14%**.

Nach Kertscher (Zeitreihenanalyse, Vorlesungsskript DIA, S. 14) sollten Variationskoeffizienten für Eigentumswohnungen zwischen 10% und 15% liegen und nach Streich (Praktische Immobilienbewertung) bzw. Petersen (Statistik in der Wertermittlung) ergibt ein Variationskoeffizient zwischen 10% und 15% noch eine gute bis ordentliche Aussagekraft.

Mittlerer Fehler des arithmetischen Mittels

Der Standardfehler des Mittelwertes gibt an, wie stark der beobachtete Mittelwert aus den normierten Kaufpreisen durchschnittlich vom wahren Mittelwert der Grundgesamtheit abweicht. Er ist damit die Standardabweichung der Mittelwerte für alle möglichen Auszüge aus der Kaufpreissammlung, die aus der Menge aller Kaufpreise gezogen werden können.

Für die vorliegende normierte Auswahl ergibt sich ein mittlerer Fehler des arithmetischen Mittels von

117 EUR/m².

Vertrauensintervall

Das Vertrauensintervall beachtet den Stichprobenumfang und die zugelassene Irrtumswahrscheinlichkeit.

Mit einer Irrtumswahrscheinlichkeit

von 10% ergibt sich ein Vertrauensintervall von $\pm 201 \text{ EUR/m}^2$

und

von 5% ergibt sich ein Vertrauensintervall von $\pm 242 \text{ EUR/m}^2$.

Vertrauensbereich

Es ergibt sich ein Vertrauensbereich des arithmetischen Mittels und einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 5% von 4.404 EUR/m² +/- 242 EUR/m² mit einer resultierenden Spannbreite für den **vorläufigen Vergleichswert** von 252.901 EUR bis 266.765 EUR.

Unmittelbarer Vergleichswert (Direkter Vergleichswert)

Für den unmittelbaren Vergleichswert ergibt sich für das Bewertungsobjekt ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

$$59 \text{ m}^2 \text{Wfl.} \times 4.404 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{259.833 \text{ EUR/m}^2}$$

5.3.3 Vergleichswert

Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Vorläufiger Vergleichswert	259.833 EUR
----------------------------	--------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):

Instandhaltungsstau	- 30.000 EUR
---------------------	--------------

Vergleichswert	229.833 EUR
-----------------------	--------------------

Es ergibt sich der **Vergleichswert** mit, gerundet, **230.000 EUR**.

5.4 Ertragswertverfahren

Rohertrag /Jahres-Nettokaltmiete

Wohnung	59 m ²	14,50 EUR	855,50 EUR	12	10.266 EUR
					10.266 EUR

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten	59 m²	14,40 EUR	-	850 EUR
Verwaltungskosten	1 St.	439 EUR	-	439 EUR
Mietausfallwagnis	2 %	10.266 EUR	-	205 EUR
Nicht umlagefähigen Betriebskosten (z.B.CO₂ Kostenumlage Anteil Vermieter)	hier ohne Berücksichtigung			0 EUR
			-	1.494 EUR

Reinertrag

8.772 EUR

Bodenwertverzinsung (Liegenschaftszinssatz 1,6 %)

55.369 EUR	x	0,016	-	886 EUR
------------	---	-------	---	---------

Reinertrag der baulichen Anlagen

7.886 EUR

Kapitalisierung objektspezifisch angepasst: (RND_{mod.} 34 Jahre, Liegenschaftszinssatz 1,6 %)

7.886 EUR	x	26,0671		
-----------	---	---------	--	--

Vorläufiger Ertragswert baulicher Anlagen

205.570 EUR

Übertrag : 205.570 EUR

Bodenwert

55.369 EUR

Vorläufiger Ertragswert

260.939 EUR

Marktanpassung

0 EUR

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

260.939 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandhaltungsstau - 30.000 EUR

Ertragswert 230.939 EUR

Der **Ertragswert** wird auf, gerundet **231.000 EUR** geschätzt.

5.5 Erläuterungen zum Ertragswertverfahren

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen Erträgen.

Köln ist als Gebiet mit „angespanntem Wohnungsmarkt“ eingestuft. Die Mietpreisbremse wurde in NRW jüngst bis zum 31.12.2029 verlängert. Die 10%-Regel bedeutet, dass bei Neuvermietung die Miete maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Die Kappungsgrenze bedeutet, dass bei bestehenden Verträgen die Miete innerhalb von drei Jahren um maximal 15 % (statt 20 %) erhöht werden darf, jedoch nie über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus.

Bei der Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Marktmiete sind die mietrechtlichen Bindungen der Mietpreisbremse gemäß § 556d BGB zu berücksichtigen, da das Bewertungsobjekt im Stadtgebiet Köln liegt.

Gemäß dem zum Stichtag (04/2026) gültigen **Kölner Mietspiegel 2025** liegt die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung dieser Größenklasse (59 m²) in mittlerer Wohnlage bei einem Oberwert von ca. 13,10 €/m². Unter Berücksichtigung des zulässigen Aufschlags von 10 % ergibt sich eine rechtlich gedeckelte Neuvermietungsmiete von ca. 14,41 €/m².

Einordnung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

Merkmal	Einstufung / Wert
Baualtersgruppe	Gruppe 1 (Bezugsfertig bis 1960), Gruppe 4 mit Modernisierung nach 1990
Wohnflächentabelle	Tabelle B (50 - 69,9 m ²)
Wohnlage	Mittlere bis gute Wohnlage
Basis-Mietspanne 2026	ca. 11,30 € – 13,10 €/m ²
Zulässige Miete (+10%)	max. ca. 14,41 €/m²

Zwar werden am freien Markt für vergleichbare Objekte in Zollstock Spitzenmieten von bis zu 18,50 €/m² inseriert, im Sinne der **nachhaltigen Wertermittlung** wird jedoch der rechtlich abgesicherte Wert von **14,50 EUR/m²** mit zeitlicher Anpassung an den Wertermittlungsstichtag als Rohertrag angesetzt. Ein sachverständiger Erwerber würde ein Risiko aus Rückforderungsansprüchen der Mieter einpreisen und somit das Ertragspotenzial an der gesetzlichen Obergrenze orientieren.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Hierzu gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB. Es handelt sich um Modellgrößen der ImmoWertV2021, auf die der Gutachterausschuss der Stadt Köln Bezug nimmt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte, bezogen auf das

Stadtgebiet Köln. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei Wertermittlungen zu betrachten. In Abhängigkeit des Einzelfalles kann insbesondere je nach Lage im Stadtgebiet und Mietniveau ein Abweichen nach oben und unten sachgerecht sein.

Für das Bewertungsobjekt wurde in Anlehnung an den Marktbericht des Gutachterausschusses in Köln ein Liegenschaftszinssatz von 1,6 % festgesetzt. Dieser spiegelt die hohe Nachfrage und das damit verbundene niedrige Renditeniveau für Wohneinheiten in dieser Lage und Größe zum Wertermittlungstichtag (24.04.2026) wider. Er berücksichtigt zudem die langfristige Wertsicherheit und das geringe Mietausfallrisiko am Standort Köln.

Der Liegenschaftszinssatz wurde in Anlehnung an die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses in Köln zum Wertermittlungstichtag festgesetzt.

Dieser Zinssatz trägt der Lagegunst und der überdurchschnittlichen Marktgängigkeit von 2-Zimmer-Wohnungen im Kölner Stadtgebiet Rechnung. Während die Bandbreite für Mehrfamilienhäuser und größere Eigentumswohnungen oft höher liegt, rechtfertigt die hohe Nachfrage im Segment dieser Größe und die damit verbundene Ertragssicherheit diesen markttypischen, niedrigen Ansatz. Der Zinssatz von 1,6 % reflektiert zudem die Erwartungshaltung des Marktes hinsichtlich langfristiger Wertstabilität bei gleichzeitig moderater laufender Verzinsung des eingesetzten Kapitals.

Für vermietetes Wohnungseigentum in der Wohnflächengruppe ca. 60 m² Wohnfläche ermittelt der Gutachterausschuss Köln für citynahe Kauffälle im Jahr 2026 einen Liegenschaftszinssatz von 1,6%. Allgemein wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,9% mit einer Standardabweichung von +/- 1,1% (3,0 bis 0,8) ermittelt für Wohnflächen ca.60 m², was dem Bewertungsobjekt entspricht.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird mit **1,6 %** angenommen.

Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen. In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz 1,6% und der modifizierten Restnutzungsdauer von 34 Jahren ergibt sich ein Kapitalisierungsfaktor von rd. 26,0671.

Fazit

Aufgrund der hohen Anzahl zeitnaher Vergleichspreise und der Tatsache, dass der Markt für Eigentumswohnungen in Köln primär durch Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche bestimmt wird, wird der Verkehrswert vorrangig aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet.

Die bewertete 2-Zimmer-Wohnung in der Kröver Straße in Köln-Zollstock stellt aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit ein wertstabiles Anlageobjekt dar. Mit einer Wohnfläche von ca. 59 m² bedient die Einheit das in Köln stark nachgefragte Segment für mittelgroßen Wohnraum.

Lage und Objektqualität

Besonders hervorzuheben ist die Loggia mit Ausrichtung zur vom Höninger Weg abgewandten Vorderseite und Westausrichtung, der innerhalb dieser hochverdichteten und verkehrlich stark frequentierten Lage einen erheblichen Wohnwertvorteil darstellt (Lärmschutz/Ruhiglage) trotz citynaher Gesamtpositionierung zum Höninger Weg als direkte Verbindung zum Stadtzentrum, der Anbindung an die Stadtbahn, den S-Bahnhof Bonn Tor sowie den Vorgebirgspark als grundsätzlichen Standortvorteil für diesen Teilmarkt.

Wirtschaftliche Betrachtung

Der ermittelte Verkehrswert von 230.000 EUR korrespondiert mit einem Quadratmeterpreis von ca. 3.895 EUR/m². Dies ist für den Kölner Markt im Jahr 2026 als marktgerecht und attraktiv einzustufen.

Rendite: Trotz des aktuellen Instandhaltungszustaus spiegelt der Liegenschaftszinssatz von 1,6 % die hohe Sicherheit des Standorts wider.

Mietpotenzial: Das vorhandene Potenzial auf eine Marktmiete von 14,50 EUR/m² bietet dem Erwerber eine klare Perspektive zur Ertragsoptimierung.

6 Zusammenfassung der Ergebnisse

6.1 Ergebnisübersicht

Folgende Werte werden für das mit einem Sondereigentum an der Wohnung 12 nebst Loggia im 1. Obergeschoss rechts in Haus Nr. 4 und dem Kellerabstellraum SK, verbunden mit dem Gemeinschaftseigentum Kröver Straße 2 - 8, 50969 Köln - bebaute Grundstück unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Wohnungseigentum am Stichtag der Wertermittlung

24.04.2026

in einer Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB festgestellt:

Vergleichswert vorl.	IRW	251.340 EUR	
Vergleichswert vorl.	Kaufpreissamml.	259.833 EUR	
Vergleichswert		229.833 EUR	
Ertragswert vorl.		260.939 EUR	
Ertragswert		230.939 EUR	
Verkehrswert	Ableitung aus dem Vergleichswert		230.000 EUR
Bodenwertanteil, ca.:	24 %	55.369 EUR	
m²Wfl., ca.:		59 m²	
EUR/m²Wfl., ca.:	Vorl. VW	4.404 EUR/m²Wfl.	Vorl. Verkehrswert
EUR/m²Wfl., ca.	VW	3.895 EUR/m²Wfl.	
Bruttorendite	Vorl. VW	3,95 %	Vorl. Verkehrswert
Netto-Anfangsrendite	Vorl. VW	3,00 %	Vorl. Verkehrswert
Rohertragsfaktor	Vorl. VW	25	Vorl. Verkehrswert
Rohertragsfaktor	VW	22	Verkehrswert

6.2 Erläuterungen zum Endergebnis

Bewertungsgegenstand ist eine Eigentumswohnung in einem Gebäudeteil einer 4-geschossigen Wohnanlage mit nicht ausbaufähigem Dachgeschoss und voll unterkellert. Der Gebäudeteil ist zweiseitig angebaut und bildet mit weiteren 3 Gebäudeabschnitten eine gemeinsame Zeilenbebauung. Die Eigentumswohnung hat 1 Loggia und ist in Ost-West-Richtung orientiert.

Das Gebäude und die Außenanlagen machten bei der Ortsbesichtigung einen gut gepflegten Eindruck.

Die **Makro- und die Mikrolage** sind als gut einzustufen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, die Anbindung an die BAB ist gut, ebenso an den Flughafen KölnBonn und die Innenstadt von Köln oder Düsseldorf. Die Ausstattung ist einfach bis mittel und sanierungsbedürftig. Die Funktionalität der Grundrisse ist gegeben. Das Objekt wird auf dem Markt vorrangig zur Eigennutzung gesehen. Eine Vermietbarkeit ist möglich und wird als sehr gut eingeschätzt. Die Verwertbarkeit wird aufgrund der Marktsituation ebenfalls als gut bis sehr gut eingestuft. Die Drittverwendungsfähigkeit ist gegeben.

Markt

Als traditionell gewachsener Wohnstandort im Kölner Süden partizipiert Zollstock spürbar an der anhaltend hohen Nachfrage nach urbanem, aber dennoch grünem und familienfreundlichem Wohnraum.

Im Gegensatz zu den hochpreisigen und volatileren Trendvierteln der Kölner Innenstadt zeigt sich der Teilmarkt in Zollstock im aktuellen Marktumfeld von einer soliden und wertstabilen Seite. Das Preisniveau für Bestandsimmobilien bewegt sich im mittleren bis guten Segment des Kölner Gesamtschnitts. Nach den allgemeinen, makroökonomisch bedingten Preiskorrekturen der jüngeren Vergangenheit (Zinswende) hat sich der Markt in Zollstock auf einem nachhaltigen Niveau eingependelt. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot weiterhin deutlich, was sich insbesondere in einer sehr geringen Leerstandsquote und einem robusten Mietpreisgefüge widerspiegelt. Immobilien in Zollstock bieten Investoren und Eigennutzern gleichermaßen ein risikoarmes Anlageprofil mit verlässlicher Wertbeständigkeit.

Der objektspezifische, aus dem vorläufigen Vergleichswert ermittelte Verkehrswert entspricht rd.

4.404 EUR/m²Wfl. ausschließlich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Der *Gutachterausschuss der Stadt Köln* nennt in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für den Auswertungszeitraum 2025 für Zollstock einen Mittelwert für den Weiterverkauf von 258.649 EUR und für einen Durchschnittswert einer 55 m² großen Wohnung mit Baujahr 1941 – 1990 einen mittleren Verkaufspreis mit **4.368 EUR/m² Wohnfläche** und einer Spanne von 1.844 EUR/m² bis 8.862 EUR/m². Hier werden Neubauten, Weiterverkäufe und Umwandlungen zusammen ausgewiesen. Für vermietetes Wohnungseigentum werden dem Liegenschaftszinssatz bereinigte Kaufpreise von 4.239 +/- 1.377 EUR/m²Wfl. zugrunde gelegt sowie eine durchschnittliche Miete von 12,40 EUR/m²Wfl. +/- 2,70 EUR/m².

Geoport/On-Geo GmbH weist für die Objektadresse Kaufpreisspannen unter Abruf der Objektadresse von **3.443 EUR/m²Wfl. bis 4.189 EUR/m²Wfl.** aus. Nach Angaben von On-Geo wurden 11.623 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2025). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung wurden berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

Die Mieten in den Ballungsräumen und den zugehörigen Speckgürteln steigen ungebrochen, so dass der Bedarf nach Mietwohnungen im Bestand auch trotz der steigenden energetischen Auflagen erhalten bleiben wird. Der Druck auf die Miethöhen zieht auf der anderen Seite einen verstärkten Käufermarkt nach sich, sodass das Bewertungsobjekt sowohl zu Vermietung als auch zur Verwertung, wie ggfs. zur Eigennutzung geeignet ist.

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb der stichtagsbezogenen objektspezifischen Bandbreiten. Das Ergebnis der Verkehrswertermittlung ist unter Berücksichtigung aller zur Verfügung stehenden wertrelevanten Merkmale plausibel.

Das Bewertungsobjekt wird zum Stichtag 24.04.2026 auf den Verkehrswert nach § 194 BauGB auf -gerundet-

230.000 EUR

lastenfrei

(in Worten: Zweihundertdreizigtausend EURO)

geschätzt.

6.3 Bewertung der Besonderheiten

6.3.1 Abteilung II

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit aus Abteilung II wurde als **wertneutral** bewertet.

6.3.2 Grundstück

Es handelt sich um **ein zusammenhängendes Grundstück im Rechtssinn** (unter laufender Nummer 1 des Grundbuches), bestehend aus 4 Flurstücken. Aufteilung auf die 4 Flurstücke des vereinigten Grundstückes:

Flurstücke	m ²	%-Anteil	
537	552	28,48	
538	389	20,07	
539	488	25,18	
540	509	26,26	
Gesamt	1.938	100,00	230.000 EUR

Das Bewertungsobjekt liegt physisch ausschließlich auf dem Flurstück 538.

Eine weitere Aufteilung des Verkehrswertes erfolgt aufgrund der Eintragung im Bestandsverzeichnis unter einer Nummer somit nicht.

Schlussbemerkung

Ich erstatte diese Verkehrswertermittlung zum Wertermittlungsstichtag als neutrale und unabhängige Gutachterin, aufgrund sorgfältiger Untersuchungen, sowie der mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünfte und den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung.

Ich weise an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hin, dass das vorliegende Gutachten ausschließlich für den angegebenen Verwendungszweck erstattet wird.



Köln, den 20.05.2026

Dipl.-Ing. Sabine Gerig-Groß, Architektin AKNW



**Öffentlich bestellt und vereidigt (ö.b.u.v.) von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken**

HypZert F, DIAZert F, Recognised European Valuer (REV)



Anhang 1 – Flurkarte



Stadt Köln Katasteramt

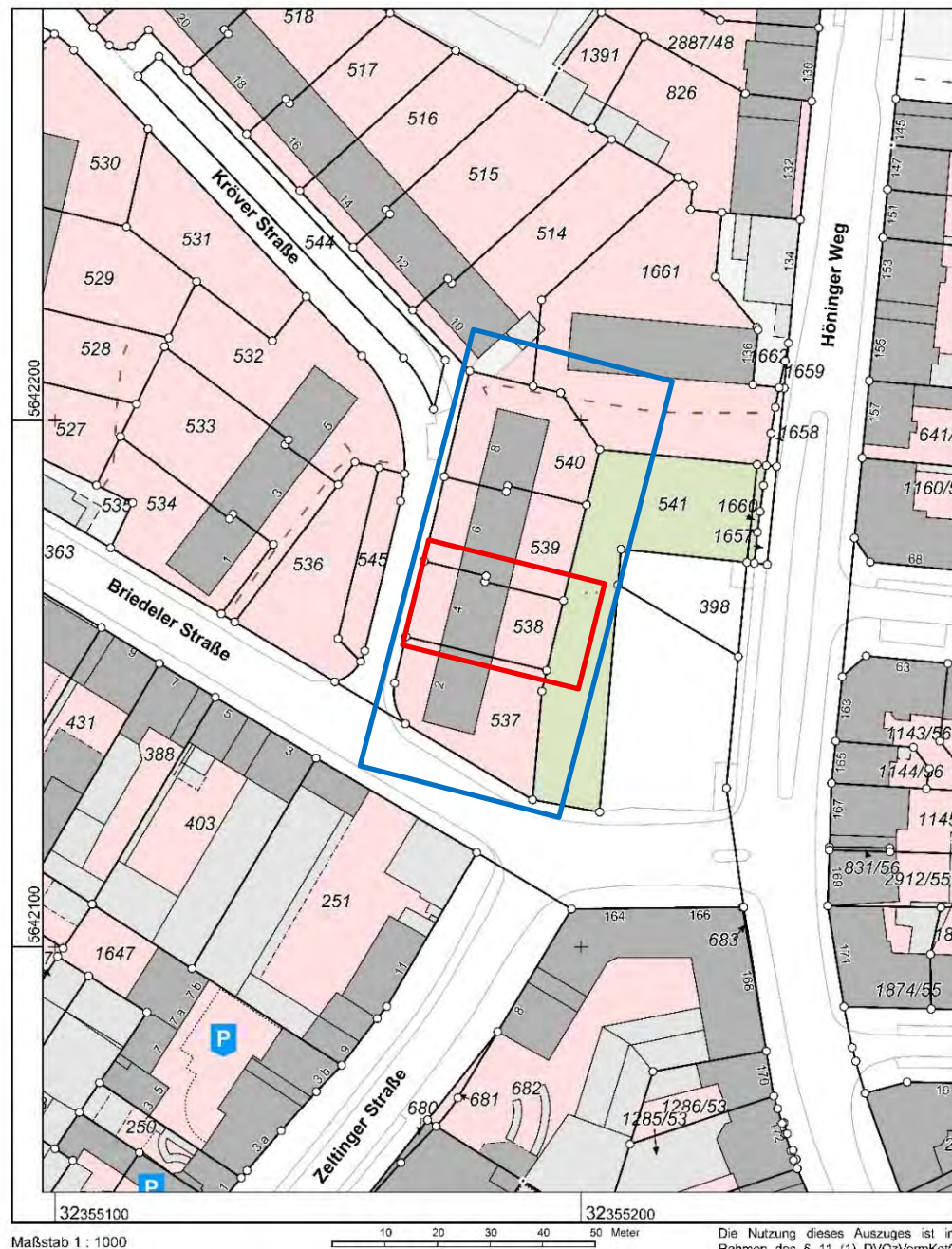
Willy-Brandt-Platz 2
 50679 Köln

Flurstück: 538
 Flur: 56
 Gemarkung: Köln-Rondorf
 Kröver Str. 4, Köln

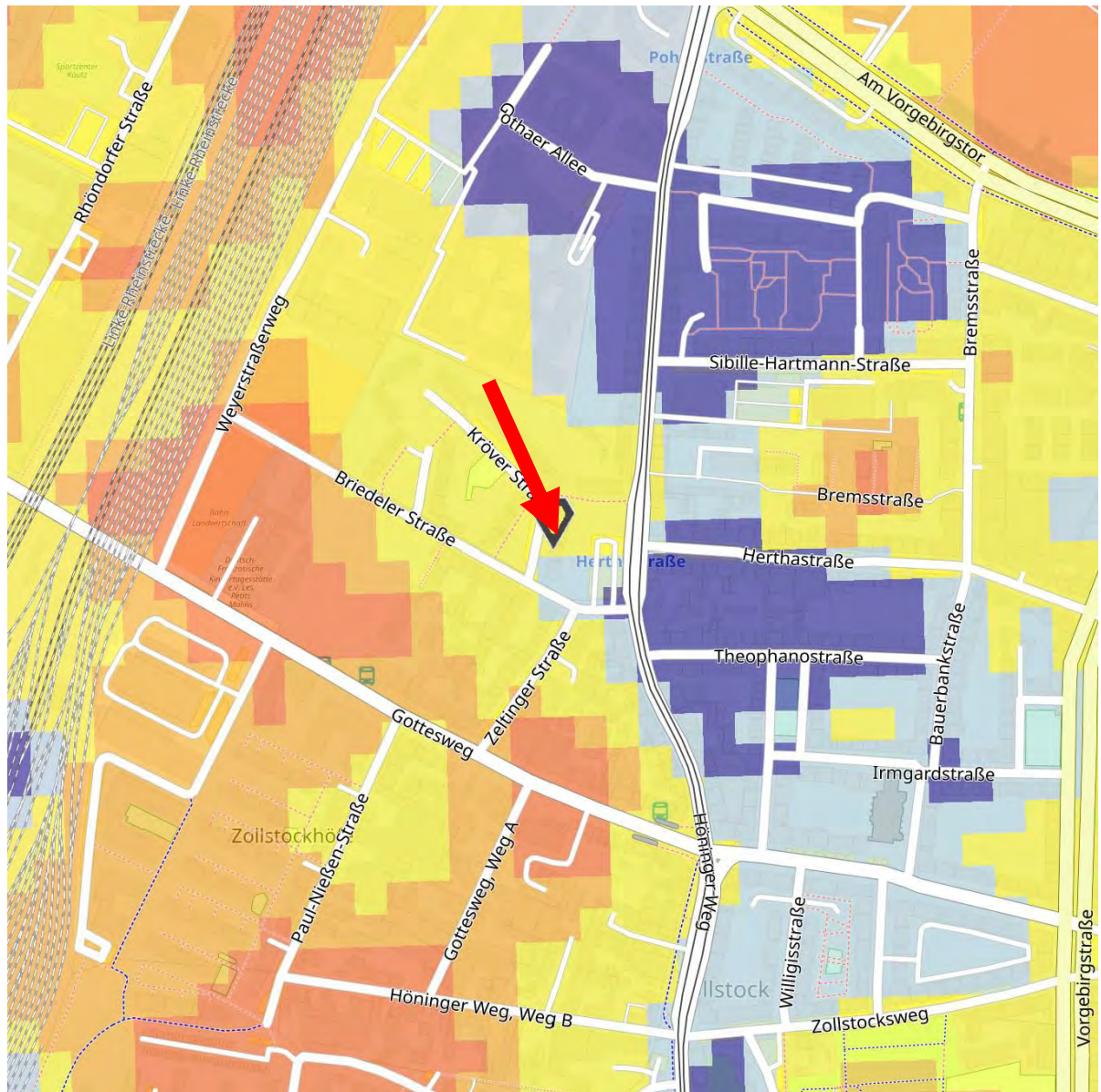
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 21.03.2026
 Zeichen: Flurkarte Online



Anhang 2 – Starkregengefährdung

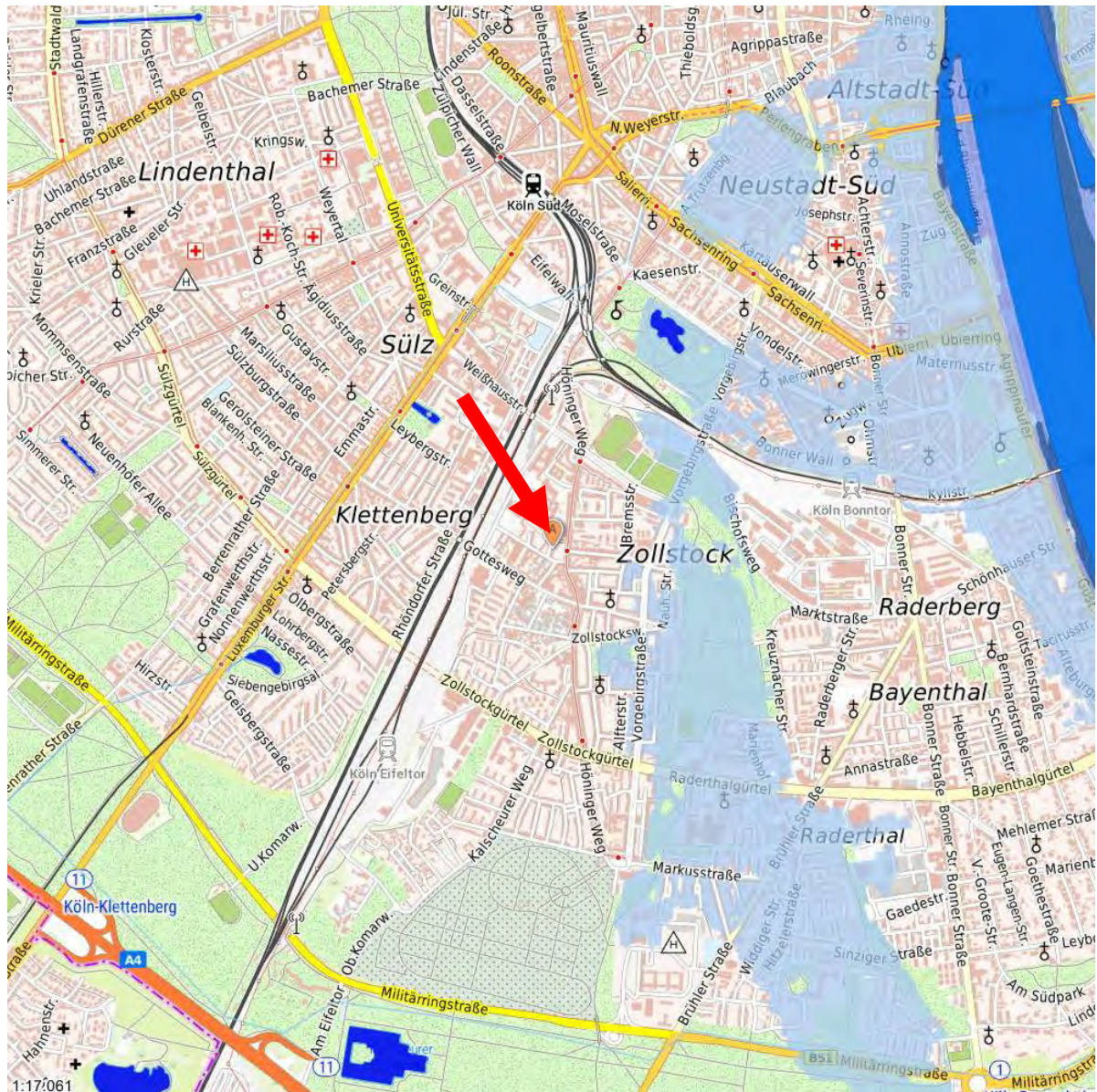


Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017 Kartengrundlage: OpenStreetMap
- Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2026 (CC BY-SA 2.)

Lizenzabruf vom 04.05.2026

Anhang 3 – Hochwassergefährdung

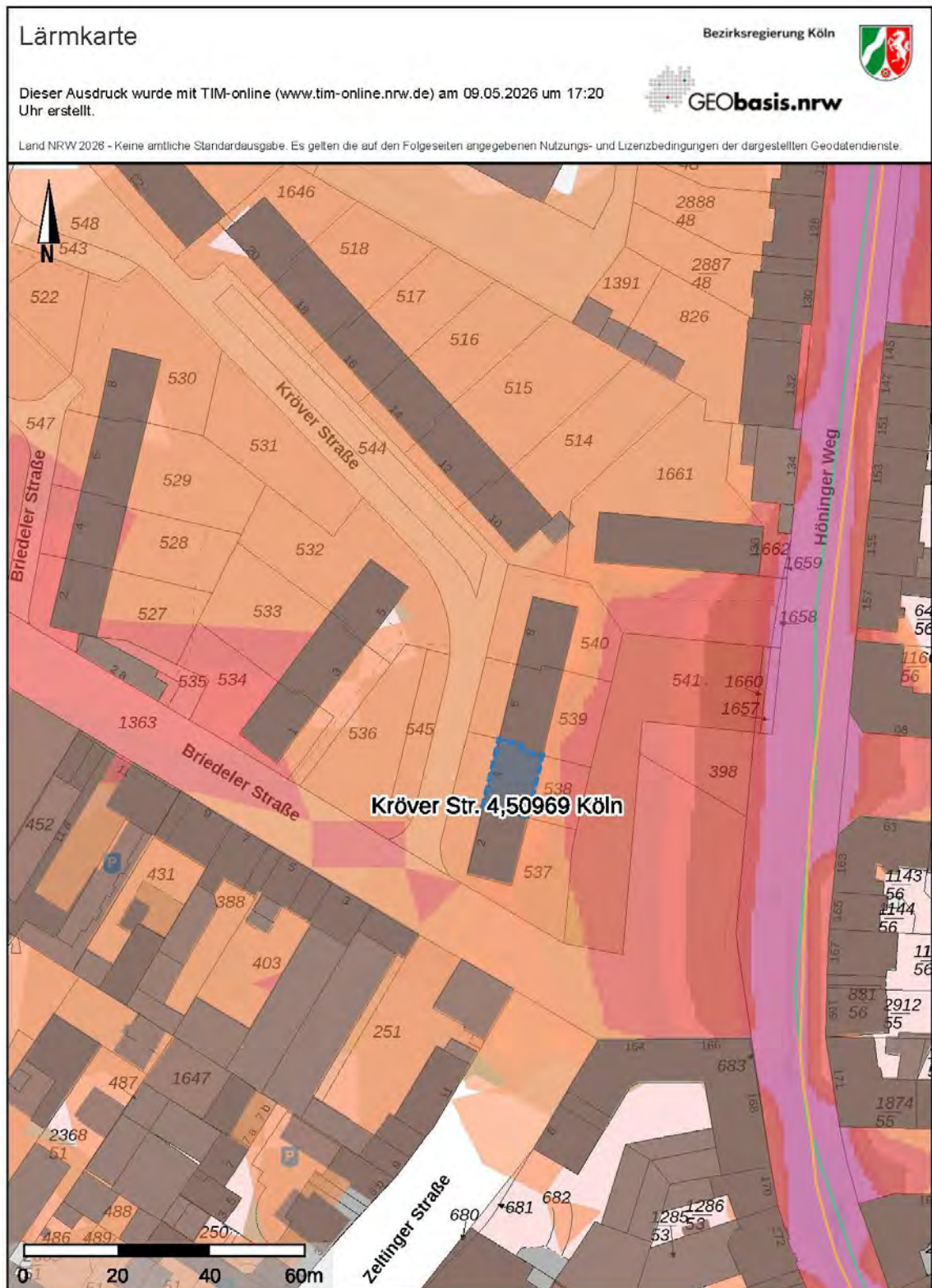


Datenquellen:

Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Lizenzabruf vom 04.05.2026

Anhang 4 - Lärmkarte



Anhang 5 – Fotos der Ortsbesichtigung am 24.04.2026



Blick auf die Häuser Kröver Str. Nr. 2 und 4



Blick von der Loggia Bewertungsobjekt



Vereinigtes Ensemble Kröver Str. Nr. 2 bis 8



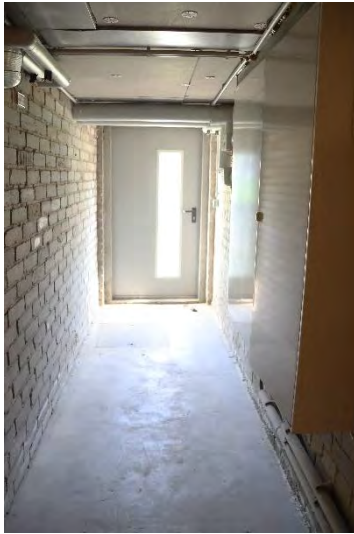
Blick auf die Rückseite des Ensembles



Blick Rückseite Bewertungsobjekt



Rückseitiger Kellerausgang



Ausgang Keller



Abstellraum Keller Nr. 15



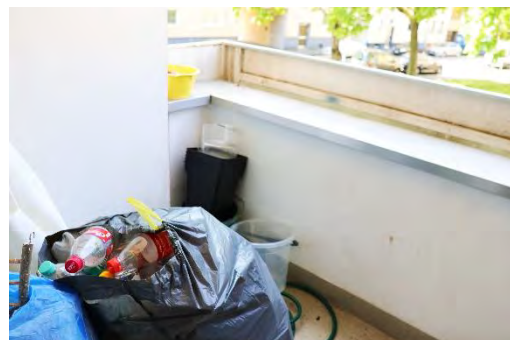
Treppenhaus Keller



Treppenhaus Wohnungen



Küche



Loggia



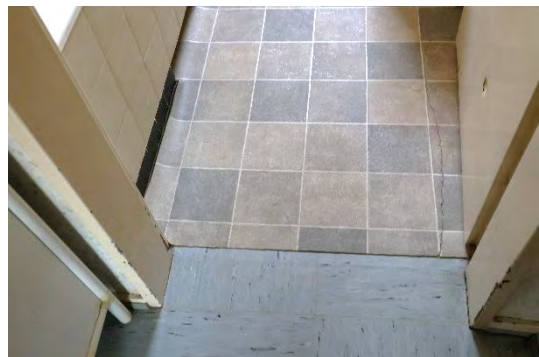
Wannenbad



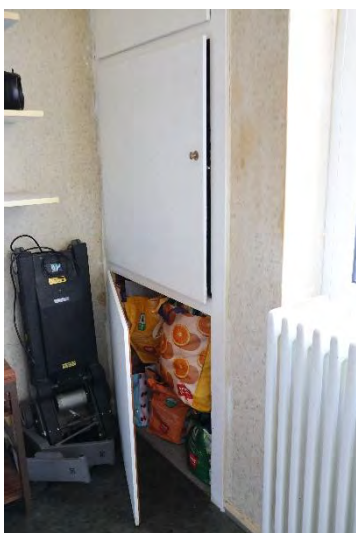
Zimmer Rückseite



Zimmer Rückseite



Bodenbeläge

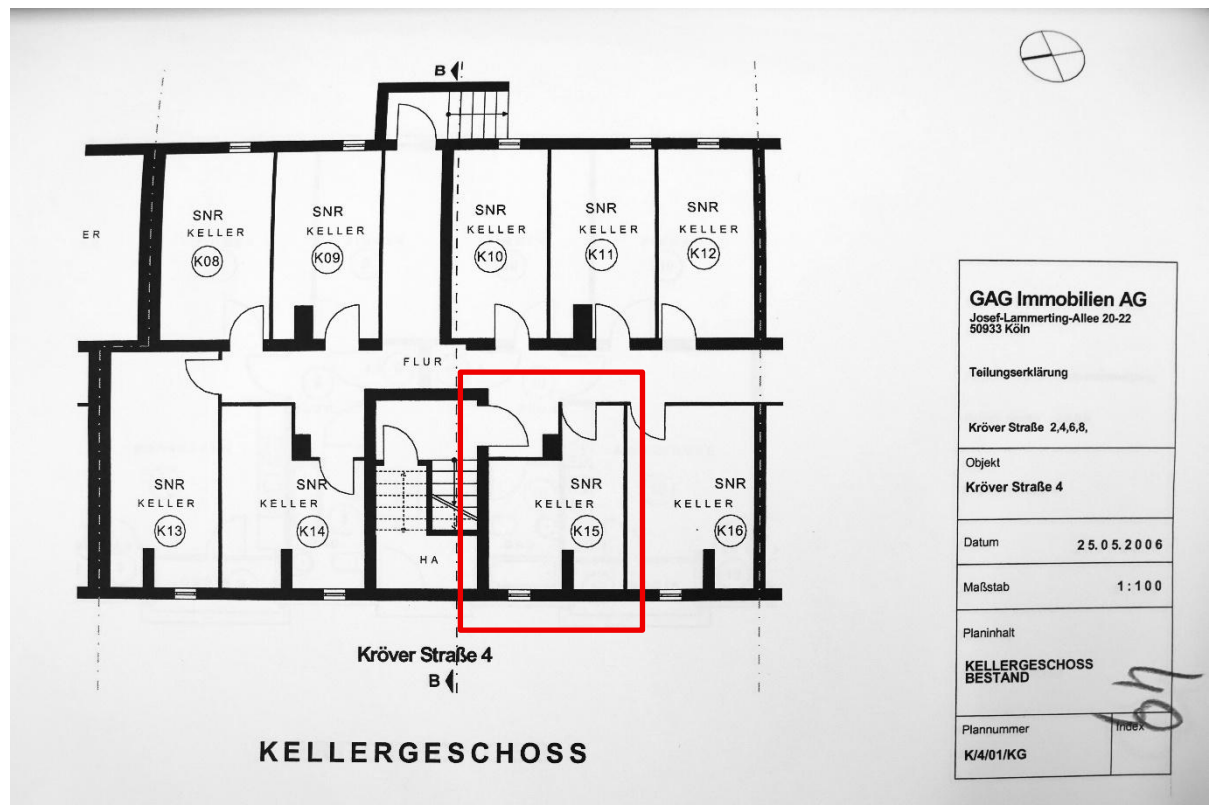


Abstellkammer

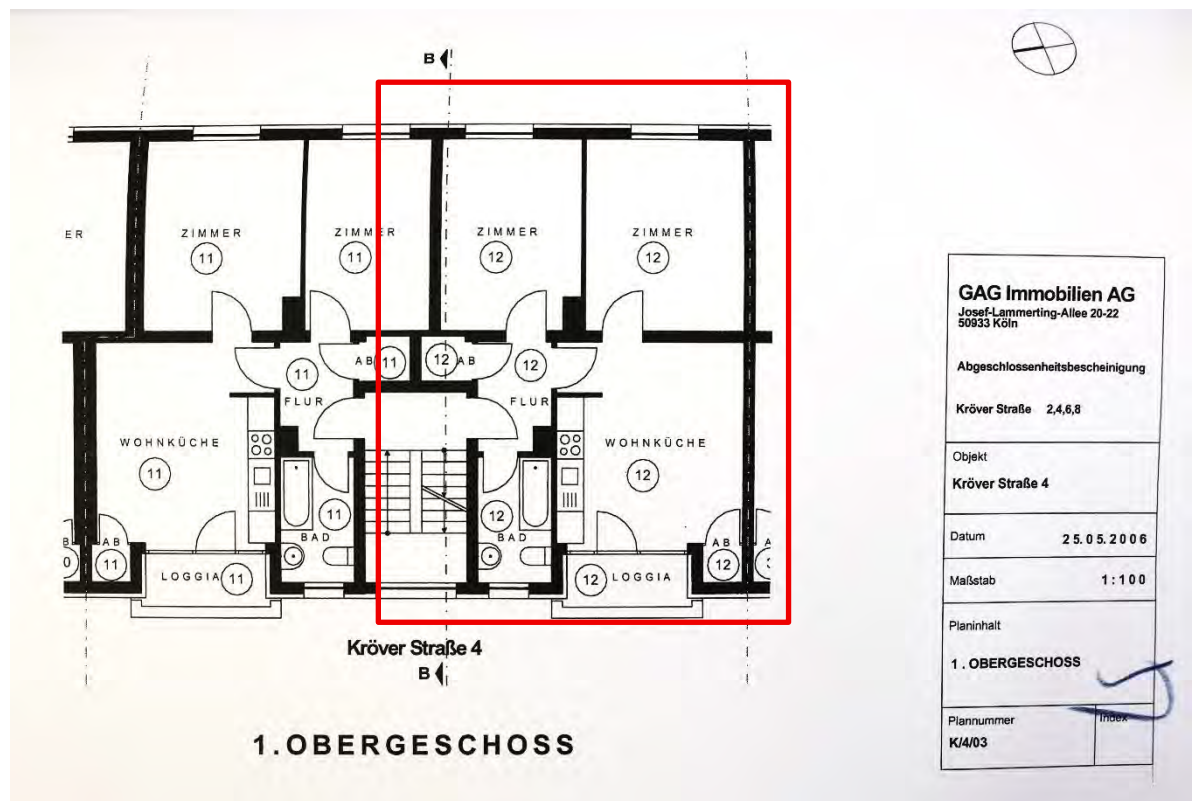


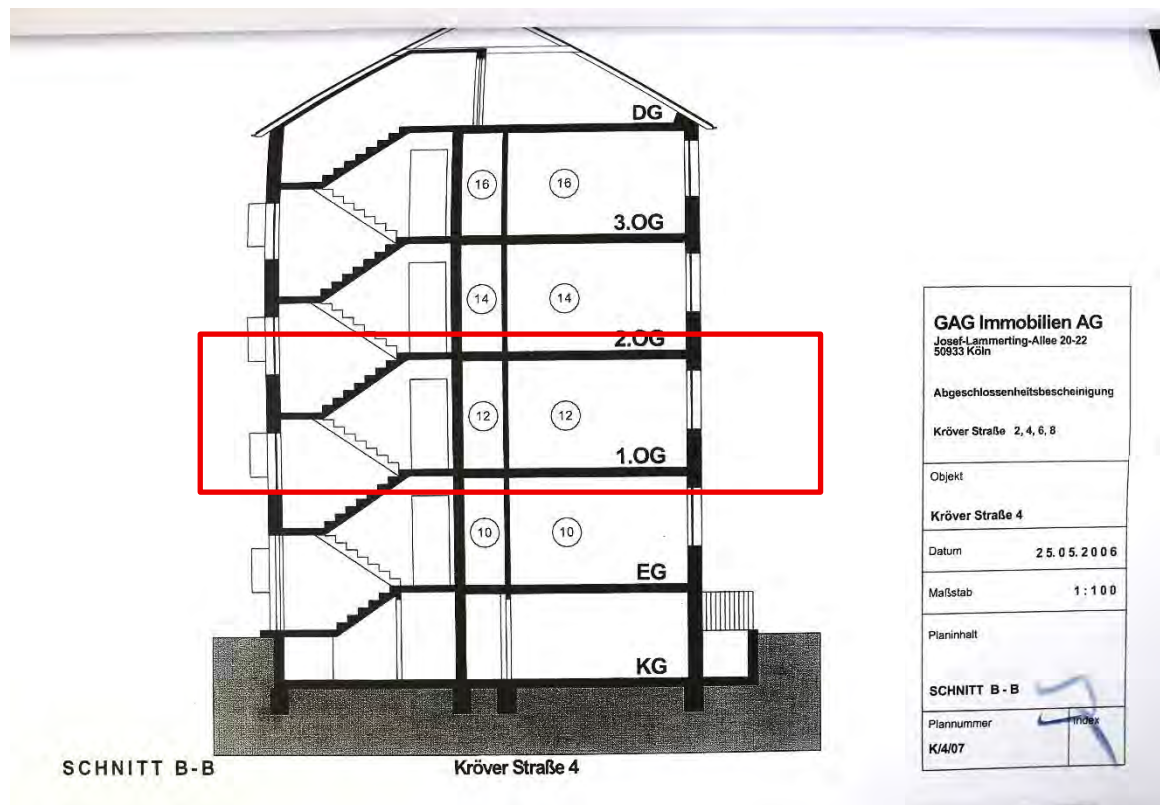
Wohnungseingang

Anhang 6 – Pläne

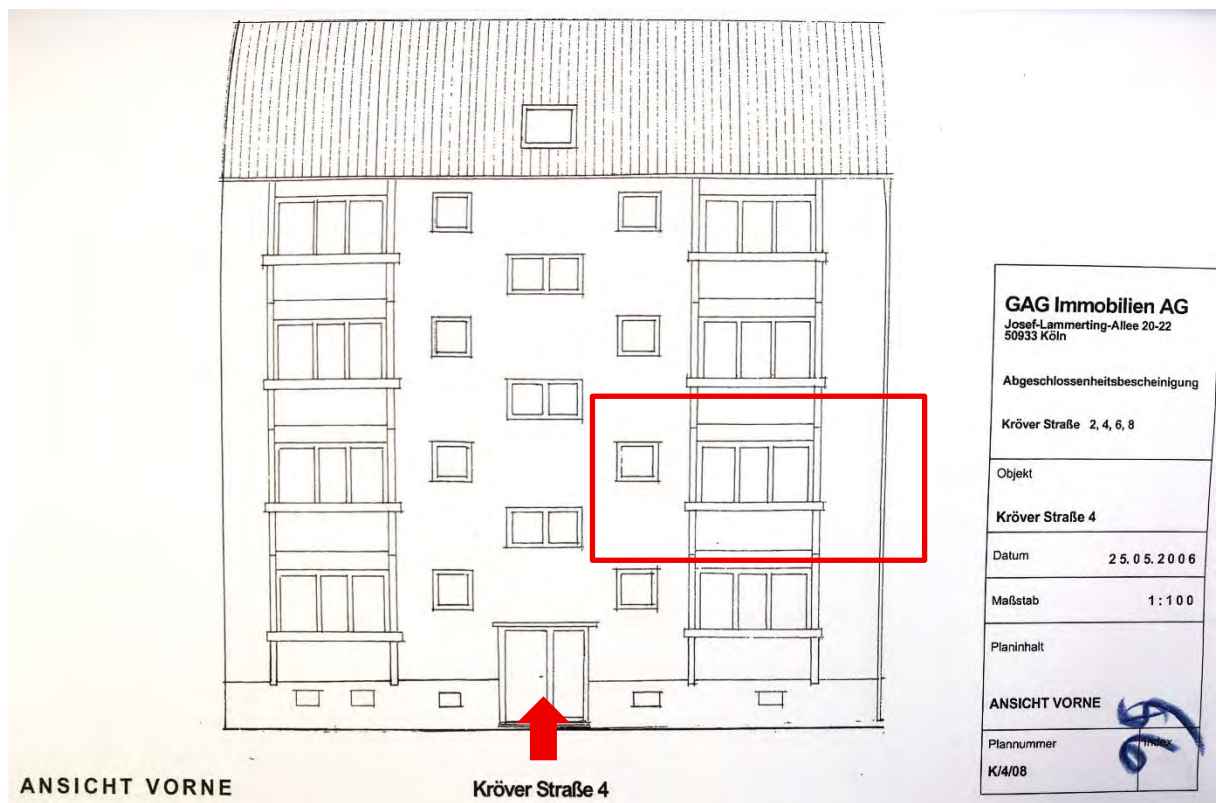


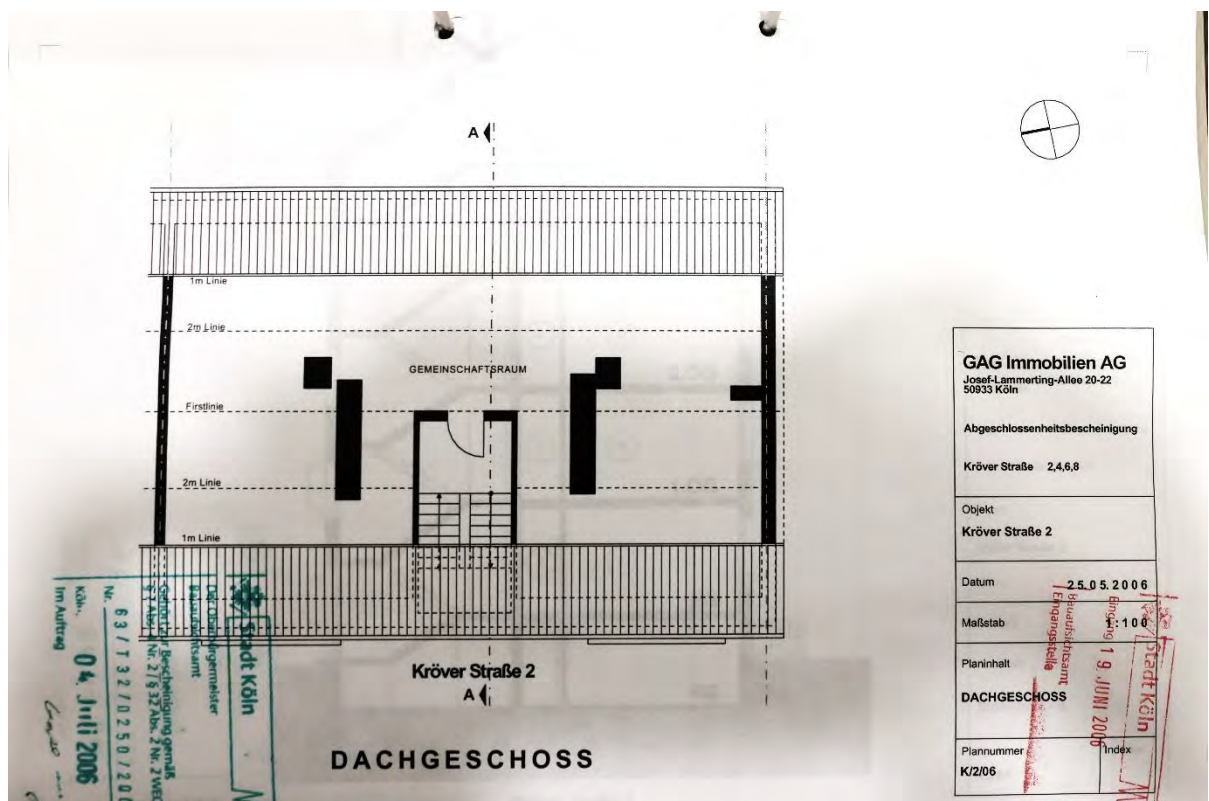
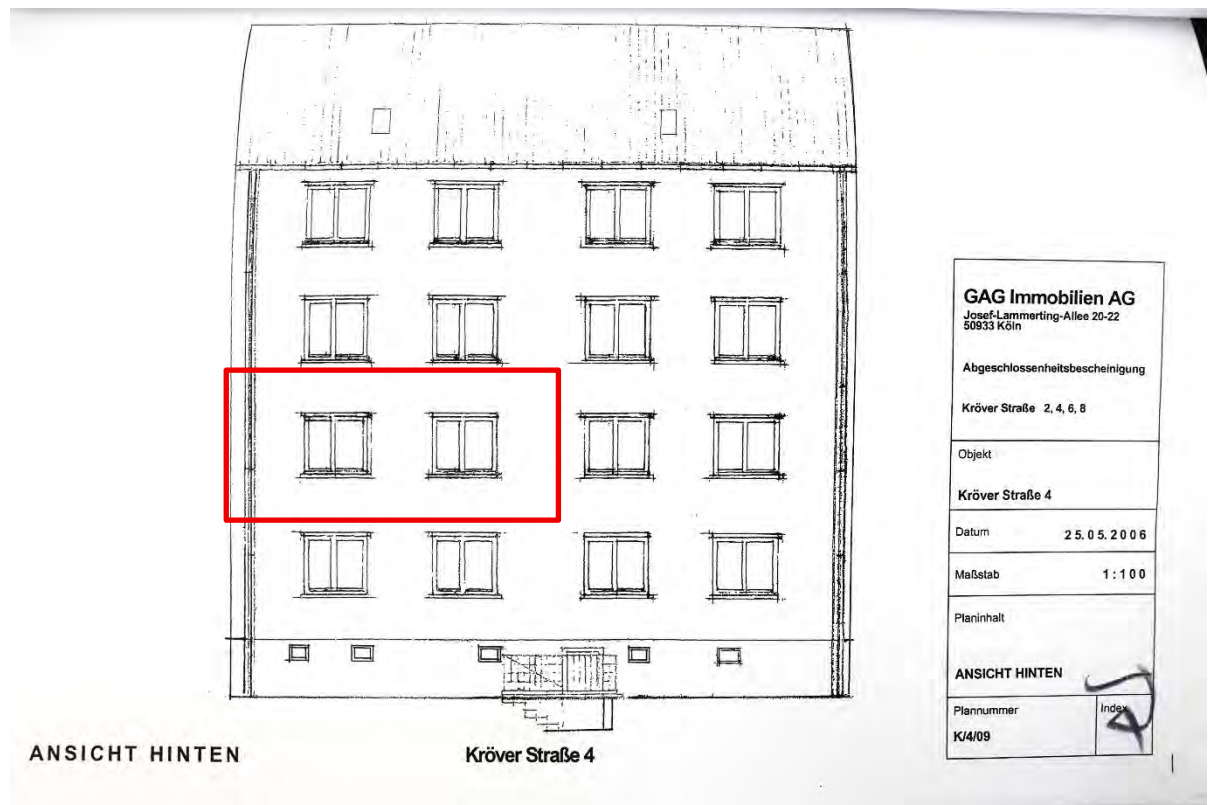
Grundriss Kellerraum und Wohnung mit Loggia, ohne Maßstab



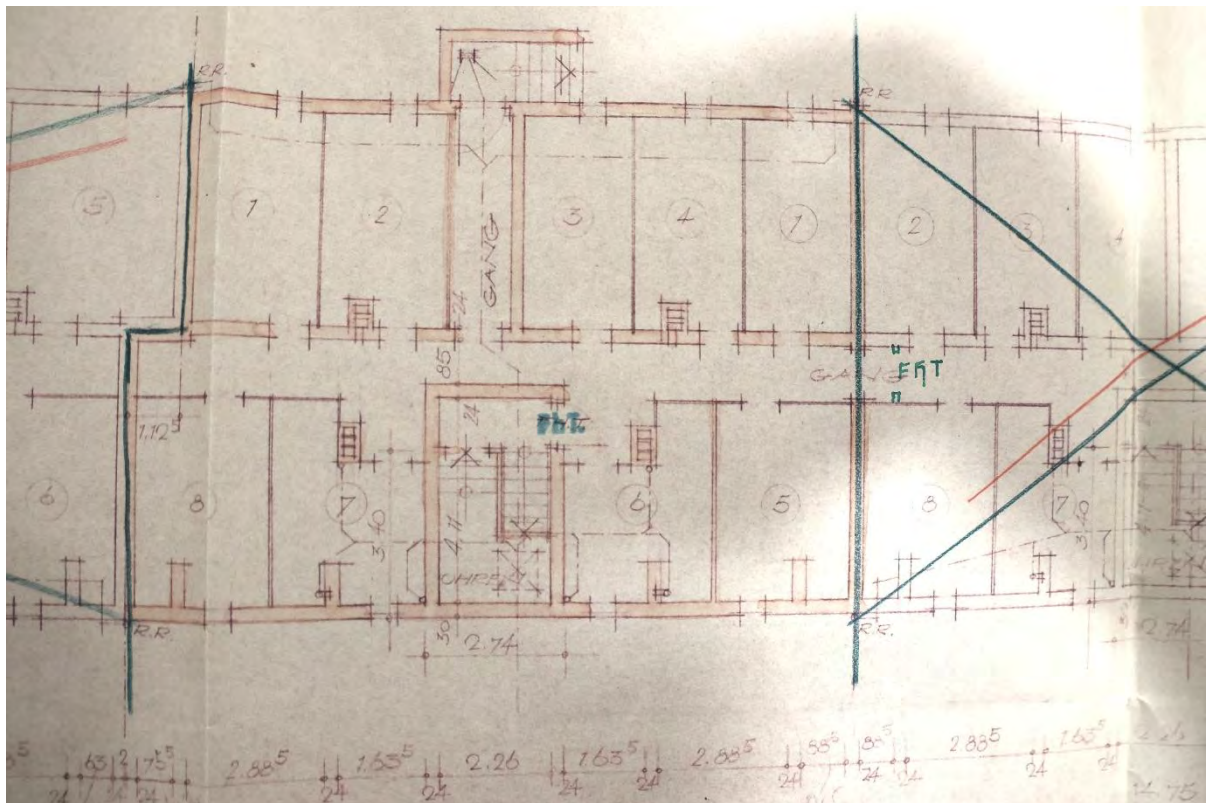


Schnitt und Straßenansicht ohne Maßstab

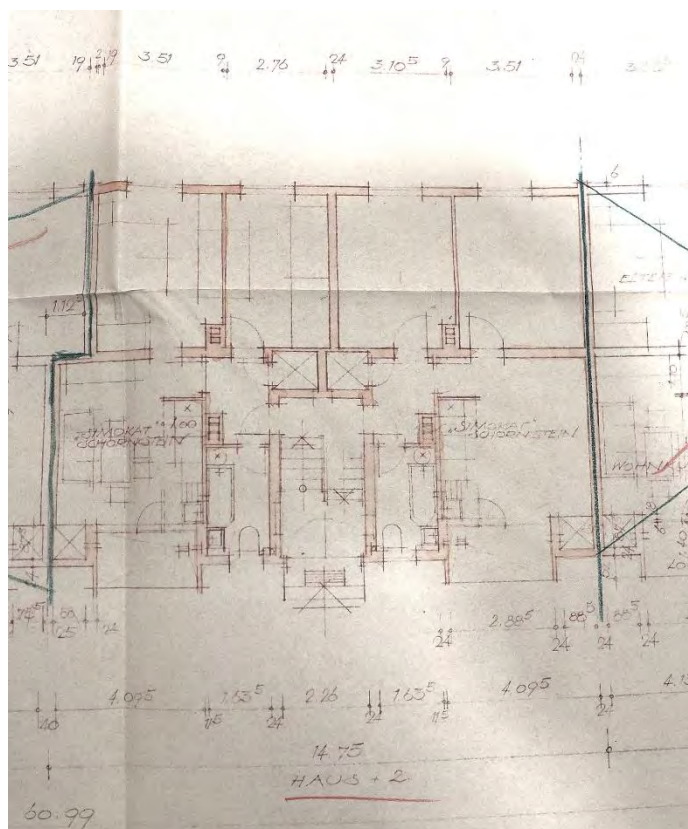




Nicht ausgebautes Dachgeschoss



Bauantragsplanung, vermasst (1956)



Anhang 7 – Nebenrechnungen

Überschlägliche Wohnflächenberechnung

	m	m	m ²	3%
Mehrzweckzimmer		4,91	3,97	19,47
Kochnische		1,60	2,00	3,20
Bad		1,29	3,40	4,39
Diele		2,90	1,30	3,77
Loggia	0,25	2,99	1,40	1,05
			31,87	30,91
Wohnküche	4,25	4,60	19,55	18,96
A1	0,80	0,90	0,72	0,70
Bad	2,90	1,70	4,93	4,78
Zimmer 1	4,40	3,20	14,08	13,66
Zimmer 2	4,40	3,60	15,84	15,36
Flur	2,50	1,70	4,25	4,12
A2	1,10	1,00	1,10	1,07
			60,47	58,66
Loggia 25%	2,80	1,00		0,70
			59,36	

Die überschlägliche Wohnflächenberechnung basiert auf den eingesehenen Bauakten und ist plausibilisiert mit dem eigenen Aufmaß des Ortstermins. Für das Gutachten sind die Maße hinreichend. Für andere Zwecke, wie ein Mietverhältnis o.ä. können die Maße nicht verwendet werden.

Für das Gutachten werden **59 m² Wohnfläche** angenommen.

Anhang 8 - Literatur

BGB Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist.

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

BauO NRW 2018 Stand 09.01.2024 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

VVTB NRW 2020 Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen für das Land Nordrhein-Westfalen

ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

ImmoWertA Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen.

Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (**AGVGA.NRW**) vom 11.07.2017

Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA-Modellen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand: 12/2023)

Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften im Land Nordrhein-Westfalen (**Mieterschutzverordnung – MietSchVO NRW**) (Stand: 01/2025)

Fachliteratur

Kleiber, Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, Reguvis

Kleiber, Wolfgang, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 10. Auflage, 2025, Reguvis

Frommhold, Hanns; Hasenjäger, Siegfried, Wohnungsbaunormen, 30. Auflage, 2023, Reguvis/Beuth

Gerardy, Theo et al, Praxis der Grundstücksbewertung, 152. Ausgabe 12/2025, mg°

Schmitz, Heinz et al, Baukosten Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umbau, 25. Auflage, 2024/2025, Wingen