Sachverständigenbüro Dipl. Ing. Architektin Kirsten Nepstad öbuv AKNW

Verkehrswertgutachten zu Az. 93 K 82/25

über das Wohnungseigentum Nr. 8 des bebauten Grundstücks

INTERNETFASSUNG

Vincenz Straße 13
51065 Köln - Mülheim



INHALT

1 VORBEMERKUNG 4

2 SACHVERHALT 5

2.1 Grundlage 5
2.2 Wertermittlungsstichtag und Ortsbesichtigung 5
2.3 Unterlagen für die Erstellung des Gutachtens 5
2.4 Umfang der Untersuchungen 6
2.5 Zulässige Tätigkeiten der Hilfskraft (Grenzen der Delegation) 7

3 ALLGEMEINE GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG 8

3.1 Grundbuchangaben 8
3.2 Lasten und Beschränkungen 9
3.3 Abgaberechtlicher Zustand 9
3.4 Bauplanung- und Bauordnungsrecht 10
3.5 Lage und Verkehrslage 10
3.6 Kleinräumige Lage 12

4 BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS 16

4.1 Beschreibung des Grundstücks und der baulichen Anlagen 16
4.2 Zustandsinformationen, sonstiges 22
4.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse 23
4.4 Flächen- und Massenangaben 24

5 WERTERMITTLUNG 25

5.1 Vorgehensweise 25

6 BODENWERT 26

6.1 Erläuterung zur Bodenwertermittlung 26
6.2 Begründung der Bewertungsansätze 26
6.3 Bodenwertermittlung 26

7 ERTRAGSWERT 29

7.1 Erläuterung zum Ertragswertverfahren 29
7.2 Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes 30
7.3 Marktüblich erzielbare Miete 31
7.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz 31

7.5 Bewirtschaftungskosten 32
7.6 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer 32
7.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 35
7.8 Ertragswertermittlung 35

8 VERGLEICHSWERT 39
8.1 Erläuterung zum Vergleichswertverfahren 39
8.2 Vergleichswertermittlung 39

9 VERKEHRSWERTERMITTLUNG 44
9.1 Ergebnis 44
9.2 Rechtliche Grundlagen, Literatur und Hilfsmittel 46

10 SCHLUSSBEMERKUNG 47

11 ANLAGEN 48
11.1 Fotodokumentation 48
11.2 Liegenschaftskarte 52
11.3 Planunterlagen 53
11.4 Flächenberechung zum Bauantrag (Wiederaufbau) 58
11.5 Lärmkarte Schienenverkehr 24h 59
11.6 Lärmkarte Straßenverkehr 24h 60
11.7 Fluglärmkarte 1: 50.000 61
11.8 Hochwassergefährdung 62
11.9 Starkregengefährdung 63

1 VORBEMERKUNG

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS IM SINNE DES § 194 BAUGB

Wohnungseigentum WE 8 mit Kellerraum Nr. 8

Gemarkung	Mülheim
Flur	202
Flurstück	3397/123
Miteigentumsanteil	101/1.000
PLZ, Ort	51065 Köln (Mülheim)
Straße	Vincenzstraße 13
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Auftraggeber	Amtsgericht Köln Reichenspergerplatz 1 50670 Köln Beschlussnummer 93 K 82/25
Gutachterin	Kirsten Nepstad Im Mittelfeld 30 51105 Köln (Poll)
Wertermittlungsstichtag	20.04.2026
Auflage	3-fach in Papierform, zusätzlich digital

2 SACHVERHALT

2.1 Grundlage

Die Unterzeichnerin wurde mit den Schreiben des Amtsgerichts Köln vom 24.02.2026 mit der Erstattung eines Wertgutachtens zur Festsetzung des Verkehrswerts (§194 BauGB) im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §76a Abs. 5 ZVG) beauftragt.

Diese Verkehrswertermittlung besteht aus insgesamt 63 Seiten (inkl. Deckblatt). Hierin sind 9 Anlagen mit 15 Seiten enthalten. Die Verkehrswertermittlung wurde in 3 Ausfertigungen erstellt. Ferner wird dem Auftraggeber eine digitale Version zur Verfügung gestellt.

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

2.2 Wertermittlungsstichtag und Ortsbesichtigung

Die **20.04.2026** wird auftragsgemäß als **Wertermittlungsstichtag** herangezogen.

Die Ortsbesichtigung hat am 20.04.2026 stattgefunden.

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts erfolgte in einem für die Wertermittlung erforderlichen Umfang. Besichtigt wurden alle Innenräume der Wohneinheit Nr.8, sowie der Kellerraum Nr. 8 und die Gemeinschaftsräume im Keller. Das Grundstück außerhalb des Gebäudes (Garten) konnte nicht begangen werden.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung waren

- Mieterin des Antragsgegner
- Antragsgegner
- Hilfskraft der Sachverständigen
- Sowie die beauftragte Sachverständige

Der Wertermittlungsstichtag entspricht in dieser Wertermittlung auch dem Qualitätsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV.

2.3 Unterlagen für die Erstellung des Gutachtens

Vom Amtsgericht bereitgestellt:

- Beschluss vom 24.02.2026
- Beglaubigter Grundbuchauszug Amtsgericht Köln,
  Grundbuch von Mülheim, Blatt 8508 vom 02.12.2025

Von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:

- Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:500 vom 25.03.2026
- Lärmkarte Geoportal.nrw vom 27.03.2026
- Hochwasser- und Starkregengefährdung Geoport vom 27.03.2026
- Wohnlage kompakt Geoport vom 27.03.2026
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 27.04.2026
- Beitragsbescheinigung vom 29.04.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.03.2026
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 07.04.2026
- Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss 20.04.2026
- Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln vom 31.03.2026 mit Stichtag 01.01.2026
- Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, Stand April 2025
- Auskünfte aus den Bauakten vom 20.04.2026
- Auskünfte aus der Grundakte vom 13.03.2026

Vom Schuldner bereitgestellt:

- Wirtschaftsplan 2024, 2025, 2026
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vereinzelte 2023, 2025
- Mietvertrag aktuelle Mieterin
- Mietvertag Vorgänger als Basis des bestehenden Mietvertrags
- Jahresabrechnungen 2023, 2024 und 2025
- Zusammenstellung Reparaturen
- Energieausweis gültig bis 12.2024
- Angebot Austausch Wohnungseingangstüren vom 18.03.2026
- Rechnung über den Austausch einiger Fenster in der WE 08 vom 10.05.2024

2.4 Umfang der Untersuchungen

Für die Bewertung wurden der Sachverständigen durch den Auftraggeber die zuvor beschriebenen Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt, deren Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit vorausgesetzt wird.

Bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurden Auskünfte über Vergleichspreise und Bodenrichtwerte sowie abgeleitete Liegenschaftszinssätze eingeholt. Ferner wurden Auskünfte von der städtischen Verwaltung eingeholt, siehe Punkt 2.3.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen bestehender Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen beruhen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden wurde nicht durchgeführt. Untersuchungen des Baugrunds, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt. Eine Un-

tersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht. Aufgrund des ursprünglichen Baujahrs und der seit der Errichtung durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie der Materialien, die innerhalb dieses Zeitraums typischerweise verwendet wurden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Materialien verbaut und Stoffe verwendet wurden, die aus heutiger Sicht als gesundheitsgefährdend eingestuft werden würden, wie z. B. asbesthaltige Stoffe.

Soweit im Gutachten nicht ausdrücklich anders vermerkt, wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und Eigenschaften des Grunds und Bodens vorhanden sind, die die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Bewertungsobjekts – insbesondere unter dem Aspekt möglicher Gesundheitsbeeinträchtigungen von Nutzern oder Bewohnern - gefährden.

Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand / Neubau und Nutzung des Grunds und Bodens oder der baulichen Anlagen wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt.

Zur Ermittlung von Miet- bzw. Wohnflächen, Bauzahlen und Ähnlichem mehr wurden die vom Auftraggeber überreichten Unterlagen zugrunde gelegt. Aufmaße wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Die angegebenen Flächengrößen wurden anhand überschlägiger Berechnungen sowie anhand von Erfahrungs- und Überschlagswerten, örtlichen Stichprobemaßen oder anderen geeigneten Kontrollen überprüft.

Auftragsgemäß wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte und teilweise vom Auftragnehmer beschaffte objektspezifische Unterlagen verwendet. Für darüber hinaus nicht vorliegende Informationen werden plausible Annahmen getroffen und als solche im Gutachten kenntlich gemacht.

2.5 Zulässige Tätigkeiten der Hilfskraft (Grenzen der Delegation)

Das Gerichtsgutachten gilt stehts die Pflicht zur vollumfänglichen höchstpersönlich Leistungserbringung (§407a ZPO). Die beauftragte Hilfskraft hat ausschließlich zugelassene untergeordnete Zuarbeit geleistet, wie beispielsweise:

- Örtliche Aufmaß von Architekturdetails, Raumhöhen und Wohnflächen
- Die Unterstützung bei der Immobilienbesichtigung (z.B. als Protokollant, Fotodokumentar oder zum Halten von Messgeräten).
- Die Behördengänge zur Beschaffung von Bauakten, Altlastenkatasterauskünften oder Grundbuchauszügen
- Die grafische Aufbereitung von Planskizzen oder reine Schreib- und Formatierungstätigkeiten im Gutachten.

3 ALLGEMEINE GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Grundbuchangaben

Grundbuch

Beglaubigter Auszug vom 03.12.2025 liegt vor

Eintragungen im Grundbuch

Der Miteigentumsanteil ist eingetragen im:

Wohnungsgrundbuch

Amtsgericht	Köln
Grundbuch von	Mülheim
Blatt	8508

Bestandsverzeichnis

Der Miteigentumsanteil beträgt 101/1.000 an dem Grundstück

Gemarkung	Mülheim
Flur	202
Flurstück	3397/123
Wirtschaftsart u. Lage	Hof, Gebäude und Freifläche
Größe	389 m^2

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 8 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss Anbau mit Kellerraum.

Es ist eine Sondernutzungsregelung vereinbart.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 8501-8512, ausgenommen dieses Grundbuchblatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 21.März 1980 Bezug genommen.

Eingetragen am 6. August 1980.

Abteilung I, Eigentümer

Lfd Nr. 3 xxxxxx, geboren am xx.xx.xxxx.

Auf Grund Zuschlagbeschlusses vom 14.02.2011 (Amtsgericht Köln, 91 K 129/09) eingetragen am 04.05.2011.

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Lfd. Nr. 3 Grundstück des Bestandsverzeichnis 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 93 K 82/25). Eingetragen am 03.12.2025.

Abteilung III, Hypotheken, Grund- und Rentenschulden

Keine Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden)

3.2 Lasten und Beschränkungen

Baulasten

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Stadt Köln vom 25.03.2026 sind für das oben beschriebene Flurstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Altlasten

Die Altlastenabfrage bei der Stadt Köln vom 25.03.2026 hat keinen Verdachtsfall ergeben.

Denkmalschutz

Kein Denkmalschutz vorhanden.

Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW)

Gemäß schriftlicher Bestätigung vom 07.04.2026 unterliegt die Wohnung nicht den Bestimmungen der WFNG NRW .

Grunddienstbarkeiten

Es sind keine Eintragungen zugunsten der Grundstücke oder zulasten anderer Grundstücke vorhanden.

Zubehör

Kein Zubehör vorhanden.

3.3 Abgaberechtlicher Zustand

Erschließungsbeitrag

Das Bewertungsobjekt ist gemäß Beitragsbescheinigung vom 29.04.2026 erschließungsbeitragsfrei.

KAG-Beitrag

Für das Bewertungsobjekt sind gemäß Beitragsbescheinigung vom 29.04.2026 keine offenen Beiträge vermerkt.

3.4 Bauplanung- und Bauordnungsrecht

Bauplanungsrecht

Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich somit nach §34 BauGB. Ein Bauvorhaben ist zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in der Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.
Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen sind dem Flächennutzungsplan nicht zu entnehmen. Der Flächennutzungsplan entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Grundstückseigentümer.

Bauordnungsrecht

Eine Überprüfung der Bauakten im Bauaktenarchiv der Stadt Köln am 20.04.2026 ergab folgende Baugenehmigungssituation:

- 18.08.1953 Baugenehmigung
- Baubeginn 1954
- Baufertigstellung 09.05.1955

Die vorliegenden Unterlagen belegen eine genehmigte baufachliche Entwicklung des Gebäudes zur Wiedererrichtung nach Kriegseinwirkung.

Eine Überprüfung der vollständigen Übereinstimmung zwischen genehmigten und tatsächlichen Zustand war nicht Gegenstand dieser Untersuchung.

Eine Gewähr für die Vollständigkeit der eingesehenen Bauakten kann nicht übernommen werden.

3.5 Lage und Verkehrslage

Kreis	Stadt Köln
Ort und Einwohnerzahl	Stadtteil Mülheim – rechtsrheinisch 1.100.076 Einwohner der Stadt Köln 150.604 Einwohner im Stadtbezirk Mülheim 43.182 Einwohner im Stadtteil Mülheim

(Quelle: https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-einwohner-und-haushalte/koelner_stadtteilinformationen_-_zahlen_2025_bev%C3%B6lkerung.pdf)

Die kreisfreie Stadt Köln mit ihren rund 1,1 Mio. Einwohnern gehört zu den größten Städten Deutschlands und ist die bevölkerungsreichste Stadt Nordrhein-Westfalens. Sie liegt im Herzen

der Metropolregion Rhein-Ruhr, dem größten Ballungsraum der Bundesrepublik, und übernimmt dort eine zentrale wirtschaftliche, kulturelle und infrastrukturelle Funktion.

Als internationale Wirtschafts- und Kulturmetropole besitzt Köln eine weit überregionale Bedeutung. Die Stadt ist ein führender Standort der Medien- und Kreativwirtschaft mit zahlreichen Fernsehsendern, Produktionsfirmen, Musikunternehmern und Verlagshäusern.
Darüber hinaus ist Köln Sitz zahlreicher Verbände, Institutionen und Unternehmen unterschiedlichster Branchen. Auch als Zentrum des internationalen Kunsthandels genießt die Stadt einen hervorragenden Ruf. Neben ihrer wirtschaftlichen Stärke prägen ein vielfältiges kulturelles Angebot sowie das weltweit bekannte rheinische Brauchtum – insbesondere der Karneval – das Image der Stadt.

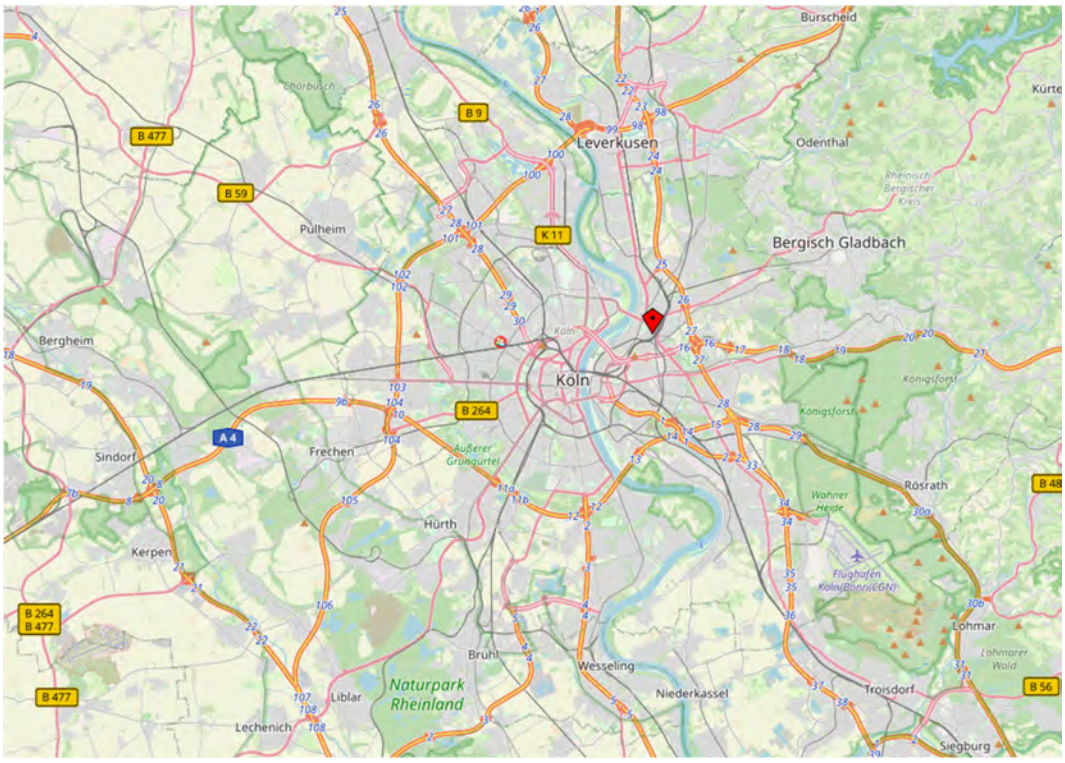
Köln ist zudem ein bedeutender Hochschulstandort. Mit der Universität zu Köln, der Technischen Hochschule Köln sowie weiteren staatlichen und privaten Hochschulen studieren hier rund 96.000 Studenten. Der hohe Studierendenanteil von knapp zehn Prozent der Bevölkerung unterstreicht die junge, dynamische und wissensgeprägte Struktur der Stadt und wirkt sich nachhaltig positiv auf Innovationskraft und Wohnraumnachfrage aus.

Die Verkehrsinfrastruktur Kölns ist hervorragend ausgebaut. Die Stadt ist über die Autobahnen A1, A3, A4 und A57 weiträumig an das nationale und internationale Fernstraßennetz angebunden. Diese bilden zusammen mit weiteren Zubringern den Kölner Autobahnring. Die A 59 verbindet Köln direkt mit dem Flughafen Köln/Bonn und stellt eine leistungsfähige Nord-Süd-Achse dar. Ergänzt wird das Straßennetz durch mehrere Bundesstraßen und die sogenannten Inneren Ringe, die eine gute Erreichbarkeit innerhalb des Stadtgebiets gewährleisten.

Auch als Schienenverkehrsknotenpunkt nimmt Köln eine herausragende Stellung ein. Der Kölner Hauptbahnhof zählt zu den wichtigsten Eisenbahnknoten Deutschlands. Der Güterumschlagbahnhof Köln-Eifeltor gehört zu den bedeutendsten Containerterminals Europas. Zusätzlich verfügt Köln über leistungsfähige Rheinhäfen, die zu den wichtigsten Binnenhäfen Europas zählen und die Bedeutung der Stadt als Logistikstandort unterstreichen. Der internationale Flughafen Köln/Bonn ergänzt die exzellente Verkehrsanbindung und stärkt die überregionale wie auch internationale Erreichbarkeit.

Köln bildet das Zentrum eines Verdichtungsraums mit rund zwei Millionen Einwohnern. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtgebiet liegen – im Uhrzeigersinn beginnend im Nordosten – die Städte Leverkusen, Bergisch Gladbach, Rösrath, Troisdorf, Niederkassel, Wesseling, Brühl, Hürth, Frechen, Pulheim, Dormagen und Monheim am Rhein. Diese enge regionale Verflechtung stärkt Kölns Funktion als Oberzentrum mit einem großen Einzugsgebiet für Arbeitsplätze, Bildung, Kultur und Einzelhandel.

Insgesamt zeichnet sich Köln durch eine nachhaltig hohe Standort- und Lagequalität aus. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, ausgezeichneter Infrastruktur, hoher Lebensqualität, vielfältigem Kultur- und Freizeitangebot sowie stabiler Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien macht die Stadt zu einem der attraktivsten Immobilienstandorte Deutschlands.



Quelle: www.OpenStreetMap.de, Abfrage vom 25.03.2026

3.6 Kleinräumige Lage

Lage des Stadtteils

Der Stadtteil Mülheim liegt rechtsrheinisch im Nordosten der Stadt Köln und zählt mit rund 43.000 Einwohnern zu den bevölkerungsstärksten und urbansten Veedeln der Stadt. Historisch gewachsen als ehemals eigenständige Industriestadt, versteht sich Mülheim heute als komplexen Standort mit einer Mischung aus gewerblich-industrieller Prägung und gleichzeitig mit verdichteten Wohnquartieren und aufgewerteten Uferlagen.

Die Mikrolage ist geprägt durch eine ausgezeichnete infrastrukturelle Anbindung. Über den Verkehrsknotenpunkt Wiener Platz bestehen direkte Stadtbahn- und Busverbindungen in die Kölner Innenstadt sowie in die umliegenden rechtsrheinischen Bezirke. Die Anbindung an den Individualverkehr erfolgt über den Clevischen Ring sowie die Nähe zu den Autobahnen A3 und A4. Der Bahnhof Köln-Mülheim besitzt zudem regionale Bedeutung mit S-Bahn- und Regionalverkehrsanschluss.

Das Quartier weist eine hohe Nutzungsdurchmischung auf. Neben klassischen Wohnlagen finden sich gewerbliche Nutzungen, großflächiger Einzelhandel, kulturelle Einrichtungen und kreative Cluster, insbesondere im Bereich Schanzenstraße / Carlswerk. Veranstaltungsorte wie Palladium und E-Werk sowie die Umnutzung ehemaliger Industrieflächen stärken die kulturelle und wirtschaftliche Attraktivität des Standorts. (Quelle: Stadtportal koeln.de[1])

[1] https://www.koeln.de/leben/stadtteile/muelheim/?utm_source=chatgpt.com "Mülheim (Köln) - Alles Wissenswerte zum Stadtteil"

Sozialstrukturell ist Mülheim multikulturell geprägt, mit überdurchschnittlich jungem Bevölkerungsdurchschnitt und hoher internationaler Diversität. Die Kaufkraft liegt unter dem Kölner Durchschnitt, wobei innerhalb des Stadtteils deutliche Differenzierungen bestehen. Während Bereiche rund um den Wiener Platz und Teile nördlicher Innenlagen weiterhin eine eher einfache bis mittlere Wohnlage darstellen, haben insbesondere rheinnahe Abschnitte, die Mülheimer Freiheit sowie revitalisierte Quartiere rund um das Carlswerk in den vergangenen Jahren eine deutliche Aufwertung erfahren und entwickeln zunehmend gentrifizierende Tendenzen. (Quelle: Stadt Köln[2])

Die Nahversorgung ist als gut bis sehr gut zu bewerten. Entlang der Frankfurter Straße, der Keupstraße und rund um den Wiener Platz besteht ein breites Angebot des täglichen Bedarfs sowie eine vielfältige gastronomische Infrastruktur. Die Keupstraße besitzt zudem überregionale Bedeutung als gewachsenes urbanes Geschäfts- und Gastronomiezentrum mit starker kultureller Identität. (Quelle: Stadtportal koeln.de[3])

innerörtliche Lage

Die Vincenzstraße befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtteils Mülheim in integrierter innerstädtischer Wohnlage mit gewachsener urbaner Struktur. Das unmittelbare Umfeld ist überwiegend durch mehrgeschossige Wohnbebauung in geschlossener beziehungsweise aufgelockerter Blockrandstruktur geprägt. Ergänzend finden sich vereinzelt wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen, kleinteilige Dienstleistungsangebote sowie quartiersbezogene Versorgungsstrukturen.

Die Straße liegt in einem verkehrlich gut angebundenen Bereich des Stadtteils mit kurzer Distanz zu den zentralen Versorgungs- und Verkehrsknotenpunkten rund um den Wiener Platz sowie den umliegenden Hauptverkehrsachsen. Hierdurch besteht eine sehr gute Erreichbarkeit der Kölner Innenstadt sowie angrenzender Stadtteile sowohl im Individualverkehr als auch über den öffentlichen Personennahverkehr. Stadtbahn-, Bus- und S-Bahn-Anschlüsse befinden sich in komfortabler fußläufiger Entfernung.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, gastronomische Angebote, medizinische Versorgungseinrichtungen, Banken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im näheren Umfeld, insbesondere entlang der Geschäftsachsen Frankfurter Straße und im Bereich des Wiener Platzes. Ergänzend bieten die umliegenden Quartiere eine vielfältige soziale Infrastruktur mit Schulen, Kindertagesstätten sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen.

Das Wohnumfeld weist eine urbane, multikulturell geprägte Quartiersstruktur auf. Die Bebauung setzt sich aus Bestandsimmobilien unterschiedlicher Baualtersklassen sowie punktuell modernisierten und revitalisierten Objekten zusammen. In Teilbereichen ist ein fortschreitender Erneuerungs- und Aufwertungsprozess erkennbar, der die Attraktivität des Standortes mittel- bis langfristig stärkt.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bestehen durch die Nähe zum Rheinufer, zu innerstädtischen Grünflächen sowie zu kulturellen Einrichtungen im erweiterten Umfeld, darunter die Ver-

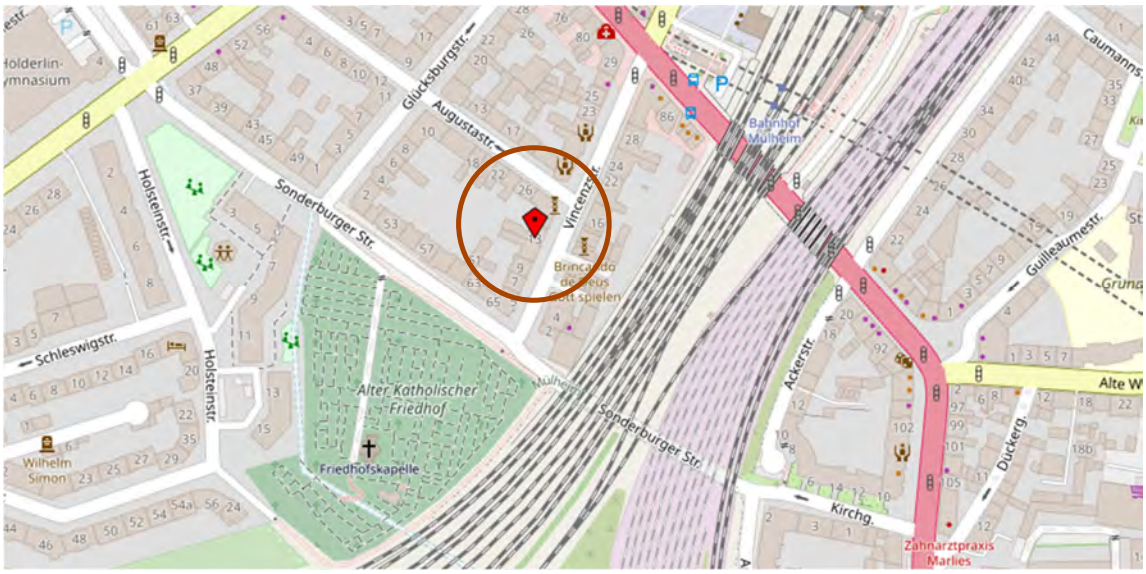
[2] https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/strukturdaten-stadtbezirk-9-muelheim?utm_source=chatgpt.com "Strukturdaten Stadtbezirk Mülheim - Stadt Köln"

[3] https://www.koeln.de/leben/stadtteile/muelheim/?utm_source=chatgpt.com "Mülheim (Köln) - Alles Wissenswerte zum Stadtteil"

anstaltungs- und Kreativstandorte im Bereich Schanzenstraße / Carlswerk. Diese tragen zur positiven Wahrnehmung des Standortes insbesondere bei jüngeren und urban orientierten Nutzergruppen bei.

Zusammenfassende Einordnung:
Die Vincenzstraße befindet sich in integrierter, urbaner Wohnlage mit guter infrastruktureller Versorgung, sehr guter ÖPNV-Anbindung und positiver Entwicklungsperspektive innerhalb eines aufwertenden rechtsrheinischen Teilmarktes**.** Die innerörtliche Lage ist insgesamt als mittlere bis gute Wohnlage zu bewerten.

Die Vincenzstraße ist gemäß Definition des Kölner Mietspiegels als mittlere Wohnlage[4] innerhalb der rechtsrheinischen Vorortlage[5] einzuordnen.



Quelle: www.OpenStreetMap.de Abfrage vom 25.03.2026

Art der Bebauung und Nutzungen

Die Bebauung der Umgebung besteht vorrangig aus Mehrfamilienhäusern in Blockrandbebauung. Durch die Kriegsauswirkungen sind viele der Bestandsbauten innerhalb der Vincenzstraße auf den vorhandenen Kellern oder Geschossen den ursprünglich älteren Gebäuden um ca. 1910 bis 1930 wiedererrichtet worden. Nur wenige Wohnhäuser sind trotz Kriegszerstörung erhalten geblieben, wie beispielsweise das Nachbarwohnhaus von 1908 welches heute unter Denkmalschutz steht.

Beeinträchtigungen: Der Verkehrslärm der stark frequentierten Bahntrasse wirkt auf die straßenseitigen Bereiche der Blockrandbebauung ein. Die Lärmbelastung durch den Schienenverkehr (24h-Pegel; Schienenwege des Bundes) liegt zwischen 55-59 dB(A) und 60 bis 64 dB (A).

[4] Siehe Einordnung der Wohnlage gem. Definition im Kölner Mietspiegel
[5] Siehe Grundstücksmarktbericht 2026 Gebietsgliederungskarte Seite 168

	Die Lärmbelastung der Umgebung durch Flugverkehr (24h-Pegel) beträgt 55-59 dB(A) (vgl. Kartenausschnitt). Da sich der gesamte Stadtteil innerhalb der Einflugschneise des Flughafens Köln/Bonn befindet, wird diese Belastung als ortsübliche urbane Geräuschkulisse eingeordnet. Es zusätzlicher werterheblicher Einfluss wird hieraus daher nicht abgeleitet. Die Schallbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr entfalten gemäß Lärmkarte keine relevante Auswirkung auf das Bewertungsgrundstück.
Beeinträchtigungen durch Hochwasser:	Die Gefahrenkarten Hochwasser, Grundhochwasser sowie Starkregengefahrenhinweise zeigen keine Beeinträchtigung der zu bewertende Bebauung.[6]
Topografie:	eben
Natur-, Landschafts- und Wasserschutz	Keine

[6] Siehe Hochwassergefahrenkarte Anlage 11.9, sowie Starkregengefährdung Anlage 11.10

4 BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

4.1 Beschreibung des Grundstücks und der baulichen Anlagen

Vorbemerkungen

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt in einer für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit und führt nur wesentliche und überwiegende Merkmale und Eigenschaften auf. Sie basieren auf den im Zuge des Ortstermins gewonnenen Eindrücken. Für nicht einsehbare Bauteile und nicht besichtigte Räume wird ein mängelfreier Zustand unterstellt, der in Bezug auf Ausstattung, Ausführungsqualität, Materialauswahl und sonstige Beschaffenheit den besichtigten Objektbereichen entspricht.

Die Baubeschreibung sowie die bei der Besichtigung gewonnenen Eindrücken bilden die Basis der Bewertung und werden sachverständig auf den Wertermittlungsstichtag abgeleitet.

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksgröße

398 m^2

Grundstücksgestalt

Das aus einem Flurstück gebildete Grundstück ist regelmäßig, fast rechteckig geschnitten, mit einer Aufweitung am nord-westlichen Ende des Grundstücks. Es liegt auf Umgebungsniveau, die Topografie ist weitestgehend eben.

Das Grundstück weist eine mittlere Tiefe von etwa 31m auf, die Straßenfront ist rund 11m lang. Rückseitig grenzt das Grundstück an die Gärten der umgebenden Grundstücke.

Bodenbeschaffenheit

Es wurden weder Bodenuntersuchungen zur Tragfähigkeit des Baugrundes noch Untersuchung zu vorhandenen Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Nach schriftlicher Auskunft der Fachdienststelle – Umwelt- und Verbraucherschutzamt (Stadt Köln) – vom 13.04.2026 ist das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil weder als Altlast noch als altlastverdächtige Fläche registriert.

In der Bauakte waren ebenfalls keine Hinweise auf einen möglichen Altlastenverdacht vorhanden. Für die Bewertung wird ein tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit unterstellt.

Gebäudebeschreibung

Bebauung

Gegenstand dieser Wertermittlung sind die Miteigentumsanteile am Grundstück Vincenzstraße 13, bestehend aus einem Flurstück, verbunden mit dem Sondereigentum - dem Wohnungseigentum der Wohnung 8, nebst Kellerraum Nr.8. Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut.

Das Wohnungseigentum befindet sich im 2. Obergeschoss des Anbaus. Das fünfgeschossige Vorderhaus ist über das Treppenhaus mit dem dreigeschossigen Anbau verbunden. Die rückwärtig gelegene Erdgeschosswohnung des Vorderhauses verfügt über das alleinige Nutzungsrecht am Garten. Die darüberliegenden Geschosse des Vorderhauses sind auf der rückwärtigen, westlich ausgerichteten Gebäudeseite jeweils mit Balkonen ausgestattet.

Die Wohnungen des Anbaus verfügen hingegen weder über Balkone noch über ein Gartennutzungsrecht.

PKW-Stellplätze sind keine vorhanden, Fahrradbügel sind vor dem Haus angebracht.

Das genaue Baujahr des ursprünglichen Wohnhauses konnte nicht ermittelt werden. Die Unterlagen aus der Bauakteneinsicht haben den Eingang des Bauantrags zur Wiedererrichtung des Wohnhauses am 17.06.1952 dokumentiert, die Baugenehmigung wurde am 18.08.1953 erteilt. Der Beschädigungsgrad des Gebäudes wurde am 20.08.1953 mit 50% festgestellt.

Im Rahmen des Wiederaufbaus waren das Dachgeschoss und das 3. Obergeschoss im Vorderhaus, sowie das zweite Obergeschoss des Anbaus betroffen. Das Bauende wurde gemäß den vorgefundenen Bauakten der Stadt Köln zum 09.05.1955 festgestellt.

Bauweise des Gebäudes mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum

Gemeinschaftseigentum

Nutzungseinheiten	12 Wohnungen (3 Wohnungen im Anbau, 9 Wohnungen im Vorderhaus)
Baujahr	ca. 1908 bis 1910 ursprünglich, Wiedererrichtung ca. 1955
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Beton
Kellerwände	Stahlbeton, Klinkermauerwerk
Kellerdecke	Stahlbeton mit Stahlträger (verm. Kappendecken) in Teilbereichen mit ca. 4cm Styropordämmung
Geschossdecken	Stahlbeton
Fassade	Klinkermauerwerk, teilweise verputzt m. Dispersionsanstrich. Die Fassade auf der Westseite ist die komplett mit Efeu überwuchert. Es ist nicht feststellbar, ob daraus bereits Schäden am Gebäude erkennbar sind.

Dach	Anbau: Flachdach mit bituminöser Abdichtung Vorderhaus: Giebeldach mit Ziegeldeckung Zustand der bituminösen Dachabdichtung sowie der konstruktive Dachaufbau können nicht beurteilt werden
Fenster in WE 8	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Teilweise mit aufgeklebten Sprossen Gemäß Fenstermarke von 1992 Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung in Küche und in einem Wohn- u. Schlafbereich 2024 ausgetauscht
Fenster allgemein	vermutlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung Treppenhausfenster Einfachverglasung in Holzrahmen vermutlich aus Baujahr 1955, teilweise gebrochene Scheiben Rollladen nur im Erdgeschoss, teilweise auf der Westseite
Hauseingangstüre	Holzrahmen mit Glasfeldern, vermutlich aus dem Baujahr
2. Rettungsweg am Anbau	Der zweite Rettungsweg erfolgt über einen Fensterausstieg auf eine außenliegende Stahlwendeltreppe. Von dort führt der Rettungsweg über den Innenhof in den Erdgeschossflur des Wohnhauses und weiter ins Freie.
Fluchttüre Innenhof / Flur Wohnhaus	Holztüre mit Ornament-Glasfeldern wahrscheinlich aus dem Baujahr. Der Türbeschlag ist sehr wahrscheinlich kein Panikbeschlag, die Türe war bei der Ortsbegehung nicht öffenbar.

Die Entfluchtung ist außerhalb dieses Gutachtens zu bewerten.
Eine Überprüfung wird empfohlen.

<u>Gebäudetechnische Einrichtungen</u>

Es liegen keine Unterlagen zu umfassenden gebäudetechnischen Modernisierungen vor.
Bewertet wird nur, was erkennbar ist.

Heizung- und Warmwasserbereitung	Keine zentrale Heizung und Warmwasserversorgung vorhanden. Je Wohneinheit ist eine Gastherme innerhalb der Wohnung installiert.
Elektroinstallationen	Der Zähler scheint von 2023, es ist eine einfache bis mittlere Ausführung und Ausstattung erkennbar.

Sanitärleitungen	Für die Wasserversorgung sind im Keller ausschließlich ältere Stahlrohre sichtbar. Erneuerungen darüber hinaus sind an keiner Stelle im Keller erkennbar.
Wärme- und Schallschutz	überwiegend dem Baujahr entsprechend, bis auf die Dämmung in Teilbereichen der Kellerdecke und teilweise erneuerte Fenster innerhalb der Wohnungen.

Kellergeschoss allgemein

Bodenbeläge	Estrich
Wandverkleidungen	z.T. verputzt und gestrichen oder Klinker gestrichen
Deckenbekleidung	Styropordämmplatten in Teilflächen, bzw. Anstrich
Türen	Außentüre Stahlblech aus Bauzeit 1955 Innentüren Stahlblech
Kellerabteiltüren	Wohnungsinnentüren furniert, nicht abschließbar

Treppenhaus

Treppen	Stahlbetontreppenläufe mit Betonsteinplatten
Geländer	Stabstahl mit Holzhandlauf
Bodenbeläge	Terrazzoboden, teilweise gerissen
Wandbekleidungen	verputzt u. gestrichen
Deckenbekleidungen	verputzt u. gestrichen
Untersichten Treppenläufe	verputzt u. gestrichen
Wohnungsabschlusstüren	furnierte Türblätter in Stahlumfassungszargen – keine schwere Ausführung
Belichtung	über Fenster

Sondereigentum Wohnung WE 8

Die zu bewertende Wohnung WE 8 ist eine Zwei-Zimmer-Wohnung im Anbau und verfügt über einen Flur, Küche, Wohn- / Schlafzimmer 1, Wohn- / Schlafzimmer 2, innenliegendes Bad mit Badewanne.

Wohnflächenberechnung gem. Planunterlagen

Zimmer	22,87m²	
Zimmer	16,45m²	
Küche[7]	11,42m²	(12,53m²)
Bad[8]	3,81m²	(2,70m²)
Flur	9,57m²	
Wohnfläche gesamt	**64,12m²**	

Zuschnitt der Wohnung

Der Grundriss ist funktional gestaltet und eignet sich sowohl für die Nutzung durch eine Wohngemeinschaft als auch für die Nutzung durch eine Einzelperson oder ein Paar.

Gegenüber der ursprünglichen Planung gem. Bauantrag aus dem Jahr 1952, wurde das Badezimmer nicht mit einem Außenfenster realisiert. Stattdessen wurde es als innenliegendes Bad mit Badewanne und einem Innenfenster zur Küche ausgeführt. Das WC ist unterhalb der Gastherme angeordnet. Der Abzug der Gastherme verläuft sichtbar entlang der Küchendecke.

Das zum Innenhof ausgerichtete Schlafzimmer wurde durch die Mieterin mittels einer Trennwand unterteilt. Der zweite Fluchtweg aus der Wohnung ist über eine Nottreppe erreichbar, die sich im Bereich hinter dieser Abtrennung befindet und über einen Fensterausstieg erschlossen wird.

Lichte Raumhöhe	2,47m
Besonnung, Belichtung	Fenster nach (Nord-) Westen und Norden (-Osten)
Belüftung	natürliche Belüftung Badezimmer ausschließlich mit Lüftungsöffnungen in den Wänden, bzw. Fenster zur Küche (falls öffenbar)
Bodenbeläge	
Wohn-u. Schlafräume	Laminat
Flur, Bad und Küche	Fliesen
Wandverkleidungen	
Wohn- u. Schlafräume, Flur	Putz und Tapeten mit Anstrich

[7] (12,53m² Korrektur andere Ausführung als in den Plänen)

[8] (1,80 x 1,50 = 2,70m² Korrektur andere Ausführung als i. d. Plänen)

Flur	teilweise sichtbare Holzkonstruktion der Holzständerwand
Küche	Fliesenspiegel halbhoch gefliest
Bad	raumhohe Wandfliesen
Deckenbekleidungen	
Bad und Küche	glatt verputzt und gestrichen
Schlafbereiche, Bad und Flur	Abhangdecken aus Holz, weiß gestrichen
Türen	
Innentüren	deckend lackierte, glatte Türblätter in Holzzargen
Küche	Türblatt fehlt (Vorhang)
<u>Gebäudetechnische Einrichtungen</u>	
Elektroinstallation	Die Verkabelungen wurde vermutlich im Zuge einiger baulicher Maßnahmen in den 1990er Jahren erneuert. Teilweise ist die Verkabelung Aufputz verlegt. (Im Bereich der Ständerwand im Flur)
Sprechanlage	vermutlich aus Mitte bis Ende der 1990er Jahre
Heizung- und Warmwasserbereitung	Gastherme in WE 08 ist von ca. 1995-2000, die Heizkörper wurden vermutlich im Rahmen dieser Maßnahme ebenfalls erneuert.
Sanitärinstallation	Aufgrund der farbigen Keramik und der Art der Installationen wird von einer Modernisierung in den 1990er Jahren ausgegangen. Stand-WC mit wandhängendem WC-Spülkasten unter der Gastherme, Badewanne mit Vorhang.

<u>Nutzung</u>

Das Objekt wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Es wurden in diesem Mehrfamilienhaus Wohnungen unterschiedlicher Größe errichtet. Im Vorderhaus befinden sich pro Etage jeweils zwei Wohnungen mit Wohnflächen von 31,52m^2 und 59,38m^2. Im Anbau befinden sich drei Wohnungen mit jeweils 64,12m^2.

<u>Außenanlagen</u>

Die Außenflächen vor dem Gebäude sind mit Betonplatten befestigt. Vor dem Haus ist die Aufstellfläche für die Mülltonnen, wie auch Fahrradbügel für die Hausbewohner.

Der Zugang zum Wohnhaus ist frei zugängig, der Plattenbelag der öffentlichen Gehwege sind in gleicher Art im Vorbereich verlegt.

Das Grundstück selbst ist entlang der Grundstücksgrenze durch eine hohe Mauer aus Klinkersteinen eingefriedet. Der Rettungsweg von der außenliegenden Stahlwendeltreppe bis zum Zu-

gang des Hausflurs führt neben einer privat angelegten Holzdielenterrasse entlang. Die westliche Gartenfläche ist mit üppigem Bewuchs und Pflasterbelag befestigt.

4.2 Zustandsinformationen, sonstiges

Für Bauschäden / Baumängel

Auftragsgemäß wurden Bauschäden und Baumängel in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird ein dem Alter entsprechender Gesamtzustand der baulichen Anlagen unterstellt.

Energetischer Standard

Die Immobile verfügt über eine Gasversorgung. Der vorliegende Energieausweis weist einen Endenergiebedarf von 197,7 kWh/(m^2 x a) aus, was der Energieeffizienzklasse F entspricht. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes wird mit 225,4 kWh/(m^2x a) angegeben und ist der Energieeffizienzklasse G zuzuordnen.

Der Energieausweis vom 18.11.2013, am 18.12.2014 vom Energieberater als Aussteller unterzeichnet. Die Gültigkeit besteht bis zum 17.12.2024. Ein aktueller Energieausweis liegt nicht vor.

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen sind

	Empfohlene Maßnahme	Umgesetzte Maßnahme
Kellerdecke	Dämmung der unteren Gebäudeabgrenzung 10-12 cm	Dämmung wurde eingebaut, deutlich unter der empfohlenen Dicke und nicht umfassend, sowie nicht an flankierenden Bauteilen umgesetzt
Dach	Dämmung der oberen Gebäudeabgrenzung (Decke bzw. Dach) 15-20cm	Flachdachsanierung 2019 bis 2020 eher im Ausmaß von Abdichtungsertüchtigungen, keine energetischen Maßnahmen
Außenwand	Außenwanddämmung 10-15 cm	Keine vorhanden
Fenster	Austausch Fenster / Türen Uw-Wert 0,7 – 1,7 W/m^2K	Im Treppenhaus Einscheibenverglasung In der Wohnung wurden drei Fenster von fünf Fenstern ausgetauscht. Der Zustand der übrigen Fenster im Haus ist nicht bekannt.
Heizung	Erneuerung Heizungsanlage, Optimierung der Regelung	Nicht erfolgt seit Ausstellung des Energieausweises

Gesamtbeurteilung

Am Gebäude wurden einzelne Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. Man kann erkennen, dass im Zeitraum von ca. 1995 bis 2000 für folgende Bereiche Modernisierungen innerhalb der Wohnung stattgefunden haben:

- Gastherme im Bad
- Sanitärinstallationen im Bad
- Fliesenarbeiten im Bad, Küche und Flur
- Heizkörper eingebaut
- Elektroinstallationen innerhalb der Wohnung
- Laminat in den beiden Wohn- Schlafbereichen
- Abhangdecke im Flur und den Wohn- Schlafbereichen

Der Austausch der Fenster sind als notwendige Verbesserungen des Gesamtzustands zu bewerten. Die Hauseigentümergemeinschaft hat sich zum Austausch der Wohnungseingangstüren entschieden, ein Angebot wird aktuell eingeholt. Entsprechende Rücklagen sind vorhanden.

4.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Erläuterungen Mieter und Mietverträge

Die Wohnung ist vermietet, eine Untervermietung wurde vertraglich genehmigt.

Der Mietvertrag der Hauptmieterin liegt vor, die aktuelle Mieterin ist seit dem 01.02.2015 ständige Mieterin. Die Miete wurde seit Mietbeginn der Vormieter vom 01.02.2013 nicht erhöht.

Die Untervermietung ist personengebunden und bedarf der Zustimmung des Vermieters. Die Angaben zur Untervermietung sind widersprüchlich, der von der Mieterin vorgelegte Untermietvertrag offensichtlich falsch. Ein Untermietvertrag liegt dem Vermieter nicht vor, es wurde von Seiten des Vermieters weder eine Zustimmung noch eine Verweigerung ausgesprochen. Die Untervermietung bleibt unberücksichtigt, nur der Untervermietungszuschlag wird im Ertragswert eingerechnet.

Vertraglich pro Monat vereinbart sind

600 EUR Nettokaltmiete

20 EUR Untervermietungszuschlag

Bei 64,12m^2 Wohnfläche ergibt dies 620 EUR / 64,12 m^2 = 9,67 EUR / m^2 Wohnfläche

Hausgeld und Rücklagen

Das Hausgeld betrug im Jahr 2025 163,67 Euro monatlich, der Vorschussbeitrag der Erhaltungsrücklage beträgt zusätzlich 67,33 Euro monatlich.

Die Betriebskosten werden für das Jahr 2026 anteilig mit 1.239,28 Euro festgestellt, zuzüglich 906,32 Euro als sonstige Kosten (nicht auf den Mieter umlagefähige Kosten). Daher erhöht sich ab dem 01.01.2026 das Hausgeld auf 178,32 Euro / Monat und die Rücklage auf 68,68 Euro / Monat, das bedeutet einen jährlichen Anteil von insgesamt 2.964 Euro.

Aus der Jahresabrechnung wird ein Kontostand der Instandhaltungsrücklagen von insgesamt 37.818,34 Euro angegeben.

4.4 Flächen- und Massenangaben

Anhand der Unterlagen, Teilungserklärung und Bauantragsunterlagen zur Wiedererrichtung des Wohnhauses nach einer Teilzerstörung durch Kriegseinwirkung, können die Flächenangaben der Wohnflächen übernommen werden. Die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ), wie auch die Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgte auf Grundlage der vorhandenen Flächenberechnungen.

Grundstücksfläche (GF)	389 m^2
Grundflächenzahl (GRZ) 205,28m^2 / 389m^2 =	0,53
Geschossflächenzahl (GFZ) (205,28m^2 x 3 + 126,45m^2 + 114,79m^2) / 389m^2 =	2,2

5 WERTERMITTLUNG

5.1 Vorgehensweise

Das Sondereigentum und der zugehörige Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum sind untrennbar miteinander verbunden und können nur zusammen beliehen, übertragen und somit auch bewertet werden. Für die drei vorgegebenen Verfahren der Wertermittlung (Vergleichs-, Sach-, Ertragswertverfahren) ergibt sich daraus folgende Konsequenz:

Ertragswertverfahren

Bei der Bewertung eines Wohnungseigentums bietet sich zunächst das Ertragswertverfahren an: Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Wohnung, kann durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da zahlreiche Eigentumswohnungen als Anlageobjekte gehalten werden und damit auch vermietet sind, 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" getroffen; auch insofern ist also ein Ertragswertdenken nicht fern.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung von Eigentumswohnungen herangezogen werden, wenn genügend zeitnahe Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen. Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei der Stadt Köln wurden entsprechende Vergleichswerte veröffentlicht, so dass auch das Vergleichswertverfahren hier herangezogen werden kann.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist völlig ungeeignet: Es ist nämlich in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz der gesamten Liegenschaft zu trennen.

Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Wohnungseigentum am sinnvollsten mit dem Ertragswertverfahren und dem Vergleichswertverfahren bewertet wird. Insofern wird im vorliegenden Fall zunächst der Ertragswert ermittelt. Anschließend erfolgt eine Plausibilisierung über die Vergleichswertermittlung.

Die Wertung und Abwägung der Ergebnisse beider Verfahren führt dann zum Verkehrswert.

6 BODENWERT

6.1 Erläuterung zur Bodenwertermittlung

Bodenwert des Miteigentumsanteil

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 14 Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung

(1) Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Für die Anpassung der Kaufpreise an die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und an den Bodenrichtwertstichtag gilt § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(2) Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.

(3) Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.

(4) Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

(5) Das oder die angewendeten Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.

6.2 Begründung der Bewertungsansätze

Wie in § 14 ImmoWertV ausgeführt, ist der Bodenwertanteil in der Regel durch Preisvergleich aus Verkäufen unbebauter Grundstücke durch Anwendung des Vergleichsverfahrens zu ermitteln.

Gemäß dem Gutachterausschuss für Immobilienwerte für die Stadt Köln werden für das Bewertungsgrundstück zum Stichtag 01.01.2026 zonale Bodenrichtwerte ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert liegt für das als „Mehrgeschossige Bauweise“ ausgewiesene Grundstück bei 1.040,00 Euro/m².

6.3 Bodenwertermittlung

<u>Richtwertanpassung</u>

Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Köln

Bodenrichtwert: 1.040,00 Euro/m² (BRW)

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einer Bodenrichtwertzone, in der ein Bodenrichtwert in Höhe von 1.040,00 Euro/m² mit folgenden Parametern ausgewiesen ist:

Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei
Stichtag BRW:	01.01.2026
Geschosszahl	IV – V

Geschossflächenzahl	2,0
Richtgrundstück	Augustastraße (Mülheim)
Sonstiges	Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb einer Richtwertzone mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Dieser Richtwert vermittelt ein zutreffendes Bild der Wertigkeit nur für Grundstücke, die in ihren wertbestimmenden Eigenschaften mit dem Richtwertgrundstück hinreichend genau übereinstimmen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks zu den wertbestimmenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks, wie z.B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie Zuschnitt (insbesondere Grundstückstiefe und - größe) bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert (Zu- und Abschläge).

Die Umrechnungskoeffizienten sind im Grundstücksmarktbericht (GMB) für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ angegeben. Der Bodenrichtwert ist mit einer Referenzgröße der GFZ (Geschossflächenzahl) von 2,0 angegeben.

Umrechnung der gleichartigen Grundstücke (über Wertzahlen des Gutachterausschusses)

Umrechnung unterschiedlicher Geschossflächenzahl GFZ

Der Bodenrichtwert (BRW) von 1.040 Euro/m^2 für ein Grundstück mit zulässiger GFZ von 2,0 liegt vor. Gesucht wird der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit zulässiger GFZ von 2,2.

Die relevanten Wertzahlen sind dem Grundstücksmarktbericht zu entnehmen und dienen zur Ableitung des Bodenrichtwerts auf das Bewertungsgrundstück unter Berücksichtigung der unterschiedlichen baulichen Ausnutzung.

Wertzahl (WZ) für GFZ 2,0 = 2,08

Wertzahl (WZ) für GFZ 2,2 = 2,24

$$1.040 \text{ Euro} \times 2{,}24 / 2{,}08 = 1.120 \text{ Euro} / m^2$$

Objektspezifischer Bodenrichtwert	1.120 Euro / m^2 x 389 m^2	= 435.680 Euro
Miteigentumsanteil Wohnungseigentum	101/1.000 = 0,101	**= 44.003,68 Euro**

Objektspezifischer Bodenwertanteil vorläufig gesamt **44.004 Euro**

Für die objektbezogene Anpassung werden Argumente wie Lärmkartenauswertung und sonstige Lagetypischen Eigenschaften überprüft und vergleichend ausgewertet.

Die Lärmkartenauswertung hat einen deutlichen Unterschied zur Richtwertstraße „Augusta Straße“ aufgezeigt. In der im Bodenrichtwert benannten Referenzstraße sind keine relevanten Lärmimmissionen feststellbar. Das Bewertungsgrundstück ist hingegen Lärmimmissionen ausgesetzt, sodass insoweit eine Abweichung von den wertbestimmenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks vorliegt.

Die gemessene Lärmbelastung am Bewertungsgrundstück beträgt beim gemittelten 24-Stunden-Schienenverkehr 55 bis 59 dB(A) bis 60 bis 64 dB(A).

Schallimmissionsrate an der Straßenrandbebauung db(A)	Keine Belastung	50-55	56-60	61-65	66-70	71-75	76-80
Lästigkeitsfaktoren		40	55	80	110	150	200
Wertminderung in %	0	2	2,75	4	5,5	7,5	10
Umrechnungskoeffizient UK	1,00	0,98	0,9725	0,96	0,945	0,925	0,90

Quelle: https://www.sv-borowski.de/verkehrslaermartikel.pdf

Zur Ableitung des Bodenrichtwerts werden die Regeln nach Borowski angewandt.
Nach der Zugrundelegung von Lästigkeitsfaktoren wird für die Wertminderung in diesen Fällen ein Abschlag aus dem Mittelwert von 2,75% und 4% kalkuliert. Danach werden 3,375% vom Bodenrichtwert abgezogen, was einen Umrechnungskoeffizienten von 0,9663 ergibt.

44.004 Euro x 0,9663 = 42.521,07 Euro

Bodenwertanteil gesamt, gerundet	**43.000 Euro**

7 ERTRAGSWERT

7.1 Erläuterung zum Ertragswertverfahren

Für das Ertragswertverfahren nach § 27 sowie §§ 31 – 34 ImmoWertV wird der Ertragswert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert ermittelt. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlage ist der nachhaltig erzielbare jährliche Reinertrag maßgebend. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Zur Ermittlung des Rohertrags wird nur der Ertrag berücksichtigt, den das Objekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung jedem Eigentümer nachhaltig gewähren kann.

Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilflächen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

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

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV § 32 Bewirtschaftungskosten, sind folgende Kosten zu berücksichtigen:

1. die Verwaltungskosten,

2. die Instandhaltungskosten,

3. das Mietausfallwagnis und

4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in Verbindung mit der Betriebskostenverordnung (BetrKV).

Verwaltungskosten

umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten

umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Mietausfallwagnis

Umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind; es umfasst das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von

uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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

§ 34 Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

7.2 Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hält sich in seinem verwendeten Modell an die Vorgaben der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW)

Grundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind folgende Daten:

Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Der Rohertrag (Nettokaltmiete) ergibt sich aus den von den Erwerbern erfragten Mietangaben, die anhand des Mietspiegels für freifinanzierte Wohnungen der Stadt Köln auf Nachhaltigkeit überprüft und ggf. im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sachverständig angepasst werden.

Bewirtschaftungskosten nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA, Stand 21.06.2016

Ansatz des Bodenwerts abgeleitet vom aktuellen Bodenrichtwert, wobei eigenständig verwertbare Flächen nicht berücksichtigt werden.

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern 60 Jahre gemäß der Anlage 1 ImmoWertV.

Restnutzungsdauer mindestens 25-80 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern mindestsens 20 – 60 Jahre.

7.3 Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertberechnung ist der marktüblich erzielbare Mietzins maßgeblich, ungeachtet von möglichem vertraglich vereinbartem sehr hohem oder sehr niedrigem Mietzins. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Es wird innerhalb bei der Anwendung der marktüblich erzielbaren Miete von einer mängelfreien Wohnung ausgegangen. Ggf. vorhandene Abweichungen durch beispielsweise durch besondere Instandhaltungsaufwendungen oder Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Zur Berechnung wird der Durchschnittswert vom Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln abgeleitet. Die Miete orientiert sich aufgrund der durchgeführten Modernisierungen an den Mietpreisen der Gruppe 4[9], Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden.

Demnach liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete zwischen 9,60 und 12,20 EUR pro m^2 Wohnfläche.

Da der herangezogene Mietspiegel bereits älter als ein Jahr ist und die Auswertungen des Grundstücksmarktberichts 2026 eine Mietpreissteigerung erkennen lassen, wird unter der Berücksichtigung der Erfahrungswerte der Unterzeichnerin der marktübliche Mietertrag (Nettokaltmiete) ausgehend von 12,20 Euro/m^2 Wohnfläche um 10% angepasst und aufgerundet mit 13,50 Euro/m^2 Wohnfläche angesetzt.

Die umlagefähigen Betriebskosten sind zuzüglich zur Nettokaltmiete vom Mieter zu tragen.

7.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher eingestuft, je unsicherer der marktübliche Grundstücksertrag eingeschätzt wird.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist erheblich ergebnisbestimmend.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Köln, veröffentlicht innerhalb des Grundstücksmarktbericht 2026 zum Stichtag 01.01.2026 folgenden Liegenschaftszinssatz für

Wohnungseigentum	1,9% bei einer Standardabweichung von ±1,1%
Vermietetes Wohnungseigentum	2,4% rechtsrheinisch, Wohnflächengruppe 60-79m^2
Bei einer Restnutzungsdauer von	37 Jahren ± 12 Jahren

Der Gutachterausschuss unterscheidet bei den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen nicht nach Stadtteilen und Baualtersgruppen. Allein bei der Differenzierung der Stadtteile und der Lageeigenschaften innerhalb eines Stadtteils entwickeln sich bereits unterschiedliche Zinsfüße. Der Gutachterausschuss hält somit in Abhängigkeit des Einzelfalls ein Abweichen nach oben oder unten für Sachgerecht.

Bei einer Ertragswertberechnung ist der zutreffende Ansatz des Liegenschaftszinssatzes von zentraler Bedeutung. In diesem Ansatz kumulieren die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjekts, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten

[9] Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen 5. Modernisierungen

etc., zusammengefasst der zukünftig zu erwartende und/oder erwartete Nutzen aus der Immobilie.

Gemäß §33 ImmoWertV ist der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des §9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Unter der Berücksichtigung der Lage, der nach dem Gutachterausschuss ausgewiesenen Vorortlage rechtsrheinisch, insbesondere der guten Lage innerhalb des Stadtteils und der allgemeinen Verwertbarkeit wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz von 2,2% der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die vom verwendeten Liegenschaftszinssatz nicht erfasst sind, sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

7.5 Bewirtschaftungskosten

Zur Wahrung der Modellkonformität, werden die Bewirtschaftungskosten angesetzt, die zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen.

Für die Wertermittlung wurden folgende Kostenansätze gem. Anlage 3 zu §12 (5) Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zugrunde gelegt. Die Bewirtschaftungskosten wurden unter Anwendung der indexierten Modellansätzen ermittelt.

die Verwaltungskosten:	439 Euro jährlich pro Eigentumswohnung
die Instandhaltungskosten:	14,40 Euro pro m^2 Wohnfläche pro Jahr
das Mietausfallwagnis:	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Die marktüblichen Bewirtschaftungskosten werden aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

Verwaltungskosten		439,00 Euro
Instandhaltungskosten	14,40 Euro x 64,12m^2	923,33 Euro
Mietausfallwagnis	2% von 10.387 Euro	207,75 Euro
Bewirtschaftungskosten		1.570,08 Euro
In Prozent	1.570,08 Euro/ 10.387 Euro= 0,151	15%

7.6 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Bestimmung von Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an Immobilienwertermittlungsverordnung § 4.

Das Alter der baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Wertermittlungsstichtag und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, über den ein Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann, gerechnet ab dem Zeitpunkt der Errichtung.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet demgegenüber die voraussichtlich verbleibende wirtschaftliche Nutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag. Sie wird grundsätzlich aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter abgeleitet, wobei objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen insbesondere durchgeführte Modernisierungen und Instandsetzungen sowie etwaige unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen, die zu einer Verlängerung oder Verkürzung der Restnutzungsdauer führen können.

Zur Abschätzung des Einflusses von Modernisierungsmaßnahmen auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird nachfolgend auf das in Anlage 2 der ImmoWertV dargestellte „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ zurückgegriffen.

Anlage 2 ImmoWertV
Ermittlung der Restnutzungsdauer gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) Anlage 2 (zu §12 Absatz 5 Satz1)

Gemäß ImmoWertA zu Anlage 2 – unter II.2 können die Modernisierungspunkte nach

a) Aufgrund einer Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Anlage 2 Tabelle 1) oder
b) Aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad (Anlage 2 Tabelle 2)

Die Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad nach Anlage 2 Tabelle 2 kommt dann in Frage, wenn detaillierte Angaben zur Modernisierung fehlen, so dass Anlage 2 Tabelle 1 nicht anwendbar ist. In diesem Fall kann durch sachverständige Einschätzung eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem sich dann innerhalb der angegebenen Punktespanne eine entsprechende Gesamtpunktzahl ableiten lässt (Anlage 2 Tabelle 2), die wiederum für die Ermittlung der Restnutzungsdauer maßgeblich ist.

Baujahr (Wiederaufbau)	1955
Jahr des Stichtags	2026
Gesamtnutzungsdauer	
GND	80 Jahre
Alter	71 Jahre

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselementen vergebenen Punkte, ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Nachfolgende Modernisierungselemente wurden bei dem hier zu bewertenden Objekt festgestellt.

Modernisierungen zur Berücksichtigung	Punkte max.	Punkte
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	1

Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Modernisierung der Bäder	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Gesamtsumme Modernisierung		5

Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nachfolgender Formel berechnet wird:

$$RND = a \times \frac{Alter^2}{GND} - b \times Alter + c \times GND$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der untenstehenden Tabelle zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar. Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

Alter/GND x 100%

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Tabelle 3: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

Quelle: Gesetze-im-internet.de Tabelle zu Anlage 2 (zu §12 (5)1, Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ImmoWertV

Liegt das relative Alter unter dem in der vorstehenden Tabelle angegebenen Wert, so ist für die Ermittlung der Restnutzungsdauer folgende Formel anzuwenden:
RND = GND – Alter.

Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist lediglich das Jahr maßgeblich, nicht aber ein genaues Datum.

Das Baujahr / Fertigstellungsjahr des Mehrfamilienhauses ist das Jahr 1955 nach dem Wiederaufbau. Zum Stichtag war das Bewertungsobjekt somit 71 Jahre alt.

$$RND = a \times \frac{Alter^2}{GND} - b \times Alter + c \times GND$$

RND = 0,6725 x (71^2 / 80) – 1,4578 x 71 + 1,085 x 80

Modell-Restnutzungsdauer (Modell RND): 25,67 Jahre

Die Restnutzungsdauer wird somit auf 26 Jahre geschätzt (vergl. Anlage 2 zu §12 Abs.5 Satz 1 ImmoWertV).

7.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

§ 8 ImmoWertV Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.
(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.
(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

7.8 Ertragswertermittlung

Wohnungseigentum WE Nr. 8	
64,12 m^2 Wohnfläche x 13,50 Euro / m^2	865,62 Euro
jährlicher Rohertrag	10.387,44 Euro

abzügl. Bewirtschaftungskosten	1.570,08 Euro
jährlicher Reinertrag	8.817,36 Euro
abzügl. Bodenwertverzinsungsbetrag 2,2% von 43.000 Euro	946,00 Euro
Jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen	7.871,36 Euro

Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,2 %
und einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 26 Jahren,
entspricht der Barwertfaktor im Sinne des §34 Abs. 2 ImmoWertV 19,652

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

7.871,36 Euro x 19,652	154.688,00 Euro
anteiliger Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)	43.000,00 Euro
	197.658,00 Euro

Vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils	197.658,00 Euro
Zu- und Abschlag der allgemeinen Wertverhältnisse	0,00 Euro
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils	rd. 198.000,00 Euro

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Berechnung des Underrent

Ist- Miete	9,67 Euro
Marktübliche Miete	13,50 Euro

In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, wie beispielsweise in Köln, ist eine Mieterhöhung von 15% (Kappungsgrenze) innerhalb drei Jahren möglich (siehe § 558 BGB).

Wertermittlungsstichtag 20.04.2026 – Mieterhöhung ab 01.08.2026

Mindereinnahme bis zur Mieterhöhung 05.26 bis 08.26
13,50 Euro/m^2 – 9,67 Euro/m^2 x 64,12m^2 x 3 Monate = 736,74 Euro

Mindereinnahme vom 0 bis 3. Jahr
Ist – Miete 11,12 Euro/m^2
13,50 Euro/m^2 – 11,12 Euro/m^2 x 64,12m^2 x 12 Monate = 1.831,27 Euro p.a.

Mindereinnahme vom 4. bis 6. Jahr
Ist – Miete 12,45 Euro/m^2
13,50 Euro/m^2 – 12,45 Euro/m^2 x 64,12m^2 x 12 Monate = 807,91 Euro p.a.

Ab August 2032 ist die Marktmiete von 13,50 Euro/m^2 erreicht.

1. Mindereinnahme	736,74 Euro		
Diskontiert ü. 0,25 Jahre	$1/1{,}022^{0\,´\,25}$	x 0,9946	732,74 Euro
2. Mindereinnahme	1.831,27 Euro		
Kap. 2,2% ; 3 Jahre	x 2,8727		
Diskontiert ü. 3,25 Jahre	$1/1{,}022^{3\,´\,25}$	x 0,9317	4.901,45 Euro
3. Mindereinnahme	807,91 Euro		
Kap. 2,2% ; 3 Jahre	x 2,8727		
Diskontiert ü. 6,25 Jahre	$1/1{,}022^{6\,´\,25}$	x 0,8728	2.025,74 Euro
Mindereinnahmen gesamt			- 7.659,93 Euro

Underrent	-7.700,00 Euro
Rückbau einer mieterseitig eingebauten Innentrennwand[10]	- 1.500,00 Euro
Ertragswert des Miteigentumanteils	188.800,00 Euro

Ertragswert des Miteigentumsanteils, gerundet	**190.000 Euro**

Zur Plausibilisierung des Ertragswerts

Ertragsfaktor (Ertragswert ohne sonstige wertbeeinflussende Umstände / Rohertrag), liegt bei

198.000 Euro / 10.387 Euro = 19,1

Die vom Gutachterausschuss herausgegebenen Werte liegen für Mietshausgrundstücke zwischen 15 und 29, der Mittelwert liegt bei 21.

Zur Plausibilisierung wird der Wert nach Wohnfläche mit den Werten aus dem Grundstücksmarktbericht stadtteilbezogen verglichen:

198.000 Euro / 64,12m^2 = 3.087,96 Euro / m^2 rd. 3.088 Euro/m^2

Für den Stadtteil Mülheim liegt das Preisniveau von Wohnungseigentum

- über alle Baujahre im Mittel bei 3.747 Euro / m^2 Wohnfläche
- Für die Baujahre 1941 bis 1990 im Mittel bei 3.571 Euro / m^2 Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Wohnfläche im Mittel von 63m^2 und einem durchschnittlichen Baujahr im Mittel von 1963

[10] Der angesetzte Wert entspricht nicht den tatsächlichen Beseitigungskosten, der Wert ist zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustands zu verstehen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass auf dem Kölner Mietmarkt – abhängig von Mikrolage, Objektqualität und Ausstattungsstandard – durchaus höhere Mieterträge erzielbar sind, was sich bei entsprechender Marktausschöpfung unmittelbar werterhöhend im Ertragswert niederschlagen würde.

8 VERGLEICHSWERT

8.1 Erläuterung zum Vergleichswertverfahren

Für das Vergleichswertverfahren nach § 24 sowie §§ 25 – 26 ImmoWertV wird der Vergleichswert auf Basis von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte bewertet, die unter anderem hinsichtlich der Lage, Größe oder Zustand ähnliche Merkmale aufweisen.

Die erforderlichen Daten der örtlichen Verkäufe der letzten Jahre werden bei den zuständigen Gutachterausschüssen angefragt und mit eigenen Recherchen abgeglichen. Anschließend erfolgen eine sachverständige Prüfung und Anpassung der Daten unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Merkmale, um eine angemessene Verhältnismäßigkeit und Aussagekraft sicherzustellen.

8.2 Vergleichswertermittlung

Die für die Vergleichswertermittlung herangezogenen Daten stammen aus dem Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschuss der Stadt Köln. Zur Plausibilisierung und Sicherstellung der Aktualität werden üblicherweise ergänzend weitere Daten beim Gutachterausschuss angefragt.

Die Sachverständige orientiert sich an zehn vorliegenden Kaufpreisen für Eigentumswohnungen innerhalb von Mülheim mit nachstehenden Merkmalen:

- Vertragsdatum von 11.12.2023 bis 29.12.2025
- Baujahre 1950 bis 1955
- Wohnflächen von 50 m^2 bis 77 m^2
- Teilmarkt Weiterverkäufe

Als Vergleichsmaßstab dient der Preis pro m^2 Wohnfläche, der für die jeweilige Eigentumswohnung erzielt worden ist.

Das unmittelbare Vergleichswertverfahren ist nur eingeschränkt anwendbar, da die Kaufpreissammlung keine Informationen zu rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere zu mietvertragsrechtlichen Vereinbarungen, enthält. Zudem erfordert die Vergleichbarkeit eine weitgehende Übereinstimmung hinsichtlich objektspezifischer Merkmale wie Baujahr, Gebäudeart, Bauweise, Baugestaltung, Wohnungsgröße, Ausstattung und Qualität, baulichem Zustand, energetische Eigenschaften, Restnutzungsdauer.

Unterschiede in der Wohnungs- und Geschosslage, Ausrichtung, Größenabweichungen sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen müssten über geeignete Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden, die regelmäßig nicht vorliegen. Das im Vergleichswertverfahren ermittelte Ergebnis ist daher nur als Orientierungs- und Trendwert zu verstehen.

Die Zusammenstellung der Kaufpreise wird anonymisiert aufgeführt. Nähere Angaben zur Identität der Vergleichsgrundstücke kann unter Hinweis auf Vertrauens- und Datenschutz nicht gegeben werden. Diesbezüglich wird auf §203 StGB sowie §15 Schweigepflicht der Sachverständigenordnung der Architektenkammer NW verwiesen.

Es wurden insgesamt 10 vergleichbare Kaufpreise aus Weiterverkäufen in den Jahren 2024 bis 2025 ausgewertet und als Grundlage für die Durchführung des Vergleichswertverfahrens herangezogen. Zur sachgerechten Ableitung des Vergleichswerts wurden die einzelnen Vergleichsobjekte hinsichtlich ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale untersucht und, soweit erforderlich, an die objektspezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Die Berücksichtigung dieser Merkmale dient der Herstellung einer größtmöglichen Vergleichbarkeit und einer marktgerechten Ableitung des Vergleichswerts. Die maßgeblichen wertbeeinflussenden Merkmale werden nachfolgend definiert.

Nr.	Vertragsdatum	Ber. Kaufpreis Euro / m² Wohnfläche	Wohnfläche m²
1	11.12.2023	3.733	75
2	03.04.2024	2.338	77
3	13.08.2024	3.491	55
4	06.12.2024	3.357	56
5	06.01.2025	3.333	69
6	06.01.2025	3.148	54
7	07.03.2025	3.881	59
8	19.09.2025	3.242	50,9
9	05.12.2025	3.255	51
10	29.12.2025	4.167	60

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die Vergleichspreise stammen aus Verkäufen in den Jahre 2024 bis 2025. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Köln hat hinsichtlich der Preisentwicklung für vergleichbare Eigentumswohnungen in Köln entsprechende Indizes mit dem Bezugsjahr 1. Halbjahr 2020 = 100 und nach den Stadtbezirken 1-6 (linksrheinisch mit Deutz) und Stadtbezirke rechtsrheinisch ohne Deutz) ermittelt und herausgegeben.

Für die Auswertung der Kaufpreise über die Indexwerte sind für das zu bewertende Wohnungseigentum die folgenden Indices maßgeblich:

- 1. Halbjahr 2023 – 122; 2. Halbjahr 2023 – 120
- 1. Halbjahr 2024 – 120; 2. Halbjahr 2024 – 120
- 1. Halbjahr 2025 – 121; 2. Halbjahr 2025 - 124

Einfluss des Baujahres

Alle Vergleichspreise beziehen sich auf Wohnungseigentum mit Baujahren von 1950 bis 1955, wie auch das zu bewertende Wohnungseigentum, so dass hier keine weitere Anpassung erfolgen muss.

Einfluss der Wohnungsgröße

Für Wohnungsgrößen von 41m² und 80m² beträgt der Umrechnungskoeffizient 1,00 und für Wohnungen mit mehr als 81m² bis 120m² werden 1,02 zur Anpassung an die Vergleichswohnung angewandt. Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen der Vergleichswohnungen werden in

Anlehnung an die vorgenannten Koeffizienten an die Größe der zu bewertenden Wohnung angepasst. Der Anpassungsfaktor wird mit 1,00 für ca. 64 m^2 geschätzt.

Einfluss der Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnanlage

Innerhalb der Kaufpreissammlung wurden unterschiedlich große Wohnanlagen angegeben, die Angaben liegen zwischen 8 und 32 Einheiten in der Wohnanlage. Für die Vergleichbarkeit werden die Werte über die angegebenen Indices angepasst. Dabei werden für 2 bis 6 sowie für 7 bis 12 Wohneinheiten 1,01 angegeben, für 13 bis 30 Wohneinheiten 1,00 und für 31 bis 65 Einheiten 0,98. Der Index für das Bewertungsobjekt liegt bei 1,01.

Einfluss der Geschosslage

Nach Untersuchungen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte ergeben sich hinsichtlich der Geschosslage eines Wohnungseigentums innerhalb desselben Objekts Wertunterschiede, die durch entsprechende, empirisch ermittelte, Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden können. Das zu bewertende Wohnungseigentum liegt im zweiten Obergeschoss und entspricht Index 1,00. Für das Erdgeschoss werden 0,98 angegeben, für das 1. und 2.OG sind es 1,00 und für das 3. bis 5.OG werden zur Ableitung der Werte 1,03 angewandt.

Einfluss der Mietsituation

Die Mietsituation kann im Rahmen des Vergleichswertverfahrens einen wertbeeinflussenden Einfluss ausüben, da vermietete Objekte gegenüber eigengenutzten Objekten regelmäßig abweichende Marktgegebenheiten aufweisen. Für vermietete Objekte beträgt der Index 0,94, so dass gegenüber eigengenutzten Objekten ein marktüblicher Abschlag zum Ausdruck kommt.

Vergleichswertermittlung Berechnungsmethode

Der Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung in der Vincenzstraße 13 wird nach dem statistischen Verfahren ermittelt, bei dem aus mehreren Vergleichspreisen das arithmetische Mittel abzuleiten ist. Vergleichspreise sind eine Stichprobe, die als repräsentativer Querschnitt für vergleichbaren Wohnraum innerhalb des Wohnhauses ausgewählt werden.

Das arithmetische Mittel errechnet sich aus der Summe aller Einzelwerte, dividiert durch die Anzahl der Einzelwerte.

Durch extrem hohe oder niedrige Einzelwerte kann das arithmetische Mittel verfälscht sein. Daher ist zu prüfen, ob das Ergebnis durch „Ausreißer“ beeinflusst wird. Eine Variationsbreite der Einzelwerte ist zu bestimmen, um Extremwerte zu bestimmen und auszusondern. Damit soll die Aussagekraft des zu verbessernden arithmetische Mittels gesteigert werden.

Als Variationsbreite kann man ± 30% zulassen. Die Einzelwerte außerhalb dieser Bandbreite sind als Extremwerte auszusondern.

Bei der Bestimmung des Vergleichswertes ist die Bandbreite darzustellen, von der ein hohes Maß an Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass innerhalb dieser der „wahre Wert“ liegen wird, da

durch das arithmetische Mittel nur ein Näherungswert bestimmt wird, aus dem sich die Genauigkeit des Ergebnisses nicht aufzeigen lässt.

Die Standardabweichung ist das Genauigkeitsmaß für die Abweichung der Einzelwerte vom arithmetischen Mittel. Es ist der mittlere Fehler eines Einzelwerts.

Der mittlere Fehler des arithmetischen Mittels ist zu berechnen, da bei der Feststellung des Vergleichswertes ein Mittelwert, der aus einer großen Anzahl von Einzelwerten abgeleitet wurde, herangezogen wird.

Berechnung des Vergleichswerts

Nr.	Vertragsjahr[11]	Ber. Kaufpreis Euro / m² Wohnfläche	UK IST/ Index	UK Einheiten in Wohnanlage	UK Geschosslage	UK Mietsituation	Vergleichspreise Euro / m² Wohnfläche
1	2024	3.733	1,03	1,03	1,05	0,94	3.902
2	2024	2.338	1,03	1,00	1,02	0,94	2.298
3	2024	3.491	1,03	1,00	1,00	0,94	3.363
4	2024	3.357	1,03	1,00	1,02	1,00	3.511
5	2025	3.333	1,00	1,00	0,97	0,94	3.042
6	2025	3.148	1,00	1,00	1,00	0,94	2.959
7	2025	3.881	1,00	1,01	0,97	0,94	3.578
8	2025	3.242	1,00	1,00	1,00	0,94	3.047
9	2025	3.255	1,00	1,00	1,00	0,94	3.060
10	2025	4.167	1,00	1,00	1,02	0,94	3.997
	2026	-	1,00	1,01	1,00	0,94	
Arithmetisches Mittel (y) € / m²							3.276
Standardabweichung (s) € / m²							± 503
Variationskoeffizient (V)							0,15

Streubreite der Einzelwerte 2.298 Euro/m² bis 3.902 Euro/m²

Arithmetisches Mittel $\frac{32.758 \text{ Euro/m}^2}{10}$ = rd. 3.276 Euro/m²

Variationsbreite

Es ist jedoch erforderlich, bei einer begrenzenten Anzahl von Vergleichswerten Extremwerte auszusondern, da diese sonst den Mittelwert einseitig beeinflussen können. Die Einzelwerte, die den Mittelwert um mehr als ± 30% überschreiten, sind auszusondern.
Bei einem Ansatz von ± 30% ergibt sich folgende Variationsbreite:
2.293 Euro/m² bis 4.259 Euro/m²

Es liegen alle Werte innerhalb der Variationsbreite und kein Wert muss ausgesondert werden.

Um die Genauigkeit des Mittelwerts zu überprüfen bzw. um einen mathematischen Bezug zu Mittelwert zu schaffen, wird die Standardabweichung (s) ermittelt. Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der Werte rund um deren Mittelwert.

[11] Das Vertragsjahr wird zum Ende des Jahres dem Folgejahr zugeschlagen

$s = \sqrt{\sum v_{yi}^2 / (n-1)}$ ± 503 Euro

wobei n= Anzahl der Fälle, $v_{yi}=y_i-y$, y_i= einzelner Kaufpreis, y= Mittelwert

Mit dem Variationskoeffizienten (= Standardabweichung geteilt durch den arithmetischen Mittelwert) kann die Güte einer Streuung als Prozentsatz vom Mittelwert anschaulich vergleichbar gemacht werden: $\frac{503 \text{ Euro/m}^2}{3.276 \text{ Euro/m}^2} = 0{,}15$

Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert als Vergleichswert geeignet. Nach Streich ist der Wert zwischen 0,10 und 0,15 noch ordentlich.
(Praktische Immobilienbewertung von J.-W- Streich)

Der „Mittlere Fehler des arithmetischen Mittels“ ist ein weiteres Prüfmaß:
$s_x / \sqrt{n} = \frac{503 \text{ Euro/m}^2}{\sqrt{10}} = \pm 159{,}06 \text{ Euro/m}^2 = \text{rd. } 159{,}00 \text{ Euro/m}^2$

Bandbreite

Das arithmetische Mittel von rd. 3.276 Euro/m² weist demnach einen mittleren Fehler von rd. 159 Euro/m² auf. Unter Einbeziehung des „Mittleren Fehlers des arithmetischen Mittels“ beträgt der Vertrauensbereich des arithmetischen Mittels zwischen 3.117 € / m² Wohnfläche und 3.435 €/m². Umgerechnet auf die Wohnfläche von 64,12 m² des Bewertungsobjekts der Wohnung Nr. 8 der Vincenzstraße 13 in Mülheim liegt der Vergleichswert zwischen

199.843 Euro und 220.238 Euro

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Berechnung siehe Ertragswertverfahren

Underrent	-7.700,00 Euro
Rückbau einer mieterseitig eingebauten Innentrennwand[12]	- 1.500,00 Euro
Vergleichswertspanne, gerundet	**191.000 bis 211.000 Euro**

[12] Der angesetzte Wert entspricht nicht den tatsächlichen Beseitigungskosten, der Wert ist zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustands zu verstehen.

9 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Der Verkehrswert ist in § 194 des deutschen Baugesetzbuches (BauGB) wie folgt definiert:

> „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Begriff des Marktwerts steht synonym für den Verkehrswert nach § 194 BauGB.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts ist § 6 der ImmoWertV wie folgt zu beachten:

(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;

2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;

2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;

3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

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

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

9.1 Ergebnis

Im vorliegenden Fall wurden das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren angewendet. Im Rahmen des Vergleichswertverfahren wurden geeignete Vergleichskaufpreise herangezogen und unter der Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale sowie der aktuellen Marktsituation angepasst.

Für die Ermittlung des Ertragswerts wurden marktübliche Eingangsgrößen wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Insofern spiegelt sich in den resultierenden Werten die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider.

Der ermittelte Ertragswert in Höhe von 190.000 Euro sowie der Vergleichswert in einer Bandbreite von rd. 191.000 Euro bis 211.000 Euro liegen in einem Verhältnis 1,00:1,005 bzw. 1,00: 1,11 nahe beieinander. Eine weitere Gewichtung der jeweiligen Ergebnisse zueinander muss nicht erfolgen. Das Ergebnis kann gleichermaßen aus dem Ertragswert und dem Vergleichswert abgeleitet werden.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Gegebenheiten liegt der Verkehrswert

des Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum Wohnung Nr. 8,

Vincenzstraße 13, 2.Obergeschoss rechts, nebst Abstellkeller Nr. 8.

zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2026 bei

€ 190.000

in Worten: Euro Einhundertneunzigtausend

9.2 Rechtliche Grundlagen, Literatur und Hilfsmittel

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 1. Februar 2024, 56. Auflage Beck-Texte im dtv, inkl. BauNVO, PlanZV, ImmoWertV, Raumordnungsgesetz, mit Änderungen durch das Baulandmobilisierungsgesetz
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 1. Juli 2024, 94. Auflage Beck-Texte im dtv, inkl. Allgemeines GleichbehandlungsG, ProduktHaftungsG, WohnungseigentumsG, ErbbauRG
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- ImmoWertA Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20.09.2023
- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G) vom 01.05.2012
- Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl I, S. 2346)
- Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl I, S. 2346)

Literatur

- Kleiber: „ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken“, Reguvis Fachmedien, Köln 2021
- Kleiber: „Marktwertermittlung nach ImmoWertV Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 7.Auflage Bundesanzeiger Verlag, Köln 2013
- Kröll, Hausmann, Rolf, „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, 5.Auflage, Werner Verlag 2015
- Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2010
- Kleiber, Simon, Weyers (Hrsg.): „Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“
- Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte

10 SCHLUSSBEMERKUNG

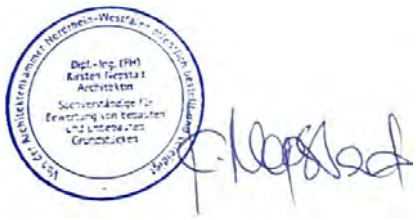
Voraussetzung für die Gültigkeit des Gutachtens / Auflagen

Zur Erstellung der gegenständlichen Wertermittlung wurden Unterlagen und Informationen verarbeitet, die von der Eigentümerin oder deren Vertretern auf elektronischem, schriftlichem oder mündlichem Weg zur Verfügung gestellt wurden. Die Wertermittlung ist gültig unter der Voraussetzung, dass die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen richtig und zutreffend sind.

Schlussbemerkung

Kirsten Nepstad erstattet dieses Gutachten über den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag als neutrale und unabhängige Gutachterin nach bestem Wissen aufgrund der sorgfältigen Untersuchungen sowie der Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünfte.

Die Sachverständige Kirsten Nepstad weist an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hin, dass das vorliegende Gutachten ausschließlich für den angegebenen Verwendungszweck erstattet wird.



Köln 28.05.2026

Dipl. Ing (FH) Kirsten Nepstad
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken