

Verkehrswertermittlung

§ 194 BauGB



für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 (Haus Nr. 4, 1. Obergeschoss rechts)
in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil von 294/10.000 an dem gemeinschaftlichen Eigen-
tum und Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. SNR K 15 (Haus 4)

Kröver Straße 2, 4, 6 und 8, 50969 Köln

Gemarkung Köln-Rondorf, Flur 56, Flurstücke 537, 538, 539 und 540

Wertermittlungsstichtag: 24.04.2026

Verkehrswert

lastenfrei

230.000 EUR

(Zweihundertdreißigtausend Euro)

3. 895 €/m²Wohnfläche

Auftrag-Nr.: 93 K 75/25 (anonymisierte Fassung)

Das Verkehrswertgutachten besteht aus insgesamt 54 Seiten. Hierin sind 8 Anlagen mit 12 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Ferner wird dem Amtsgericht Köln eine gekürzte digitale Version zur Verfügung gestellt.

Hinweis:

Die vorliegende Verkehrswertermittlung ist urheberrechtlich geschützt. Die Bewertung ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Anlass der Bewertung	4
1.2	Grundstücksangaben.....	4
1.3	Eigentumsverhältnisse.....	5
1.4	Objektangaben	5
1.5	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	6
2	Beschreibung des zu bewertenden Grundstücks	8
2.1	Lagebeschreibung	8
2.2	Grundstücksbeschreibung	11
2.3	Rechte und Belastungen.....	12
3	Beschreibung des zu bewertenden Gebäudes	14
3.1	Gebäudeart, Nutzung.....	14
3.2	Modernisierungen und Schäden	15
3.3	Baubeschreibung.....	17
4	Bodenwertermittlung.....	20
4.1	Bodenrichtwert.....	20
4.2	Anpassung des Bodenrichtwertes wegen abweichender Grundstücksmerkmale	20
5	Wertermittlungsverfahren	22
5.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	22
5.2	Gebäudedaten	23
5.3	Vergleichswertverfahren	24
5.4	Ertragswertverfahren	32
5.5	Erläuterungen zum Ertragswertverfahren	33
6	Zusammenfassung der Ergebnisse	37
6.1	Ergebnisübersicht.....	37
6.2	Erläuterungen zum Endergebnis.....	38
6.3	Bewertung der Besonderheiten	40

Anhänge:

Anhang 1: Flurkarte

Anhang 2: Starkregengefährdung

Anhang 3: Hochwassergefährdung

Anhang 4: Lärmbelastung

Anhang 5: Fotos Ortstermin

Anhang 6: Pläne

Anhang 7: Nebenrechnungen

Anhang 8: Literatur

Vorbemerkungen:

(anonymisiert)

Unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind im vorliegenden Gutachten die Namen von Eigentümern, Mietern, Ansprechpartner, etc. anonymisiert.

Zudem ist das Gutachten für die Online-Verwendung gekürzt worden.

Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Köln vor und kann dort eingesehen werden.

Dem Amtsgericht Köln als Auftraggeber, ist ein separates Datenblatt mit allen über die Originalfassung des Gutachtens hinausgehenden, notwendigen Namen zur Verfügung gestellt worden.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass der Bewertung

Zweck der Verkehrswertermittlung	Zwangsversteigerungsverfahren 93 K 75/25, Ermittlung des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes und Bestimmung des Zuzahlungsbetrages für das im Grundbuch eingetragene Recht Abt. II Nr.1 nach § 51 ZVG.
Auftraggeber	Amtsgericht Köln, Abt. 93
Beauftragung	12.03.2026 – Eingang 18.03.2026 Beschluss des Amtsgerichtes Köln vom 12.03.2026
Wertermittlungstichtag	24.04.2026
Qualitätstichtag:	24.04.2026
Ortsbesichtigung:	24.04.2026 Teilnehmer: xxx als Bevollmächtigter der Schuldnerin, Frau Gerig-Groß, xxx (Fachliche Hilfskraft). Es waren alle relevanten Örtlichkeiten der Wohnung und des zugehörigen Kellerabstellraumes zugänglich und begehbar. Die Haustechnik war verschlossen. Das Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden.

1.2 Grundstücksangaben

Katasterbezeichnung:

Gemarkung:	Rondorf-Land
Flur:	56
Flurstücke:	537, 538, 539, 540

Gesamtgröße der Bewertungs- grundstücke:	Flurstück	m ²
	537	552
	538	389
	539	488
	540	<u>509</u>
Gesamtfläche:		1.938

Miteigentumsanteile am Bewertungsgrundstück: 294 / 10.000

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Köln
Wohnungsgrundbuch von:	Rondorf Land
Blatt:	26507
Lfd. Nummer des Bestandsverzeichnisses:	2
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Kröver Str. 2 Gebäude- und Freifläche, Kröver Str. 4 Gebäude- und Freifläche, Kröver Str. 6 Gebäude- und Freifläche, Kröver Str. 8

1.3 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer lt. Wohnungsgrundbuch: xxx,
geb. xxx

1.4 Objektangaben

Objektart:	Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten je Haus (32 Wohneinheiten auf dem Grundstück)
Baujahr:	1957 (Bauschein)
Wohnfläche DIN 283 ca.:	59 m ² gem. Planunterlagen und örtlichem- Aufmaß

1.5 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

- **Grundbuchauszug** Blatt26507, Amtsgericht Köln vom 30.01.2026
- **Einsicht in die Grundakte**, Amtsgericht Köln, am 01.04.2026
 - **Kaufvertrag** UR.-Nr. 2424/2021 Th vom 06.10.2021
 - **Aufteilungspläne** vom 25.05.2006
- **Teilungserklärung nach §8 WEG** (UR 1997/2006 Ro) vom 30.06.2003
- **Bauakteneinsicht**, Zentrales Aktendepot der Stadt Köln, am 11.05.2026
 - Bauantrag GAG, Köln vom 03.12.1956
 - Baubeschreibung GAG, Köln vom 05.10.1956
 - Lageplan, öbuv Vermess.ing. W. Günther, Köln vom 18.10.1956
 - Bauschein Nr. II/11025 – Neubau Mehrfamilienwohnhaus, Bauaufsichtsamt Stadt Köln, vom 11.11.1957
 - Statische Berechnung und Pläne, Ganster, Köln vom 21.08.1957
 - Rohbauabnahme, Büro Kullmeyer vom 24.04.1958
 - Gebrauchsabnahme, Büro Kublitz vom 18.07.1958
- **Abgeschlossenheitsbescheinigung**, Bauaufsichtsamt Köln vom 04.07.2006
- Auskunft auf Bindung nach **Wohnungsbindungsgesetz**, Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln vom 23.03.2026
- Auszug aus der automatisierten **Liegenschaftskarte**, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 21.03.2026
- Auskunft aus dem Kataster über **altlastenverdächtige Flächen** des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln vom 10.04.2026
- Auszug aus der **Kaufpreissammlung** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln vom 09.04.2026
- Auskunft aus dem **Baulastenverzeichnis** des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 21.03.2026
- **Beitragsbescheinigung**, Bauverwaltungsamt der Stadt Köln vom 29.04.2026
- **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Köln, rechtskräftig seit 1982
- **Abfrage Bauleitplanung**, Bebauungsplan vom 09.05.2026 (stadt-koeln.de)

-
- Auszug aus dem amtlichen **Informationssystem** zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen, Gutachterausschuss Stadt Köln, Stichtag 01.01.2026 (boris.nrw)
 - **Grundstücksmarktbericht** 2026 für die Stadt Köln Berichtszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025 Stichtag: 01.01.2026, Erstveröffentlichung: 31. März 2026
 - Kölner **Mietspiegel** für freifinanzierte Wohnungen von April 2025
 - Themenkarten (geoportal.nrw, grundstuecksinformationen-koeln.de, timonline.de)
 - Protokoll und Fotodokumentation des **Ortstermins** am 24.04.2026

2 Beschreibung des zu bewertenden Grundstücks

2.1 Lagebeschreibung

2.1.1 Makrolage



MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Das Bewertungsgebiet liegt in Nordrhein-Westfalen, dort im Regierungsbezirk Köln, Stadt Köln (Agglomerationsräume – Kernstädte über 500.000 Einwohner) im südlichsten Stadtbezirk II – Rodenkirchen. Zum Stadtbezirk Rodenkirchen zählen 13 Stadtteile: Bayenthal, Godorf, Hahnwald, Immendorf, Marienburg, Meschenich, Raderberg, Raderthal, Rodenkirchen, Rondorf, Sürth, Weiß und Zollstock. Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil und Stadtviertel Zollstock. Die

Landeshauptstadt Düsseldorf ist bis zum Stadtzentrum ca. 50 km entfernt, das Stadtzentrum von Köln (Dom) ist ca. 3,2 km Luftlinie entfernt.

Die **Stadt Köln** ist die größte Stadt Nordrhein-Westfalens und die 4. größte Stadt Deutschlands..

Die **Arbeitslosenquote** für die Stadt Köln liegt im April 2026 bei 9,1%, im Vergleich in NRW 8,0% und Deutschland ca. 6,4% (statistik.arbeitsagentur.de)

Die **Kaufkraft** liegt bei 29.774 EUR pro Kopf in Nordrhein-Westfalen (zum Vergleich Kaufkraft in Deutschland 30.555 EUR/Kopf mit Kaufkraftindex 100) und bei 32.419 EUR/Kopf mit einem Kaufkraftindex von 106,1 in der Stadt Köln (D = 100 / Quelle: mb-research.de, Kaufkraft 2025 in Deutschland).

2.1.2 Mikrolage

Mit einer Fläche von rund 5,04 km² ist **Zollstock** ein bedeutender Stadtteil innerhalb des Stadtbezirks Rodenkirchen. Der Stadtteil zeichnet sich durch einen hohen Freizeitwert aus, insbesondere durch den ca. 21 Hektar großen Vorgebirgspark, der einen wesentlichen Teil der Grün- und Erholungsflächen einnimmt. Die linksrheinische Lage im Kölner Süden wird durch die angrenzenden Stadtteile Neustadt-Süd (Nord), Raderberg und Raderthal (Ost), Rondorf (Süd) sowie Klettenberg und Sülz (West) definiert. Während die nördliche Grenze durch den Bahndamm der linken Rheinstrecke markiert wird, bildet der Äußere Grüngürtel im Süden den räumlichen Abschluss des Stadtteils.

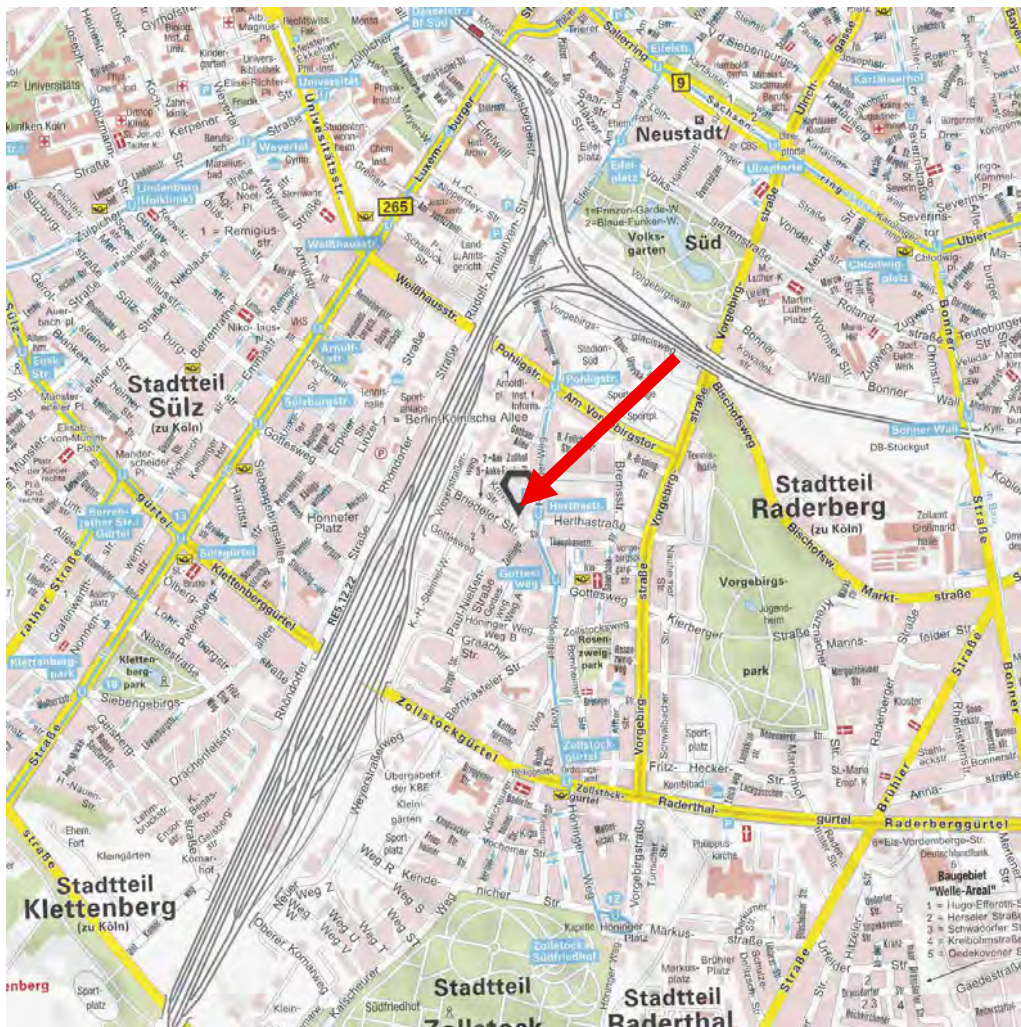
In Zollstock befinden sich neben dem weitläufigen Vorgebirgspark und dem Südfriedhof – einer der größten Grünanlagen der Stadt – Institutionen wie das Berufskolleg am Südpark und der Südstadion-Komplex in unmittelbarer Nähe. Zollstock zeichnet sich durch eine beständige, gewachsene Struktur aus, die durch die Sanierung historischer Genossenschaftssiedlungen (z.B. die denkmalgeschützte Zollstocker Siedlung) geprägt ist. Auf den ehemaligen Industrie- und Gewerbeflächen entlang des Gürtels entstanden und entstehen zudem moderne Wohn- und Büroquartiere, die neuen Wohnraum für ca. 1.500 Menschen sowie zeitgemäße Arbeitsplätze schaffen.

Die überregionale Verkehrsanbindung des Stadtteils Zollstock ist als sehr gut zu bewerten. Über den Zubringer am Verteilerkreis Köln-Süd besteht direkter Zugang zur Autobahn A555 (Richtung Bonn) sowie zur A4 (Kölner Autobahnring), die eine schnelle Anbindung an die A1 und A3 ermöglicht. Die Kölner Innenstadt ist über den Höninger Weg oder die Luxemburger Straße in ca. 10 bis 15 Minuten erreichbar.

Zollstock ist über die Stadtbahnlinie 12 der Kölner Verkehrs-Betriebe (KVB) direkt an das Schienennetz angebunden, welche den Stadtteil in hoher Taktzahl mit dem Stadtzentrum und dem Grüngürtel verbindet. Ergänzt wird dieses Angebot durch die Buslinien 130, 131 und 138, die eine engmaschige Vernetzung mit den angrenzenden Stadtteilen Rodenkirchen, Sülz und dem linksrheinischen Zentrum gewährleisten. Der nahegelegene Bahnhof Südbahnhof bietet zudem Zugang zum Regionalverkehr.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die zentrale Haupteinkaufsstraße, den Höniger Weg, sowie diverse Supermärkte und Fachgeschäfte im Stadtteil vollumfänglich gegeben. Bildungseinrichtungen (darunter mehrere Grundschulen und das angrenzende Südstadt-Gymnasium), ärztliche Versorgung sowie soziale Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die hohe Standortattraktivität für Familien und Berufstätige.

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet mit typischer Blockrandbebauung und mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, die eine stabile soziale Struktur aufweisen. Grundschulen und Kitas befinden sich in unmittelbarer Umgebung, weiterführende Schulen sind im Umkreis von ca. 1,5 km zu erreichen. Das nächste Krankenhaus (z.B. das Antonius-Krankenhaus in Bayenthal oder Kliniken der Innenstadt) wird in ca. 2 bis 3 km erreicht, Ärzte und Apotheken sind entlang des Höniger Wegs in unmittelbarer Nähe (ca. 200–500 m) ansässig.



MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Das Gebäudeensemble, in dem das Bewertungsobjekt liegt, besteht aus 4 Mehrfamilienhäusern (**Kröver Straße 2-8**) als typische Siedlungsbebauung der Nachkriegszeit, die eng mit der Geschichte der genossenschaftlichen und gewerkschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften in Köln-Zollstock verknüpft ist. Die Kröver Straße ist als Anliegerstraße eine Sackgasse mit

Wendehammer, seitlich sind parallele und senkrechte Außenstellplätze und Bürgersteige mit Nachtbeleuchtung angeordnet

Es handelt sich um die klassische **Zeilenbebauung** der 1950er Jahre als viergeschossige Häuserzeilen mit Putzfassaden und nicht ausgebauten Satteldächern. Zwischen den Häuserblocks liegen oft große, gartenähnliche Innenhöfe oder öffentliche Grünstreifen mit z.T. altem Baumbestand.

Da Zollstock im Zweiten Weltkrieg aufgrund der Nähe zu den Bahnanlagen (Güterbahnhof Bonntor) stark zerstört wurde, war die **GEG** (Gemeinwirtschaftliche Hochbauaktiengesellschaft, später Teil der Neue Heimat) als ursprüngliche Eigentümerin maßgeblich am zügigen Wiederaufbau beteiligt, um bezahlbaren Wohnraum für Arbeiter und Angestellte zu schaffen.

Die Wohnungen wurden 2006 in **Wohnungseigentum** umgewandelt (Aufteilungsplan, 2006). Das Bewertungsobjekt wurde lt. Kaufvertrag im vermieteten Zustand im Jahre 2021 letztmalig erworben. Das Bewertungsobjekt befindet sich in **Haus Nr. 4** des Ensembles Nr. 2-8 und dort im 1. Obergeschoss rechts, im Aufteilungsplan mit Wohnung Nr. 12 festgelegt. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum im selben Gebäude und eine Loggia.

2.2 Grundstücksbeschreibung

Es handelt sich zum Wertermittlungstichtag um ein zusammenhängendes Grundstück, bestehend aus 4 zu einem Grundstück vereinigten Flurstücken mit straßenseitiger Erschließung über die 1-2-spurige Kröver Straße. Das Grundstück weist linksrheinische citynahe Lage auf. Das Bewertungsobjekt ist beidseitig angebaut. Das Kellergeschoss ist mit Haus Nr. 2 verbunden.

Die **Gesamtgrundstücksfläche** ist nahezu rechteckig geschnitten, mit Anpassungen an den südlichen Straßeneinmündungsbereich und die nördliche Nachbargrenze.

Das Flurstück, auf dem das Gebäude des Bewertungsobjektes physisch liegt, ist Flurstück Nr. 538. Das Flurstück ist bis zur Mitte des Gebäudes ca. 14,75 m breit und verjüngt sich dann auf eine Breite von ca. 13,63 m (Abgriff). Die Tiefe beträgt ca. 27,42 m. Das Flurstück umfasst ca. 389 m². Das Gebäude steht ca. 6,80 m von der straßenseitigen Grenze zurück.

Die **Mieteigentumsanteile** von 294/10.000 beziehen sich auf das Gesamtgrundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 1.938 m².

Die **Eingangsebene** liegt bei ca. 52,0 m NHN /Grenze) bis ca. 52,6 m NHN, die Erdgeschoßebene der Wohnanlage liegt um 1 Ausgleichsstufe über Oberkante Gelände. Das Erdgeschoss ist als Split-Level über eine halbe Geschosstreppe zu erreichen. Im Vorgarten sind Fahrradständer installiert, der Zuweg ist gepflastert. Das Grundstück ist erschlossen und an die **Versorgungsleitungen**, sowie an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

2.3 Rechte und Belastungen

2.3.1 Abteilung II des Grundbuches

Es sind Lasten und Beschränkungen in Abteilung II eingetragen.

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Dienstbarkeit (Recht auf Betrieb, Unterhaltung und Erneuerung einer Wasserleitung, verbunden mit einer Bau-, Einwirkungs- und Aufwuchs Beschränkung) für die GEW Werke Köln AG. Bezug: Bewilligung vom 29.05.1990. eingetragen am 24.07.1990 in Blatt 6926 und über Blatt 1844 hierher mitübertragen am 12.06.2007.
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Köln, 93 K 75/25). eingetragen am 30.01.2026

Bewertung:

Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht):

Nach § 1018 BGB kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass der Berechtigte das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder dass ihm eine sonstige Befugnis zusteht, die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit bilden kann. Die Grunddienstbarkeit weist für den Teilmarkt des Bewertungsobjektes ‚Wohnungseigentum‘ keine Wertrelevanz auf. Zudem liegen Kaufpreise aus der Wohnanlage des Bewertungsobjektes vor, die auch die Grunddienstbarkeit aufweisen. Die aufgeführte Grunddienstbarkeit bleibt bei der nachstehenden Wertermittlung als **wertneutral** unberücksichtigt.

Zwangsversteigerungsvermerk:

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der Zwangsversteigerungseintragung nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht **kein Werteinfluss**.

2.3.2 Abteilung III des Grundbuches

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

2.3.3 Erschließungsbeiträge

Gemäß Schreiben vom Bauverwaltungsamt der Stadt Köln vom 29.04.2026 wird kein Erschließungsbeitrag mehr an der Erschließungsanlage Kröver Straße und Briedeler Straße erhoben. Ein Straßenbaubeitrag nach §8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) der alten Fassung ist z. Zt. nicht zu entrichten. Straßenbaubeiträge, deren Durchführung nach dem 01.2024 beschlossen werden, können nach der aktuellen Fassung des KAG nicht mehr erhoben werden.

2.3.4 Altlasten

Mit Schreiben vom 05.03.2026 teilt das Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln mit, dass für die angefragten Flurstücke keine Erkenntnisse im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) vorliegen.

2.3.5 Planungsrechtliche Ausweisung

2.3.5.1 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist das Bewertungsgrundstück in einem Gebiet gelegen, das als *Wohnbaufläche* dargestellt ist.

Wohnbaufläche ist Baufläche, die vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dient.

2.3.5.2 Verbindliche Bauleitplanung (B-Plan)

Laut elektronischer Auskunft (geoportal.nrw.de) liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines derzeit **rechtskräftigen Bebauungsplans**

Das Grundstück ist als baureifes Land einzustufen.

2.3.6 Auskunft aus dem Baulastverzeichnis

Gem. § 85 BauO NRW 2018 ist die Baulast eine freiwillige Erklärung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die der Schriftform bedarf.

Durch diese Erklärung können öffentlich-rechtliche Verpflichtungen übernommen werden, die ein oder mehrere Grundstücke betreffen.

Für die Flurstücke 537, 538, 539 und 540 sind gem. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster vom 21.03.2026 keine Baulasten eingetragen.

2.3.7 Denkmalschutz

In der Denkmalkarte der Stadt Köln ist unter der Adresse des Bewertungsobjektes keine Eintragung vorhanden (Abruf 11.05.2026, stadt-koeln.de).

2.3.8 Immissionen

Durch den 2-spurigen Straßenausbau des Höniger Weges, die nahe Straßenbahn mit Haltstelle (Herthastraße) ist das Bewertungsobjekt rückseitig auf der Ostseite Lärmbelastungen ausgesetzt.

2.3.9 Energiepotenzial

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2.3.10 Erdbebengebiet

Das Bewertungsobjekt wird der Erdbebenzone 1 (0-3_44608 und 44607) zugeordnet. Die geologische Untergrundklasse ist mit T für Übergangsgebiet zwischen den Untergrundklassen für felsartigen Gesteinsuntergrund und Beckenstrukturen mit Sedimentfüllung klassifiziert. Es wird unterstellt, dass die Bodenverhältnisse Teil der statischen Betrachtung waren.

2.3.11 Überschwemmungsgebiet

Die Bewertungsgrundstücke liegen nicht in festgesetzten oder sonstigen Überschwemmungsgebieten.

2.3.12 Starkregenereignisse

Das Earth Observation Center (EOC) des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) hat ein System zur Risikobewertung entwickelt, das die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland bestimmen kann. Es bewertet das Risiko von Überschwemmungen, die auch abseits von Flüssen und Seen durch extreme Niederschläge entstehen können.

Sie Starkregengefährdung des Gebäudes Kröver Straße 4 wird als **mittel** eingestuft.

3 Beschreibung des zu bewertenden Gebäudes

3.1 Gebäudeart, Nutzung

Das Gebäude ist Teil einer viergeschossigen Eigentumswohnanlage einschließlich Loggia in Massivbauweise, voll unterkellert mit 8 von 32 Wohneinheiten. Das Geschoss des Bewertungsobjektes (1. OG) ist als 2-Spanner angeordnet.

Das Bewertungsobjekt entspricht in seiner Kubatur und Fassadengestaltung der typischen Wiederaufbauarchitektur der 1950er Jahre. Die Außenwände sind massiv errichtet und mit einem Glattputz versehen und durch eine dreigeteilte Farbgebung (Gelb-, Rot und Grautöne) optisch zusätzlich gegliedert. Die Fassade zeigt eine klare, funktionale Gliederung mit bauzeittypischen Lochfenstern. Das Dach ist als geneigtes Satteldach ohne Gauben ausgeführt. Der bauliche Zustand der Gebäudehülle ist gut gepflegt.

Die gartenseitige Fassade präsentiert sich farblich ebenso. Besonders hervorzuheben ist die großzügige, begrünte Grünfläche, die einen erheblichen Kontrast zur belebten Straßenseite bildet und den Wohnwert der nach Osten ausgerichteten Räume, wie auch im Bewertungsobjekt steigert.

Das **Untergeschoss** konnte bis auf den Zugang zum Kellerabstellraum und den Elektrozählern nicht begangen werden. Die Zuordnung des Kellerabstellraumes entsprach dem Aufteilungsplan mit Nr. K 15. Das Untergeschoss von Haus Nr. 4 und Haus Nr. 2 sind miteinander verbunden.

Die Heizungsanlage konnte nicht begangen werden, Kenntnisse zum Einbaualter und Art der Anlage sind unbekannt. Das Dachgeschoss konnte nicht begangen werden.

Das **Dachgeschoss** konnte nicht begangen werden. Gem. Bauantragsunterlagen ist es nicht ausgebaut und als Trockenraum gekennzeichnet.

Das Bewertungsobjekt ist die Eigentumswohnung Nr. 12 im 1. Obergeschoss rechts der Haustüre. Die Wohnung befindet sich nach Auskunft der Begleitung am Ortstermin in sukzessiver Auflösung. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ist die Wohnung voll möbliert und der Kellerraum bestückt.

Protokolle der Eigentümerversammlungen lagen nicht vor.

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Nach Auskunft der Begleitung beim Ortstermin wurde in den 90er Jahren zuletzt renoviert.

Wertrelevante Schäden sind bei der Ortsbesichtigung neben einem Instandhaltungsstau innerhalb der Wohneinheit nicht feststellbar.

3.2 Modernisierungen und Schäden

3.2.1 Modernisierungen

Modernisierungen, die den letzten 20 Jahren zugeordnet werden können, können werterhöhend angesetzt werden.

Modernisierungen dieses Betrachtungszeitraumes sind innerhalb der Wohnungsausstattung nicht vorhanden.

Die **Fenster** sind 2010 modernisiert worden als Wärmeschutzglas (Argon), in weißem Kunststoff. Mit dem Produktionsjahr 2010 erfüllen die Fenster bereits die Anforderungen der damaligen Energieeinsparverordnung (EnEV 2009). Gemäß Informationsblatt der GEG wurde die Anlage zwischen 2010 – 2012 saniert und modernisiert (GAG Wohnviertel).

Die Zähleranlage mit **elektronischen Haushaltszählern (eHZ)** der Marke Apator (Modell Norax 3D), ist 2024 eingebaut worden. Der Verteilerschrank der Marke ABN (Typ S58) entspricht der DIN VDE 0660/0603. Ein E-CHECK Siegel ist vorhanden. Die Anbindung an den Zählerplatz dürfte bereits den aktuellen TAB (Technischen Anschlussbedingungen) des Netzbetreibers entsprechen.

Entwässerungsrinnen, Fallleitungen und Abwasserstränge sind im begangenen Bereich neuwertig, die waagerechten wärmeführenden Leitungen im Untergeschoss sind gedämmt.

Das große Edelstahlrohr an der Fassade deutet darauf hin, dass die **zentrale Heizungsanlage** im Keller (evtl. Gas-Brennwert oder Fernwärme-Übergabestation mit spezifischer Abluft) modernisiert wurde. Edelstahl ist langlebig und ein Zeichen für eine zeitgemäße Technik. Die Rohrleitungen sind mit einer modernen, hochwertigen Kunststoff-Dämmung versehen. Dies spricht für eine energetische Optimierung der Verteilverluste im Keller.

Es zeigt sich eine deutliche **Diskrepanz** der Instandhaltung des Sondereigentums (Wohnung) und des Gemeinschaftseigentum.

Die Substanz des Hauses ist technisch deutlich besser gepflegt, als es der Zustand der Wohnung vermuten lässt. Das Risiko unvorhersehbarer Sonderumlagen für die zentrale Elektrik oder die Heizungsverteilung im Keller ist aufgrund der sichtbaren Modernisierungen als **gering** einzustufen.

Die Sanierungskosten können sich fast ausschließlich auf das Innere der Wohnung (ab dem Sicherungskasten/Wohnungsübergabe) beziehen.

3.2.2 Schäden

Schäden und Instandhaltungsstau können wertmindernd angesetzt werden

Wasserschaden temporär: An der Treppenhaustrennwand zum Kellerraum sind Feuchteschäden von einem registrierten **Wasserschaden** zu sehen. Nach Auskunft der Begleitung beim Ortstermin wurde eine Instandsetzung bereits beauftragt.

Weitere Schäden sind augenscheinlich nicht zu erkennen.

3.3 Baubeschreibung

3.3.1 Wohngebäude

Gebäudeart gem. ImmoWertV	4.2 Mehrfamilienwohnhaus 7-20 WE
Baujahr:	1957 gem. Bauakte
Anzahl der Vollgeschosse:	IV zzgl. Dachgeschoss, nicht ausgebaut
Bauweise:	Massivhaus
Gründung:	Streifenfundamente vermutet
Keller:	ja
Kelleraußenwände:	Mauerwerk Kalksandstein, oberirdisch Bims
Dachkonstruktion:	Satteldach 35°, Kehlbalken, traufständig
Dacheindeckung / -entwässerung	Dachziegel, Ziegel, Titanzink
Geschossdecken:	Stahlbeton, Decke über Untergeschoss mit Styroporplatten nachträglich gedämmt, die Platten lösen sich von der Decke
Außenfenster/ Außentüren:	Kunststoff, 2-fach Isolierverglasung (2010) Wohnung Stahlfenster mit Gitter im Kellerraum (Baujahrestypisch)
Balkone / Loggien:	1, überdacht mit senkrechter durchlaufender Entwässerung
Außenwandbekleidung:	Putz
Nicht tragenden Innenwände:	massiv
Innentüren:	Holztüren furniert mit Umfassungszarge , tlw. Glasausschnitt mit Ornamentglas-Einsätzen

Innenwandbekleidungen:	Tapete, gestrichen
Bodenbeläge:	PVC, Fliesen
Treppen:	Stahlbeton mit Werksteinbelag

Technische Ausstattung

Heizung:	Nicht begehbar, Leitungen in der Wohneinheit z.T. Aufputz, Renovierungs- und Gliederheizkörper Differenzdruckregler vorhanden hydraulischen Abgleich im System, was die Effizienz der Heizung steigert und Fließgeräusche minimiert Edelstahlrohr an der Außenfassade sichtbar, neuwertiger Eindruck, evtl. Gas-Brennwert oder Fernwärme-Übergabestation mit spezifischer Abluft
Warmwasserbereitung:	nicht begehbar, Durchlauferhitzer im Bad sichtbar
Lüftungsanlage / Klima	freie Lüftung
Elektroanlagen	Standard, UG: Zähleranlage mit elektronischen Haushaltszählern (eHZ) der Marke Apator (Modell Norax 3D) (2024) Der Verteilerschrank der Marke ABN (Typ S58) entspricht der DIN VDE 0660/0603. Ein E-CHECK Siegel ist vorhanden.
Ausstattung Bäder / WC	1 Wannenbad
Küchen	Küchenzeile vorhanden, nicht einheitlich möbliert

Außenanlagen (Hof)

Wege-/Fahrflächen:	gepflasterte Zufahrtsbereiche, Fahrradbügel
Grünflächen:	Rasenflächen mit altem Baumbestand
Einfriedungen:	Keine

3.3.2 Modernisierungen

Ausbau Dachgeschoss einschl. Spitzboden	Dämmung und Deckung nicht einsehbar, Ausbau unbekannt
Sonstiges Sondereigentum	Balkonentwässerung (Loro Rohr o.ä.)
Technik Gemeinschaftseigentum	Konnte nicht eingesehen werden
Sonstiges Gemeinschaftseigentum	Anstrich Außenfassade Entwässerungsrinne Fenster (2010)

3.3.3 Weitere Untersuchungen

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrfraß oder schadstoffbelastete Baustoffe vorgenommen. Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasseruntersuchungen wurden nicht angestellt.

Soweit im Abschnitt 3. „Gebäudebeschreibung“ dieser Bewertung nicht besondere Feststellungen getroffen worden sind, werden die Einhaltung der jeweiligen zur Bauzeit geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen sowie die Funktionsfähigkeit der baulichen und technischen Anlagen unterstellt.

Eine Öffnung von Bauteilen (z. B. Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion / Material fand nicht statt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein. Eine Funktionsprüfung von technischen Einrichtungen (z. B. Heizung, Elektroanlagen) ist nicht vorgenommen worden.

4 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

4.1 Bodenrichtwert

Der **Bodenrichtwert** Nr. 205014 in der Gemeinde Köln, Ortsteil Zollstock beträgt zum Stichtag **01.01.2026**:

- **1.010 Euro/m²** für mehrgeschossige Bauweise

mit den definierenden **Beschreibungsmerkmalen** des Bodenrichtwertgrundstückes:

- Allgemeines Wohngebiet, Baureifes Land,
- Erschließungs- und beitragsfrei (ebf)
- Geschoszahl IV,
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,4
- Bodenrichtwertgrundstücke Irmgardstraße

Bei der GFZ handelt es sich um die wertrelevante, ungewogene GFZ.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstückstiefe bis zu 30 m.

4.2 Anpassung des Bodenrichtwertes wegen abweichender Grundstücksmerkmale

4.2.1 Anpassung an den zeitlichen Index

Ein unterjähriger Index für das 1. Quartal 2026 zur zeitlichen Fortschreibung des Bodenrichtwertes wird vom Gutachterausschuss nicht veröffentlicht.

4.2.2 Abweichung der Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

In der, für die Wertermittlung relevanten GFZ sind auch die Geschossflächen berücksichtigt, die nach dem Bauplanungsrecht in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben. Dies sind insbesondere die Geschossflächen der nach Bauordnung NRW nicht als Vollgeschosse zu wertende Geschosse (z. B. Dach- und Staffelgeschosse, vgl. § 2 BauO NRW). Soweit keine weiteren Hinweise gegeben werden, wie hier, ist die für die Bodenrichtwertgrundstücke angegebene GFZ die wertrelevante GFZ (Grundstücksmarktbericht Köln). Gemäß Bauantragsplanung

erreicht das nicht ausgebaut Dachgeschoss keine Mindesthöhe von 2,30m. Das Dachgeschoss konnte nicht begangen werden.

Das Bodenrichtwertgrundstück weist eine Geschossflächenzahl von ca. 1,4 aus, das Bewertungsgrundstück hat eine Geschossflächenzahl von ca. 1,3. Für die Anpassung veröffentlicht der Gutachterausschuss der Stadt Köln Umrechnungskoeffizienten:

Bewertungsgrundstück	1,29	1,60
Bodenrichtwertgrundstück	1,40	1,66
	1,60 / 1,66	0,96

Der Bodenrichtwert wird aufgrund der höheren Ausnutzungsvorgabe entsprechend angepasst mit $1.010 \text{ EUR/m}^2 \times 0,96 = \mathbf{970 \text{ EUR/m}^2}$.

Die Grundstückstiefe ist < 30 m, sodass der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert über die gesamte Grundstücksfläche zum Ansatz gebracht wird:

4.2.3 Anpassung für Grundstücke zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE)

Der Umrechnungskoeffizient (WE-Faktor) soll die Umrechnung von Bodenwerten für Mietwohnhausgrundstücke auf Bodenwerte für WE- Grundstücke ermöglichen (Grundstücksmarktbericht 2026 Pt. 4.8.2). Für das linksrheinische Stadtgebiet ergibt sich ein Mittelwert von 1,5 mit einer Standardabweichung von $\pm 0,5$. Für das Bewertungsgrundstück wird der durchschnittliche Umrechnungsfaktor geprüft.

Der Faktor gilt vornehmlich für unbebaute WE-Grundstücke sowie für den Bodenwertanteil eigen genutzter Eigentumswohnungen, nur bedingt hingegen für umgewandelte Wohnungen in typischen Mietwohnlagen. Eine Anpassung erscheint hier nicht angemessen.

4.2.4 Bodenwertanteil

Es ergibt sich ein Gesamtwert von

$$294/10.000 \times 1.938 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche} \times 970 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{55.369 \text{ EUR}}$$

Der **Bodenwertanteil** wird mit, gerundet **55.370 EUR** zugrunde gelegt.

5 Wertermittlungsverfahren

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 – 26 ImmoWertV) kann angewendet werden, wenn eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen statistisch auswertbar sind oder indem objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren mit der Bezugsgröße des Bewertungsobjektes multipliziert werden. Es kommt vorwiegend in Betracht, wenn es sich um typisierte Gebäude handelt, wie Reihenhäuser oder Eigentumswohnungen. Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet es sich an, das Vergleichswertverfahren anzuwenden, denn zahlreiche Eigentumswohnungen werden mit ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt.

Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung von Eigentumswohnungen herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen. Für die zu bewertende Wohnung konnten Kaufpreise aus zeitnahen und zurückliegenden Kauffällen in ausreichender Anzahl recherchiert werden. Insofern kann das Vergleichswertverfahren zur Bewertung der Wohnung angewandt werden.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 – 34 ImmoWertV) kommt insbesondere für Grundstücke in Betracht, bei denen der marktüblich und dauerhaft erzielbare Ertrag von Bedeutung ist, wie z. Bsp. bei gewerblich genutzten Grundstücken und Mietwohnungsbau.

Auch das Ertragswertverfahren bietet sich beim Wohnungseigentum an: Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Wohnung, kann auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Eigentumswohnungen zu einem großen Teil als Anlageobjekte gehalten werden, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen in vielen Komponenten den Charakter einer Mietwohnung haben. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden oftmals vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt. Auch insofern ist ein Ertragswertdenken angemessen.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV) ist überwiegend bei Grundstücken Verkehrswert bildend, die vorzugsweise für den eigenen Bedarf errichtet und genutzt werden und/oder bei denen es auf einen Ertrag zur Erzielung einer Investitionsrendite nicht in erster Linie ankommt.

Das Sachwertverfahren ist für den vorliegenden Bewertungsfall ungeeignet: Es ist in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen. Es wird insofern für den vorliegenden Fall nicht als prädestiniertes Verfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen.

Wertbestimmendes Verfahren

Der Gutachterausschuss der Stadt Köln konnte Vergleichsobjekte mit einer hinreichenden Übereinstimmung in den wesentlichen Wert bestimmenden Merkmalen ausweisen. Es werden Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses zur Vergleichbarkeit herangezogen, um Abweichungen wie das Baujahr, die Anzahl der Geschosse im Objekt, die Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnanlage, die Wohnfläche, die Geschosslage, die Mietsituation, sowie die Ausstattung so zu normieren, dass sie mit dem Bewertungsobjekt vollständig übereinstimmen und das arithmetische Mittel nach Überprüfung der statistischen Eignung der normierten Kaufpreise als Vergleichswert herangezogen werden kann.

Das Ertragswertverfahren wird zusammen mit der Bodenwertermittlung zur Plausibilisierung herangezogen, da eine Vermietung des Objektes marktgängig vorstellbar ist.

5.2 Gebäudedaten

Den vorliegenden Angaben entsprechend weist das Gebäude folgende Daten auf:

Gebäudeart 4.2 Mehrfamilienwohnhaus 6 - 20 Wohneinheiten	Eigentumswohnanlage
Gemarkung Flur Flurstück	Köln-Rondorf 56 537 538 538 540
Baujahr (Schlussabnahme) ca.:	1957
Tatsächliches Alter zum Stichtag in Jahren, ca.:	69
Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren, ca.:	80
Bebaute Fläche, in m ² , ca.: Grundstücksfläche, in m ² , ca.: Grundflächenzahl (GRZ) vorhanden, ca.: Geschossfläche-Vollgeschosse, in m ² , ca.: Geschossflächenzahl (GFZ), ca.: Brutto-Grundfläche (BGF) Wohngebäude, in m ² , ca.: Wohnfläche (angenähert DIN 283), in m ² , ca.:	625 ges., 146 (Nr. 4) 1.938 0,32 2.498 1,29 3.747 59

5.3 Vergleichswertverfahren

5.3.1 Wertbestimmende Merkmale

5.3.1.1 Wertermittlungstichtag / allgemeine Wertverhältnisse

Der Wertermittlungstichtag ist mit der Festlegung auf den 24.04.2026 ein aktueller Stichtag.

Gem. ImmoWertV § 3, Absatz 2 bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

5.3.1.2 Lage

Wohnlage

Die Wohnlage wird nach Einordnung des Gutachterausschuss für das Bewertungsobjekt als city-nahe Lage mit mittlerer Wohnlage eingeordnet.

Geschosslage

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss.

5.3.1.3 Baujahr

Gemäß den Bauakten war das Gebäude 1957 bezugsfertig, sodass 1957 als Baujahr gewählt wird.

5.3.1.4 Ausstattungsstandard / Modernisierungsgrad

Der Ausstattungsstandard ist entsprechend den Kriterien des Immobilienrichtwertes einfach bis mittel.

Die Wohnung ist teilmodernisiert (Fenster und Gegensprechanlage als Gemeinschaftseigentum), das übrige Gemeinschaftseigentum weist Modernisierungen jüngerer Datums vor allem in der Haustechnik auf.

5.3.1.5 Größe des Sondereigentums

Wohnfläche

Die Wohnflächen -anlehnend an DIN 283- wird den Unterlagen entnommen und wurde durch ein eigens aufgenommenes örtliches Aufmaß plausibilisiert. Der Balkon ist mit 25% der Fläche angerechnet.

Zimmer

Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, zzgl. Küche, Diele Bad.

5.3.1.6 Größe des Gesamtobjekts

Anzahl der Einheiten in der Anlage

Es befinden sich insgesamt 32 Wohneinheiten in allen 4 Gebäudeteilen zusammen und 8 in Haus Nr.4 des Bewertungsobjektes.

5.3.1.7 Nutzungssituation

Vermietung

Das Objekt wird eigengenutzt.

5.3.1.8 Sondernutzungsrechte / Erweitertes Sondereigentum

Sondernutzungsrecht besteht am Kellerabstellraum Nr. 15, erweitertes Sondereigentum ist nicht bekannt.

5.3.1.9 Garagen / KFZ-Stellplätze

Ein Stellplatz oder eine Garage sind **nicht** Bestandteil des Bewertungsobjektes.

5.3.1.10 Prüfung der Miteigentumsanteile (MEA)

Die Miteigentumsanteile betragen 294/10.000 am vereinigten Grundstück der Häuser Nr. 2-8.

5.3.1.11 Teilmarkt

Die seit 2006 geteilte Eigentumswohnung wurde 2021 zuletzt neu erworben, sodass der Teilmarkt Wiederverkauf von Eigentumswohnungen im Folgenden für den Wertermittlungsstichtag zur Herleitung des Verkehrswertes betrachtet wird.

5.3.1.12 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach Aussage der Begleitung beim Ortstermin wurde die Wohnung zuletzt in den 90er-Jahren renoviert. Der Instandhaltungsstau wird **mindernd** in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

5.3.1.13 Instandhaltungsrücklage

Gem. Teilungserklärung werden verpflichtende Instandhaltungsrücklagen gebildet.

5.3.1.14 Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss der Stadt Köln hat nach Anfrage mit Schreiben vom 09.04.2026 Auskunft aus der Kaufpreissammlung erteilt und 42 nicht anonymisierte vergleichbare Kauffälle, bereinigt um Garagen und Inventar, zur Verfügung gestellt.

Nach einer ersten Bereinigung verblieben 29 Kauffälle als Weiterverkauf von Eigentumswohnungen für das folgende Vergleichswertverfahren.

In weiteren Anpassungsschritten werden die **Kauffälle normiert**, so dass sich der Vergleichswert, bezogen auf das Bewertungsobjekt, ergibt.

Zur Normierung wurden folgende Werte angegeben:

- Registernummer, Registerjahr, GA-Kennzeichnung
- Vertragsdatum
- Straße mit Hausnummer, PLZ, Gemeinde und Ortsteil
- Gebietsunterteilung
- Gemarkung, Flurnr., Flurstücke
- Bodenrichtwert, Bodenrichtwertstichtag und -nutzung
- Eignung des Kauffalles, Rechtsvorgang und Erwerber
- Gesamtkaufpreis, Kaufpreis bereinigt
- Immobilienrichtwert Nr. 205701
- Baujahr
- Gebäudeart, ergänzende Gebäudeart
- Wohnlage
- Wohnfläche
- Vermietungsstand
- Miteigentumsanteile
- Anzahl der Wohneinheiten i.d. Anlage
- Anzahl der Wohneinheiten i.d. Wohneinheit
- Geschossanzahl
- Geschosslage
- Gebäudestandard
- Wohnungsausstattung
- Stellplätze, Garagen und Inventar
- Verkaufsumstand
- Raumanzahl

- Modernisierungsgrad
- Jahresrohertrag
- Liegenschaftszinssatz

Alle Kaufpreisfälle haben eine mittlere Wohnlage und Baujahre zwischen 1953 und 1965, sowie eine Wohnfläche derselben Umrechnungskategorie und einen vergleichbaren Ausstattungsstandard, hier werden keine weiteren Anpassungen vorgenommen. Für die **Vertragszeitpunkte**, die **Anzahl der Einheiten** in der Wohnanlage, die **Geschosslage** in der Gebäudeeinheit sowie die **Mietsituation** werden zur Normierung der Kaufpreise Anpassungen vorgenommen.