



Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

**Verkehrswertgutachten**

Giselherstraße 14, 50739 Köln

Auftragsnr. 93 K 83/25

(anonymisierte Ausfertigung)

## Verkehrswertgutachten

im Sinne des § 194 BauGB



für das mit einem **Dreifamilienhaus** bebaute Grundstück

Giselherstraße 14, 50739 Köln-Mauenheim

Gemarkung Nippes, Flur 90, Flurstück 450 Grundbuch von Nippes, Blatt 2767

Wertermittlungsstichtag: **23.01.2026** (Tag der Ortsbesichtigung)

### Verkehrswert

unbelastet

**451.000 EUR**

(Vierhunderteinundfünfzigtausend Euro)

2.989 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche

ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**AZ-Nr.: 93 K83/25 (anonymisierte Ausfertigung)**

Das Verkehrswertgutachten besteht aus insgesamt 52 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit 15 Seiten enthalten. Das Verkehrswertgutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Ferner wird dem Auftraggeber eine digitale Version zur Verfügung gestellt.

#### Hinweis:

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



---

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Titelblatt.....</b>                                                          | <b>1</b>  |
| <b>1 Allgemeine Angaben.....</b>                                                | <b>4</b>  |
| 1.1 Anlass der Bewertung.....                                                   | 4         |
| 1.3 Grundstücksangaben .....                                                    | 5         |
| 1.4 Eigentumsverhältnisse .....                                                 | 5         |
| 1.5 Objektangaben .....                                                         | 5         |
| 1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen .....                                      | 7         |
| <b>2 Beschreibung des zu bewertenden Grundstücks .....</b>                      | <b>8</b>  |
| 2.1 Lagebeschreibung .....                                                      | 8         |
| 2.2 Grundstücksbeschreibung.....                                                | 11        |
| 2.3 Rechte und Belastungen .....                                                | 11        |
| 2.4 Beschreibung des zu bewertenden Gebäudes .....                              | 15        |
| 2.5 Baubeschreibung .....                                                       | 17        |
| <b>3 Bodenwertermittlung .....</b>                                              | <b>23</b> |
| 3.1 Bodenrichtwert .....                                                        | 23        |
| 3.2 Anpassung des Bodenrichtwertes wegen abweichender Grundstücksmerkmale ..... | 23        |
| <b>4 Wertermittlungsverfahren .....</b>                                         | <b>26</b> |
| 4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....                                    | 26        |
| 4.2 Gebäudedaten.....                                                           | 26        |
| 4.3 Ertragswertverfahren.....                                                   | 28        |
| 4.4 Erläuterungen zum Ertragswertverfahren .....                                | 31        |
| <b>5 Zusammenfassung der Ergebnisse .....</b>                                   | <b>35</b> |
| 5.1 Ergebnisübersicht.....                                                      | 35        |
| 5.2 Erläuterungen zum Endergebnis .....                                         | 36        |
| 5.3 Schlussbemerkung .....                                                      | 37        |



Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

## **Verkehrswertgutachten**

Giselherstraße 14, 50739 Köln

Auftragsnr. 93 K 83/25

(anonymisierte Ausfertigung)

---

### **Anhänge:**

Anhang 1: Lageplan

Anhang 2: Fotos

Anhang 3: Typengrundrisse

Anhang 4: Nebenrechnung

Anhang 5: 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 hinausgehende, notwendigen Namen zur Verfügung gestellt worden.**



Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

**Verkehrswertgutachten**

Giselherstraße 14, 50739 Köln

Auftragsnr. 93 K 83/25

(anonymisierte Ausfertigung)

---

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Anlass der Bewertung

Zweck der Bewertung

Zwangsversteigerungsverfahren 93 K 83/25

**Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Köln vom 08.12.2025 wurde die Gutachtenerstellerin beauftragt, im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 93 K 83/25 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, ein Gutachten über den aktuellen unbelasteten Verkehrswert zu oben angegebenen Objekt gem. § 74 Abs. 5 ZVG zu erstellen.**

Auftraggeber

Amtsgericht Köln

Beauftragung

08.12.2025, Eingang 18.12.2025

Wertermittlungstichtag

23.01.2026

Qualitätstichtag:

23.01.2026

Ortsbesichtigung:

23.01.2026

Alle Teilnehmer wurden schriftlich eingeladen

Alle Räumlichkeiten waren zugänglich.

Teilnehmer:

Anwesende beim Ortstermin:

Für den Antragstellerseite:

(anonymisiert) als Verfahrensbevollmächtigte,

(anonymisiert) mit Vollmacht

Für die Antragsgegnerseite:

(anonymisiert) mit Vollmacht

(anonymisiert) Mietpartei

Gutachterin:

Frau Sabine Gerig-Groß

Hilfskraft für das örtliche Aufmaß:

(anonymisiert)



Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

## **Verkehrswertgutachten**

Giselherstraße 14, 50739 Köln

Auftragsnr. 93 K 83/25

(anonymisierte Ausfertigung)

---

### **1.3 Grundstücksangaben**

#### **Katasterbezeichnung:**

|                                        |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| Gemarkung:                             | Köln               |
| Flur:                                  | 90                 |
| Flurstück:                             | 450                |
| Gesamtgröße des Bewertungsgrundstücks: | 230 m <sup>2</sup> |

#### **Grundbuchbezeichnung:**

|                                         |                                     |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|
| Amtsgericht:                            | Köln                                |
| Grundbuch von:                          | Nippes                              |
| Blatt:                                  | 2767                                |
| Lfd. Nummer des Bestandsverzeichnisses: | 1                                   |
| Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:  | Hf., Giselherstraße 14 (ehemals 24) |

### **1.4 Eigentumsverhältnisse**

|                           |                                                          |
|---------------------------|----------------------------------------------------------|
| Eigentümer lt. Grundbuch: | 4.1 (anonymisiert), geboren xx.xx.xxxx                   |
|                           | 4.2 (anonymisiert), geboren xx.xx.xxxx                   |
|                           | zu 4. 1- 4.2:<br>- anonymisiert                          |
|                           | 4.3 (anonymisiert), geboren xx.xx.xxxx<br>- anonymisiert |

### **1.5 Objektangaben**

|            |                                                                        |
|------------|------------------------------------------------------------------------|
| Objektart: | Mehrfamilienhaus / Dreifamilienhaus                                    |
| Baujahr:   | ca. 1930 nach Luftbildaufnahmen und historischen Karten der Stadt Köln |



Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

## Verkehrswertgutachten

Giselherstraße 14, 50739 Köln

Auftragsnr. 93 K 83/25

(anonymisierte Ausfertigung)

---

|                               |                                                                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Umbaujahr / Modernisierungen: | s. separate Aufstellung                                             |
| Bruttogrundfläche ca.:        | 341 m <sup>2</sup><br>Untergeschoss Anbau,<br>ohne Spitzboden       |
| Wohnfläche ca.:               | 165 m <sup>2</sup><br>ausgebauter Spitzboden,<br>ohne Untergeschoss |



---

## 1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

- **Grundbuchauszug**, Amtsgericht Köln, vom 28.10.2025
- Auskunft aus der **Kaufpreissammlung** des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln vom 07.01.2026
- Auskunft nach **Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum** für das Land NRW, Amt für Wohnungswesen, Stadt Köln vom 06.01.2026
- Auskunft aus der **Denkmalliste**, Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege, Stadt Köln vom 05.01.2026
- Auskunft aus dem **Baulastenverzeichnis**, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Stadt Köln vom 26.12.2025
- Auskunft aus dem **Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten**, Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Stadt Köln vom 05.01.2026
- Auszug aus dem **Liegenschaftskataster**, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Stadt Köln vom 05.01.2026
- **Beitragsbescheinigung**, Bauverwaltungsamt, Stadt Köln vom 19.01.2026
- **Bauakteneinsicht**, Zentrales Aktendepot, Stadt Köln am 09.02.2026
- **Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen** des Gutachterausschusses der Stadt Köln vom 01.01.2025
- **Grundstücksmarktbericht** 2025 für die Stadt Köln, Stichtag 01.01.2025
- Kölner **Mietspiegel** für freifinanzierte Wohnungen, April 2025
- **Flächennutzungsplan** der Stadt Köln
- **Bebauungsplan** Nr. 66489.02.000.00 der Stadt Köln vom 25.09.1958 / 27.11.2017
- **Grundstücksinformationen**, Amt für Informationsverarbeitung, Stadt Köln
- Themenkarten (geoportal.nrw)
- Themenkarten (timonline.de)
- Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins

### Vom Antragsgegner überlassene Unterlagen:

- **Mietverträge** für die Mieteinheiten 1. Obergeschoss und Dachgeschoss
- **Beleihungswertgutachten\***, Stadtparkasse Köln vom 21.04.2005



Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

**Verkehrswertgutachten**

Giselherstraße 14, 50739 Köln

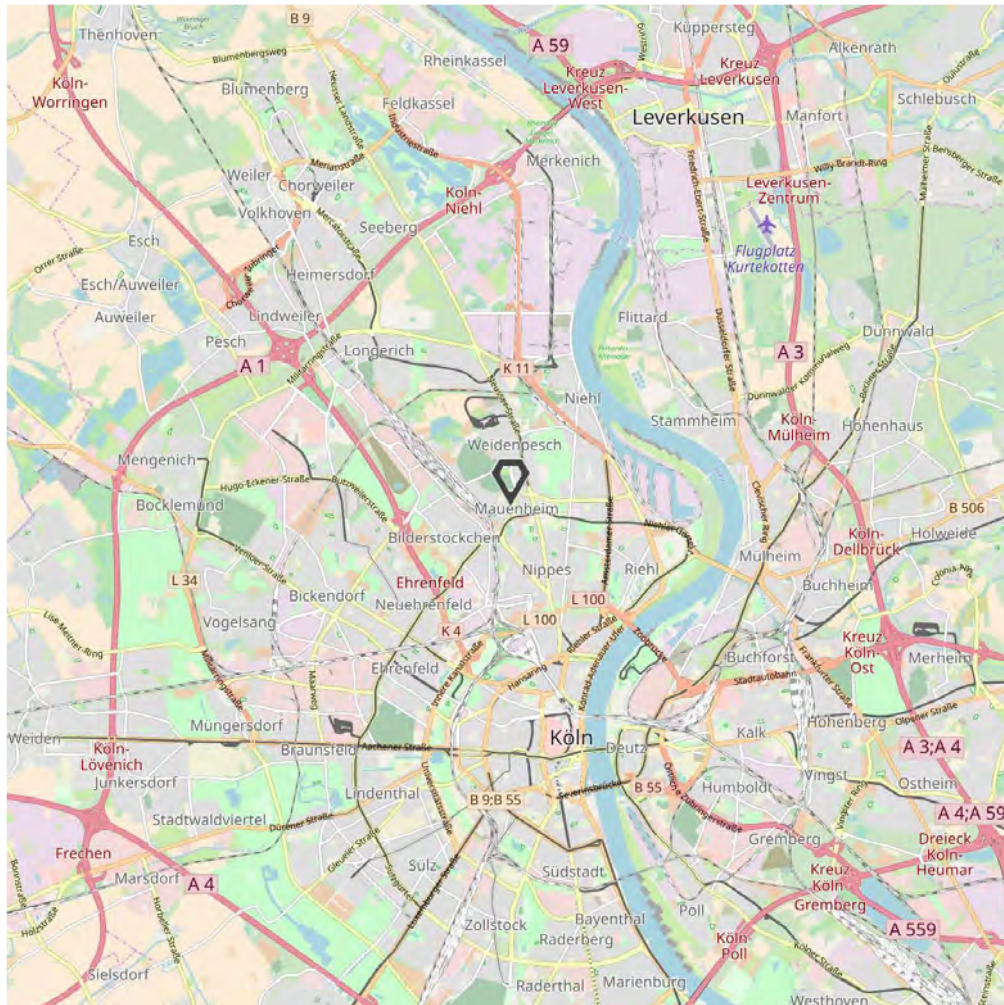
Auftragsnr. 93 K 83/25

(anonymisierte Ausfertigung)

## 2 Beschreibung des zu bewertenden Grundstücks

### 2.1 Lagebeschreibung

#### 2.1.1 Makrolage



Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG / OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, in der kreisfreien Stadt Köln. Das Stadtgebiet Köln gliedert sich in neun Stadtbezirke und 86 Stadtteile. Das Bewertungsobjekt liegt im linksrheinischen Stadtbezirk Nippes und dort im Stadtteil Mauenheim, nördlich vom Stadtzentrum.

Die Stadt Köln hat ca. 1.1 Millionen Einwohner (September 2025), das Postleitzahlgebiet 50739 27.000 Einwohner (Dezember 2024) und der Stadtteil Mauenheim ca. 5.500 mit ca. 0,51 km<sup>2</sup>



Stadtfläche, was 4.636 Einwohner/km<sup>2</sup> entspricht. Die Bevölkerung in Mauenheim ist zwischen 2021 und 2024 nahezu konstant geblieben, etwa 37% sind zwischen 35 und 55 Jahre alt (Kölner statistische Nachrichten 02/205, Dezember 2024).

Die **Arbeitslosenquote** für die Stadt Köln liegt im Dezember 2025 bei 8,8%, im Vergleich in NRW 7,6% und Deutschland 6,2% (arbeitsagentur.de).

Die **Kaufkraft** liegt bei 32.419 EUR pro Kopf; Kaufkraftindex: 106,1 in der Stadt Köln (D = 100 / Quelle: mb-research, Kaufkraft 2025 in Deutschland).

### 2.1.2 Mikrolage

Mauenheim ist geprägt von Siedlungseinheiten, die zwischen 1919 und 1928 entstanden sind, wie die ‚Nibelungensiedlung‘ oder der ‚grüne Hof‘, ebenso aber auch vom Nordfriedhof. Der Kern der sogenannten Nibelungensiedlung wurde auf freier landwirtschaftlicher Fläche im Sinne einer Gartenstadt beplant und diente ursprünglich als Genossenschaftssiedlung den Bahnbeamten mit ihren Familien am Rande des expandierenden Bahnknotenpunktes Köln. Mit dem Baufortschritt wurde auch eine Straßenbahnlinie in die Siedlung geführt und stellte die direkte Anbindung an die Innenstadt her.

Das Bewertungsobjekt liegt in dem, an das ursprüngliche Entstehungsgebiet angrenzenden, südöstlichen Teil des Erweiterungsgebietes. Im Wesentlichen sind die Siedlungshäuser in den Erweiterungsgebieten um 1930 entstanden. Die unmittelbare Umgebung ist maßgeblich geprägt von Vorkriegsbauten zwischen 1930 und 1940. Der vordere Teil der Straße ist späteren Baujahres.

Diese erweiterten Straßenzüge werden heute in der Kölner Statistik als Nibelungensiedlung / St. Quirinus zur Unterscheidung geführt. Der Straßename Giselher stellt den Bezug an das Kerngebiet und dessen Bezeichnung ebenfalls her. Die Blockrandbebauung besteht aus 2-geschossigen Häusern mit Gärten, ursprünglich zur Eigenversorgung angelegt, und einem Fußweg an der straßenabgewandten Seite zur inneren Verknüpfung der Siedlergemeinschaft. Diese angelegte Struktur ist beim Bewertungsobjekt heute noch ablesbar. Die Vorgärten weichen befestigten Parkflächen, so ebenfalls beim Bewertungsobjekt. Für die folgende Bewertung wird hier 1 Außenstellplatz, neben Fahrradstellplätzen und Stellplatz für die Abfallbehälter angenommen.

Die Giselherstraße ist eine Wohn-/Anliegerstraße als Einbahnstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h. Es gibt 1 Fahrstreifen. Die Straße hat für Fußgänger auf beiden Straßenseiten einen Bürgersteig, sie ist nachts (nach Zeitplan oder Helligkeit) beleuchtet.



Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

## Verkehrswertgutachten

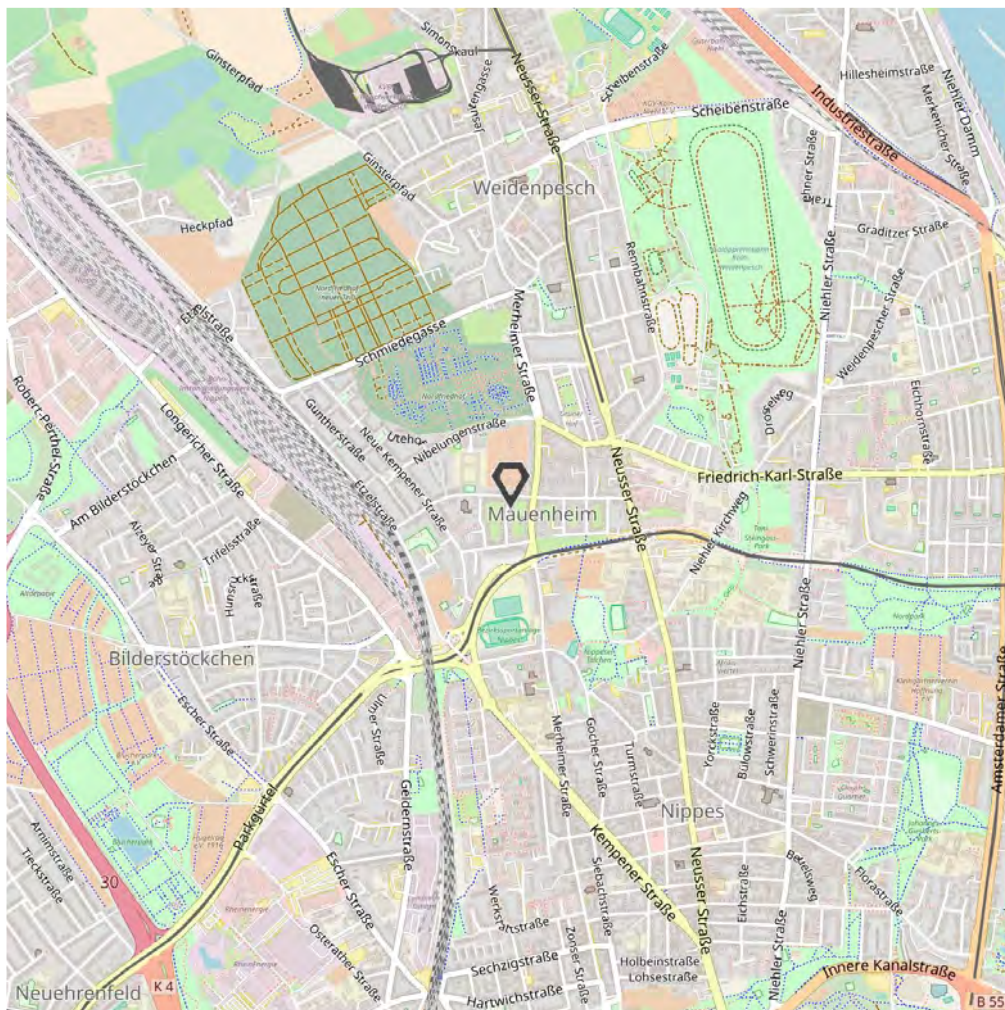
Giselherstraße 14, 50739 Köln

Auftragsnr. 93 K 83/25

(anonymisierte Ausfertigung)

### Infrastruktur:

|                            |                                             |
|----------------------------|---------------------------------------------|
| Nächster Autobahnanschluss | Ca. 1,9 km, Anschlussstelle Köln-Bickendorf |
| Nächster Bahnhof           | Ca. 600 m, Bahnhof Mauenheimer Gürtel       |
| Nächster ICE-Bahnhof       | Ca. 3,5 km, Hauptbahnhof Köln               |
| Nächster Flughafen         | Ca. 15,4 km, Flughafen KölnBonn             |
| Nächster ÖPNV              | Ca. 100 m, Bushaltestelle Bergstraße        |
| Versorgung                 | fußläufig                                   |



© OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026



## 2.2 Grundstücksbeschreibung

Es handelt sich zum Wertermittlungsstichtag um ein zusammenhängendes Grundstück angrenzend an die Giselherstraße und rückseitig anliegend an einem gartenseitigen Fußweg. Das Bewertungsobjekt ist Teil einer Reihenhauskette, bestehend aus 6 Einzelhäusern, die jeweils bis zu 3 Wohneinheiten beinhalten. Das Bewertungsobjekt ist ein Dreifamilienhaus als Reihennittelhaus.

Die **Grundstücksfläche** ist regelmäßig rechteckig geschnitten. Das Straßenniveau liegt bei ca. 48,66 NHN.

Die **Geländeoberfläche** liegt im Garten um 4 Stufen niedriger als die Erdgeschossenebene des Gebäudes. Das Eingangsniveau liegt, erschlossen über eine Treppe mit 3 Stufen, höher als die Straße.

Die **Breite** des Grundstücks beträgt ca. 6,80 m, die Tiefe beträgt ca. 33,65 m (nördlich) und ca. 34,05 m südlich.

Die Ausrichtung ist von West (Giselherstraße / Eingang) nach Ost (Gartenweg) gehalten.

Das Grundstück ist bereits erschlossen und an die Versorgungsleitungen, sowie an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

## 2.3 Rechte und Belastungen

### 2.3.1 Abteilung II des Grundbuches Lasten und Beschränkungen

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 28.10.2025 ist in Abteilung II nachstehender Eintrag erfolgt:

| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen                                                                                                                   |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                | 2                                                                  | 3                                                                                                                                           |
| 3                                | 1                                                                  | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 93 K 83/25). Eingetragen am 28.10.2025. |

#### **Bewertung:**

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Eintragung 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

Die Erschließungs- und Abgabenbeitragsfreiheit wird mit Schreiben des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 19.01.2026 bestätigt.

### 2.3.4 Altlasten

Nach Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln vom 05.01.2026 wird bestätigt, dass im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vorliegen. Die Auskunft beinhaltet den momentanen Kenntnisstand. Für die Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

### 2.3.5 Öffentliche Förderung

Gemäß Auskunft vom Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln vom 06.01.2026 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

### 2.3.6 Planungsrechtliche Ausweisung

#### 2.3.6.1 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.

#### 2.3.6.2 Verbindliche Bauleitplanung (B-Plan)

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des **qualifizierten Bebauungsplans**:

„EtzelStr. / Bergstraße“ in Köln Mauenheim“ vom 25.09.1958, in seiner Originalfassung „Durchführungsplan A“ (Fluchtlinienplan Nr. 6648 Sa/02 bzw. Nr. 6648 9/02) genannt.

Für die vorhandene Bebauung wird die formelle und materielle Legalität unterstellt.

Die **Bauakteneinsicht** im Zentralen Aktendepot der Stadt Köln vom 09.02.2026 zum Bewertungsobjekt konnte keine Genehmigungen oder Planunterlagen beisteuern.

### 2.3.7 Denkmalschutz

Die Denkmalschutzeigenschaft wurde mit Schreiben vom Amt für Denkmalschutz der Stadt Köln vom 05.01.2026 negativ beschieden.

### 2.3.8 Immissionen

Es sind nur ortsübliche, der Lage und Nutzung entsprechende Immissionen erkennbar. Die Lärmkarte weist keine unmittelbaren Einflüsse aus dem fließenden Verkehr der Mauenheimer Straße



oder des Mauenheimer Gürtels aus (Quelle: Geoportal.nrw – Kartenthema Bauen und Wohnen, Lärmkarte).

### **2.3.9 Energiepotenzial**

Die Wärmeleitfähigkeit des Untergrundes für Erdsonden bis 40 m wird als mittel eingestuft (1,5-1,9 W/mK). Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Wasserschutzgebiet und auch nicht in hydrologisch sensiblen Bereichen (Quelle: Geologischer Dienst NRW).

Die Ost- und Westseite, sowie die kleinere anteilige Südseite der Dachfläche eignet sich für die Ausrichtung von Solaranlagen (ca. 32 m<sup>2</sup> geeignete Modulfläche). Die mittlere Strahlungsenergie liegt bei ca. 2.772 kWh/ pro Jahr (energieatlas.nrw.de).

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

### **2.3.10 Erdbebengebiet**

Das Bewertungsobjekt wird der Erdbebenzone 1 (0-3\_44608 und 44607 mit 6,5 bis < 7,5 Intensitätsintervall) zugeordnet. Der Untergrund ist mit T für Übergangsgebiet klassifiziert. Dem Bewertungsobjekt wird bezüglich der konstruktiven Ausführung unterstellt, dass diese Einordnung entsprechend beachtet worden ist.

### **2.3.11 Überschwemmungsgebiet / Starkregengefahr**

Die Giselherstraße wird keinem Überschwemmungsgebiet zugeordnet. Die Eingangsebene liegt deutlich höher als der Garten und die Straße, sodass die kartierten Starkregeneinflussbereiche im Garten und von der Zuwegung ausschließlich das Kellergeschoss betreffen. An den innenseitigen Kelleraußenwänden, insbesondere zur Straßenseite sind alte Farb- und Materialabplatzungen erkennbar, die einen Rückschluss auf partielle Feuchtigkeitseinflüsse nicht ausschließen lassen.

Ein Teil des Untergeschosses ist wohnraumähnlich hergerichtet. Am Mobiliar und am Lagergut wurden keine akuten Nässeschäden sichtbar. Die gartenseitige Außentüre wurde 2005 erneuert. Vor der Außentüre ist ein Wasserabfluss sichtbar. Badezimmer und Toiletteneinrichtungen im Untergeschoß zeigten bei der Ortsbesichtigung keinen unmittelbaren oder akuten Rückstau der Entwässerung oder der Abwasserleitungen.



Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

## Verkehrswertgutachten

Giselherstraße 14, 50739 Köln

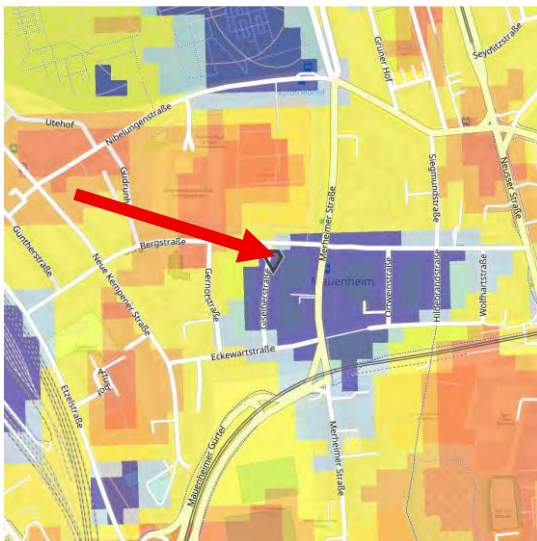
Auftragsnr. 93 K 83/25

(anonymisierte Ausfertigung)



ZÜRS-Hochwassergefährdung / Gefährdungsklasse

GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).



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

### Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.



---

## 2.4 Beschreibung des zu bewertenden Gebäudes

### Gebäudeart, Nutzung

Das Gebäude ist ein zweigeschossiges **Dreifamilienwohnhaus**, vollunterkellert mit Erweiterungsbau unter der Terrasse im Untergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden mit separater Dachgaube. Es befinden sich 3, in sich abgeschlossene Wohnungen jeweils im Erdgeschoss mit Gartenanbindung, Obergeschoss und Dachgeschoss mit Spitzboden im Bewertungsobjekt und eine Außenstellplatzfläche im Vorgartenbereich. Eine Anbindung an den rückseitigen Wirtschaftsweg ist über ein Gartentor vorhanden.

Das **Untergeschoss** hat einen separaten Ausgang über eine Kelleraußentreppe, die in den Garten führt. Teile des Untergeschosses sind wohnraumähnlich genutzt und bis unter die Terrasse des Erdgeschosses ausgeweitet.

Das Geschoss ist neben der allgemeinen inneren Geschosstreppe über eine zusätzliche Spindeltreppe mit der Erdgeschosswohnung verbunden. Es ist mit einem Gäste-WC, sowie einer bodengleichen Dusche mit Whirlpool, und 2 weiteren Räume mit partieller Tagesbelichtung ausgebaut. Gemäß der Bauordnung NRW erfüllen die wohnraumähnlich genutzten Räume nicht die notwendigen Bedingungen für Aufenthaltsräume (§ 46 BauO NRW) und damit auch nicht der Anrechnung als Wohnfläche. Im Gutachten werden die Ausbauten als marktgerechter Zuschlag bedacht und als Nutzfläche ausgewiesen.

Im Untergeschoss befindet sich zudem noch der Hausanschlussraum, der Heizungsraum und ein Abstellraum. Die Heizungsanlage wird auf Anfang der 90er Jahre geschätzt, sie lief augenscheinlich betriebsbereit ohne Störung, die Abnahmeplakette des Schornsteinfegers ist von 11/2025. Es wird von einer unterbrochenen Heizleistung berichtet, sodass eine indisponible Überprüfung der Zirkulationspumpe im Rahmen der normalen Instandhaltung angesiedelt wird. Eine Anpassung auf Erdgas H ist bereits erfolgt.

Das **Erdgeschoss** zeichnet sich durch einen großen offenen Wohn-/Ess- und Küchenbereich aus, der aus ursprünglich 3 separaten Räumen zusammengeführt ist. Darüber hinaus gibt es ein separaten Gäste WC. Die sanitären Einrichtungen und der zuvor beschriebene Teil im Untergeschoss werden als derzeitige Gesamteinheit mitgenutzt. Ursprünglich war auch das Obergeschoss über eine Spindeltreppe mit dem Erdgeschoss verbunden. Diese war zum Ortsbesichtigungstermin teilweise zurückgebaut, die Geschossdecke zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss an dieser Stelle geschlossen. Bautechnische Nachweise lagen nicht vor und können daher nicht zur Beurteilung herangezogen werden.

Die Mieteinheit im **Obergeschoss** wurde nachrichtlich ca. Mitte der 2000er Jahre mit Duschbad, Kaminofen, Einbauküche und Bodenbelägen wie Wandanstrichen modernisiert. Die ursprüngliche Loggia ist allseits umschlossen und als Wohnraumerweiterung ausgebaut. Der Schlafraum hat zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keinen festinstallierten Heizkörper. Die Montage ist vorgerüstet. Neben dem Bad ist die Einheit in Wohnküche mit Arbeitsplatz, Wohnraum und Schlafraum wie Diele aufgeteilt.



Die Mieteinheit im **Dachgeschoss** teilt sich auf in einen abgeschlossenen Wohnraum, einen Schlafrum, ein Wannenbad und eine Küche, sowie ein Gäste WC. Eine Raumsparspindeltreppe führt in den ausgebauten Spitzboden mit Holzlattenverkleidung, offenen Holzstützen und Gaube mit Holzfenster. Die gemessene lichte Höhe im mittleren Bereich betrug 2,30m. Das Aufmaß ist überschlägig, die anrechenbare geschätzte Fläche wird der Wohnfläche zugeordnet.

Der hintere Garten ist eingefriedet und außer von der EG Wohnung direkt auch vom Untergeschoss über die Außentreppe begehbar. Der hinten anliegende Siedlungsweg führt neben der Blockinnenerschließung mit einem schließbaren Tor auch zur Giselherstraße. Der Zugang ist für die Anlieger offenbar. Im hinteren Gartenbereich stehen Schuppen.

In seiner Grundkubatur und Dachform weist das Gebäude als Teil eines geschlossenen **Reihenhausensembles** eindeutige architektonische Merkmale des städtischen Wohnungsbaus der 1930er bis 1940er Jahre auf. Besonders charakteristisch ist das symmetrisch hochgezogene Zwerchhaus mit Treppengiebel, das sich das Bewertungsobjekt mit dem linken Nachbargebäude (Nr. 16) teilt. Durch die Überlagerung aktueller Liegenschaftskatasterdaten (ALKIS) mit der historischen Topographischen Karte aus den Jahren 1936 bis 1945 (Layer WMS NW TK25 1936-1945) ist der Gebäudeumriss am identischen Standort verzeichnet. Dies bestätigt die ursprüngliche Errichtung des Gebäudes in der **Vorkriegszeit**.

**Das Zentrale Aktendepot der Stadt Köln hielt für das Bewertungsobjekt keine Anträge, Genehmigungen, bautechnischen Nachweise oder Planunterlagen vor.**

Wesentliche Teile des heutigen Erscheinungsbildes und der Haustechnik entsprechen nicht mehr dem Originalzustand.

Die aktuelle Nutzung des Bewertungsobjektes gliedert sich am Wertermittlungsobjekt wie folgt:

EG Wohnung mit Teilen des UG eigengenutzt – augenscheinlich im Auszug begriffen, Termin offen,

OG Wohnung befristet vermietet – nachrichtlich bis Ende 02/2026,

DG Wohnung vermietet – nachrichtlich im Auszug begriffen, Termin offen

Eine Berücksichtigung der Ist-Mieten im Verhältnis zur marktüblichen Miete kommt durch die anstehenden augenscheinlichen und nachrichtlichen Räumungen nur marginale Bedeutung zu und wird als nicht wertrelevant eingestuft.



## 2.5 Baubeschreibung

### Wohngebäude

Gebäudeart nach ImmoWertV-  
2021, Anlage 4:

#### 4.1 Mehrfamilienhaus / Dreifamilienhaus

Baujahr ca.

zwischen 1930 und 1940

Anzahl der Vollgeschosse

2

Bauweise

Massivbau (Außen-/Innenwände)

Gründung:

Stampfbeton, vermutet

Keller:

Vollunterkellert mit Anbau

Dachkonstruktion:

Satteldach, traufständig mit Gauben und  
Zwerchhaus

Dacheindeckung/-entwässerung

Ziegel, Titanzink

Geschossdecken:

Stahlbeton über UG, sichtbar,  
Holzbalken, vermutet

Außenfenster/ Außentüren:

Holzfenster, (Fabrikat: Climalit, Doppelverglasung, 04/1992, EG Rückseite),

Kunststoff, 2-fach Isolierverglasung (Vorderseite)

Kelleraußentüre Kunststoff (Fabrikat Bitburger Thermo-Bit 02/2005)

Vorsatzrollladenkästen

z.T. Sprossenoptik

Balkone / Loggien:

Inzwischen als Wohnraumerweiterung im  
Obergeschoss umschlossen

Außenwandbekleidung:

Putzfaschen um die Fenster, Klinkerriemen  
straßen- und rückseitig im EG und  
OG Bereich



Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

## Verkehrswertgutachten

Giselherstraße 14, 50739 Köln

Auftragsnr. 93 K 83/25

(anonymisierte Ausfertigung)

---

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nicht tragenden Innenwände: | Mauerwerk                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Innentüren:                 | Holztüren                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Innenwandbekleidungen:      | Tapete, Anstrich                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Bodenbeläge:                | Granitplatten (EG), Laminat und Fertigparkett (Bambus) (OG), Dielenboden, Fliesen                                                                                                                                                                                                                              |
| Treppen:                    | <p>Im Erdgeschoss separate Innenerschließung über eine Spindeltreppe in das Untergeschoss, separate Innenerschließung zum Obergeschoss über Spindeltreppe, partiell zurückgebaut,</p> <p>Travertinbelag und geschwungenes Stahlgeländer im Allgemeintreppenhaus, Holztreppe im Dachgeschoss zum Spitzboden</p> |

### Technische Ausstattung

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Heizung:               | <p>Brötje Triobloc TE 20 – Gas Spezialbrenner (20 kW), geschätzt 90er Jahre, Schornsteinfegerplakette mit 11/2025. Die Anlage war in Betrieb, ohne direkten Störungshinweis.</p> <p>Renovierungsheizkörper, Röhrenradiatoren (DG), z.T. abmontiert (Schlafraum OG)</p> |
| Warmwasserbereitung:   | zentral, Durchlauferhitzer                                                                                                                                                                                                                                             |
| Lüftungsanlage / Klima | freie Lüftung, Bad OG mechanische Lüftung                                                                                                                                                                                                                              |
| Elektroanlagen         | z.T. erneuert                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ausstattung Bäder / WC | Wannenbad und Gäste WC, einfach mit Innenraumlüftung (EG), Duschbad (OG), gemischt (DG), begonnen mit bodengleicher Dusche, Whirlpool (UG)                                                                                                                             |
| Küchen                 | Einbauküchen (EG offenes System mit Insel, OG)                                                                                                                                                                                                                         |



Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

## **Verkehrswertgutachten**

Giselherstraße 14, 50739 Köln

Auftragsnr. 93 K 83/25

(anonymisierte Ausfertigung)

---

### **Außenanlagen**

|                    |                                                                                        |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Wege-/Fahrflächen: | gepflasterte Zuwegung und Zufahrt                                                      |
| Grünflächen:       | Rasen- und Beetflächen                                                                 |
| Stellplätze:       | 1 Außenstellplatz, Fahrradstellplätze                                                  |
| Einfriedungen:     | Zaunanlage                                                                             |
| Sonstiges:         | 1 Außenterrasse EG, überdacht mit Kunststoffstegplatten auf Holzkonstruktion, Schuppen |



## Modernisierungen

Gemäß ImmoWertV ist zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden das Modell gem. Anlage 2 und ImmoWertA II.1 bis II.6 zugrunde zu legen. Auch die vom Gutachterausschuss Köln angewandte Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA-Modellen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand: 12/2023) basiert auf der Modifizierung der Restnutzungsdauer aufgrund von zu vergebenen Punkten für Modernisierungselemente für typische Fälle zur Bestimmung eines Modernisierungsgrades. Führen wesentliche Modernisierungsmaßnahmen zu einer Verlängerung der Restnutzungszeit, wird das Gebäude fiktiv jünger. Die historischen Modernisierungszeitpunkte sind nicht bekannt und werden den Berichten und Inaugenscheinnahmen entnommen.

Die Modernisierungen sind in 3 größere ablesbare Zeitfenster einzuordnen;

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Phase I, 1970 – 1980 - Basis                                               | Elektro-Unterverteiler<br>Hauptzähler, ca. Ende 70er<br>Innentüren (Restbestände)<br>Holzfenster                                                                                                                                                                                                                |
| Phase II, 1992 – 2005 - Teile UG, EG<br>Modernisierung: Alter ca. 30 Jahre | Heizungsanlage (um Ende 1996), H-Gas<br>Badeinbau UG<br>Holzfenster dunkelbraun, Kunststofffenster weiß (1992, 1996, 2005)<br>Haustüranlage Kunststoff weiß<br>Offene Küche (EG) – Granitblock<br>Bad (EG derzeit im UG)<br>Innenausbau (DG)<br>Terrassenboden und Hauseingang<br>Markise, Überdachung Terrasse |
| Phase III, um 2010 – OG<br>Modernisierung: Alter ca. 15 Jahre              | Ausdehnungsgefäß (2010)<br>Warmwasserspeicher (ca. 2010)<br>Zweirichtungszähler (2024)<br>Einbauküche (OG)<br>Duschbad (OG)<br>Innentüren (OG, Ganzglas)<br>Bodenbelag Bambusoptik, Click-System<br>Unterverteilung (OG)                                                                                        |



### Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle sind entsprechende Punkte für die Modernisierungsmaßnahmen zu vergeben. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, wird geprüft, ob nicht geringere Punktevergaben anzusetzen sind. Nichtmodernisierte Bauelemente, die derzeitigen Ansprüchen genügen, erhalten vergleichbare Punkte.

Im Wesentlichen wird der Ausbau des Obergeschosses wertrelevant in die Vergabe aufgenommen. Vereinzelt aktuelle Haustechnische Einbauten werden der gewöhnlichen Instandhaltung zugeschrieben:

|                                                        | Maximal zu vergebende Punkte       |            |            |            | gewählt |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------|------------|------------|------------|---------|
| Modernisierungselemente                                | ≤ 5 Jahre                          | ≤ 10 Jahre | ≤ 15 Jahre | ≤ 20 Jahre |         |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4                                  | 3          | 2          | 1          | 0       |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren              | 2                                  | 2          | 1          | 0          | 0       |
| Modernisierung der Leitungssysteme                     | 2                                  | 2          | 2          | 1          | 0       |
| Modernisierung der Heizungsanlage                      | 2                                  | 2          | 1          | 0          | 0       |
| Wärmedämmung der Außenwände                            | 4                                  | 3          | 2          | 1          | 0       |
| Modernisierung von Bädern                              | 2                                  | 1          | 0          | 0          | 1       |
| Modernisierung des Innenausbaus                        | 2                                  | 2          | 2          | 1          | 2       |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung       | 1 bis 2 (Zeitunabhängig Badeinbau) |            |            |            | 2       |



---

Für das Bewertungsobjekt wird von einem Modernisierungsgrad (5,33 Punkte) zwischen einem mittleren Modernisierungsgrad (6-10 Punkte) und kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2-5 Punkte) ausgegangen.

Es ergibt sich eine **gewichtete fiktive Restnutzungsdauer** von **24 Jahren**, bei einem fiktiven Alter von 56 Jahren und einem fiktiven Baujahr 1970.

### **Baumängel und Bauschäden**

#### **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.



---

### 3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Sachwert der baulichen 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.

#### 3.1 Bodenrichtwert

Der **Bodenrichtwert** Nr. 502004 in der Gemeinde Köln, Ortsteil Mauenheim beträgt zum Stichtag 01.01.2025:

1.240 Euro/m<sup>2</sup>,

mit den Beschreibungsmerkmalen:

Allgemeines Wohngebiet, Baureifes Land,

ebf, Geschosszahl IV,

GFZ 1,4

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

Die angegebenen Werte beziehen sich auf eine Grundstückstiefe bis zu 30 m.

Das Bewertungsgrundstück hat eine durchschnittliche Gesamtlänge von ca. 33,80 m und überschreitet damit die Typenlänge geringfügig. Die Abgreifung ist ungenau, da aus dem Lageplan heraus abgelesen. Die geringe Längenüberschreitung wird als nicht wertrelevant eingestuft.

#### 3.2 Anpassung des Bodenrichtwertes wegen abweichender Grundstücksmerkmale

##### 3.2.1 Anpassung an den zeitlichen Index

Die historisch ablesbaren Bodenrichtwerte für das Bewertungsgrundstück sind seit 2011 mit 520 EUR/m<sup>2</sup> bis 2023 mit 1.540 EUR/m<sup>2</sup> kontinuierlich angestiegen.

Mit der Veröffentlichung 2024 sind die Bodenrichtwerte in Köln erstmalig gefallen, sodass sich der Bodenrichtwert für 2024 auch für das Bewertungsgrundstück mit 1.310 EUR/m<sup>2</sup> erstmalig zurückentwickelt hat, der Trend setzte sich mit dem Bodenrichtwert für 2025 mit 1.240 EUR/m<sup>2</sup> fort.

Die Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2026 waren zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (bis 27.02.2026) noch nicht veröffentlicht. Unterjährige Entwicklungen enden mit dem Quartalsbericht QIII/2025.



Eine weitere zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes erfolgt nach Erkenntnissen der Marktentwicklung zum Stichtag nicht.

| Jahr | Richtwert(€/m <sup>2</sup> ) |
|------|------------------------------|
| 2025 | 1.240,00 €                   |
| 2024 | 1.320,00 €                   |
| 2023 | 1.550,00 €                   |
| 2022 | 1.550,00 €                   |
| 2021 | 1.290,00 €                   |
| 2020 | 1.120,00 €                   |
| 2019 | 1.070,00 €                   |
| 2018 | 930,00 €                     |
| 2017 | 850,00 €                     |
| 2016 | 740,00 €                     |
| 2015 | 670,00 €                     |
| 2014 | 640,00 €                     |
| 2013 | 580,00 €                     |
| 2012 | 550,00 €                     |
| 2011 | 500,00 €                     |

Historische Entwicklung der Bodenrichtwerte ([boris.nrw.de](http://boris.nrw.de))

### 3.2.2 Anpassung wegen abweichender Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. In der für die Wertermittlung relevanten GFZ des Bodenrichtwertgrundstückes sind nach Modellbeschreibung des Gutachterausschusses 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 wertenden Geschosse (z. B. Dach- und Staffelgeschosse, vgl. § 2 BauO NRW). Die Geschossfläche des ausgebauten Dachgeschosses wird mit dem ca. 0,75-fachen des darunterliegenden Geschosses berücksichtigt.

Die zonalen Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine durchschnittliche Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 für das Bodenrichtwertgrundstück. Abweichungen von der Bodenrichtwertgrundstücks-GFZ müssen durch Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert berücksichtigt werden. Der Gutachterausschuss der Stadt Köln stellt hierfür Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung.

Die wGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl einschließlich ausgebautem Dachgeschoss) des zu bewertenden Grundstücks beträgt ca. 0,95, sodass modellkonform ein Umrechnungsfaktor anzuwenden ist.



Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

## Verkehrswertgutachten

Giselherstraße 14, 50739 Köln

Auftragsnr. 93 K 83/25

(anonymisierte Ausfertigung)

Die überschlägliche Ermittlung der vorhandenen Geschossflächenzahl wird in den Nebenrechnungen dokumentiert.

|                          |      | Wertzahl |
|--------------------------|------|----------|
| Bewertungsgrundstück     | 0,95 | 1,41     |
| Bodenrichtwertgrundstück | 1,40 | 1,66     |

### Es ergibt sich für den angepassten Bodenrichtwert:

$$1.240 \text{ EUR/m}^2 \times 1,41 / 1,66 = 1.054 \text{ EUR/m}^2$$

Unter Bezugnahme auf den Bodenrichtwert wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 23.01.2026 angepasst und wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$230 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche} \times 1.054 \text{ EUR/m}^2 = 242.420 \text{ EUR/m}^2$$

Rundungsabschlag 420 EUR/m<sup>2</sup>

Gerundet 242.000 EUR/m<sup>2</sup>

Der objektspezifisch angepasste **Bodenwert** des Bewertungsgrundstückes wird gerundet mit **242.000 EUR** angenommen.

### Anmerkung:

Eine zusätzliche Überprüfung des Bodenwertes unter Ansatz der benachbarten Bodenrichtwertzone Nr. 502001 für, dem Bewertungsobjekt ähnlich gearteten Objekte mit II Vollgeschossen, ergab eine identische Übereinstimmung des Bodenwertes.



---

## 4 Wertermittlungsverfahren

### 4.1 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. Der Gutachterausschuss der Stadt Köln hat aus der Kaufpreissammlung 21 Kaufpreise zur Ableitung des mittelbaren Vergleichswertes zur Verfügung gestellt. Die Kaufpreise beziehen sich auf den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser und sind nur eingeschränkt verwertbar.

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. Es wird insofern für den vorliegenden Fall als prädestiniertes Verfahren zur Verkehrswertableitung herangezogen.

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. Der Gutachterausschuss stellt für Dreifamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser keine ausgewerteten Sachwertfaktoren zur Marktanpassung zur Verfügung. Es wird insofern für den vorliegenden Fall nicht als prädestiniertes Verfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen.

### 4.2 Gebäudedaten

Die Wohn- und die Nutzflächen, sowie die Brutto-Grundfläche wurden auf der Grundlage des überschläglichen örtlichen Aufmaßes am Tage der Ortsbesichtigung sowie zur Verfügung stehender Unterlagen und Zugriffe ermittelt. Die Aufnahme wird als hinreichend genau für die nachstehende Ausarbeitung eingeschätzt. Planunterlagen für das Bewertungsobjekt selbst standen nicht zur Verfügung.

Baugenehmigungen standen - auch nach Bauakteneinsicht - nicht zur Verfügung, sodass Abweichungen von den Typengrundrissen des Reihenhausblocks mit 6 Reihenhäusern der angrenzenden Nachbarschaft, wie z. B. der Anbau im Untergeschoss, der Ein- und spätere Rückbau weiterer Geschosstreppen oder Änderungen der Fensteröffnungen nicht dokumentiert sind und ggfs. eine baurechtliche Nachgenehmigung erforderlich machen.



Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

## Verkehrswertgutachten

Giselherstraße 14, 50739 Köln

Auftragsnr. 93 K 83/25  
(anonymisierte Ausfertigung)

Den vorhandenen Angaben entsprechend weist das Gebäude folgende Daten auf:

|                                                                                                          |                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art (ImmoWertV, Anlage 4):                                                                               | 4.1 Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten                                                                                                |
| Baujahr, vermutet ca.:                                                                                   | Vorkriegsbau (1930-1940)                                                                                                                       |
| Tatsächliches Alter zum Stichtag ca.:                                                                    | ca. 91 Jahre (Rechn. Annahme Baujahr 1935)                                                                                                     |
| Gesamtnutzungsdauer (GND) Wohngebäude                                                                    | 80 Jahre                                                                                                                                       |
| <b>theoretisches</b> Alter / <b>theoretisches</b> Baujahr:                                               | 56 Jahre / 1970                                                                                                                                |
| <b>Wohnfläche</b><br><br>EG, ca.<br>OG, ca.<br>DG, ca.<br>Spitzboden, ca.<br><br>Wohnfläche gesamt, ca.: | <br><br>54,88 m <sup>2</sup><br>55,35 m <sup>2</sup><br>43,21 m <sup>2</sup><br>11,60 m <sup>2</sup> > 1,50 IH<br><br><b>165 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Brutto-Grundfläche (BGF)</b> , ca.:                                                                   | <b>341 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                       |
| <b>Ausbaufaktor</b><br><br>Wohnfläche / BGF<br><br>BGF / Wohnfläche                                      | <br><br>0,48<br><br>2,07                                                                                                                       |



### 4.3 Ertragswertverfahren

Den tabellarischen Einzelwerten sind Exceltabellen hinterlegt. Eine echte kaufmännische Rundung findet am Ende der Einzelrechnungen statt. Die sichtbaren Einzelrundungen dienen lediglich der überschaubaren Formatierung.

#### Rohertrag /Jahres-Nettokaltmiete

\*Das Erdgeschoss, sowie der Außenstellplatz werden zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

|                 |                   |           |            |    |           |
|-----------------|-------------------|-----------|------------|----|-----------|
| Erdgeschoss*    | 55 m <sup>2</sup> | 12,50 EUR | 687,50 EUR | 12 | 8.250 EUR |
| Obergeschoss    | 55 m <sup>2</sup> | 12,50 EUR | 687,50 EUR | 12 | 8.250 EUR |
| Dachgeschoss    | 55 m <sup>2</sup> | 10,50 EUR | 577,50 EUR | 12 | 6.930 EUR |
| Außenstellplatz | 1 St.             | 25,00 EUR | 25,00 EUR  | 12 | 300 EUR   |

**23.730 EUR**

#### Bewirtschaftungskosten

| Instandhaltungskosten                                                                    | m <sup>2</sup> /<br>St. | EUR/m <sup>2</sup> St | EUR   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------|
| Wohnungen                                                                                | 165                     | 14,40                 | 2.376 |
| Verwaltung                                                                               | 3                       | 367,00                | 1.101 |
| Mietausfallwagnis                                                                        | 2%                      | 23.430                | 475   |
| Nicht umlagefähige Betriebskosten (z.B. CO <sub>2</sub> Kostenumlage / Anteil Vermieter) | o.B.                    |                       | 0     |
| Anteil ca. 17% vom Rohertrag                                                             |                         |                       | 3.952 |

- 3.952 EUR



Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

## Verkehrswertgutachten

Giselherstraße 14, 50739 Köln

Auftragsnr. 93 K 83/25

(anonymisierte Ausfertigung)

---

### Reinertrag der baulichen Anlagen

**20.078 EUR**

### Bodenwertverzinsung (Liegenschaftszinssatz 2,5%)

|             |   |       |   |                  |
|-------------|---|-------|---|------------------|
| 242.420 EUR | x | 0,025 | - | <b>6.061 EUR</b> |
|-------------|---|-------|---|------------------|

---

### Reinertrag der baulichen Anlagen

**14.018 EUR**

---

### Kapitalisierung, objektspezifisch angepasst: (RND<sub>mod</sub>, 24 Jahre, Liegenschaftszinssatz 2,5%)

|            |   |         |
|------------|---|---------|
| 14.018 EUR | x | 17,8850 |
|------------|---|---------|

---

### Vorläufiger Ertragswert baulicher Anlagen

**250.710 EUR**

---

### Bodenwert

**242.420 EUR**

---

### Vorläufiger Ertragswert

**493.130 EUR**

---

### Marktanpassung

**0 EUR**

---

### Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

**493.130 EUR**

---

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Fest eingebaute Ausstattungsbesonderheiten:</b>                 | <b>11.400 EUR</b> |
| Kücheninsel (EG), Einbauküche (OG), Kaminofen (OG), Whirlpool (UG) |                   |

---



Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

## Verkehrswertgutachten

Giselherstraße 14, 50739 Köln

Auftragsnr. 93 K 83/25

(anonymisierte Ausfertigung)

**Instandhaltungsrückstau** - 6.000 EUR

Partielle Feuchtigkeit Außenwand UG, Fenster  
DG, Ersatz fehlender Heizkörper

**Risikoabschlag** für Heizungsanlage Alter ca. 30  
Jahre und Sanierungspflicht nach GEG (Stand  
2024), Abnahme Schornsteinfeger vorhanden,  
ca. 3% - 15.000 EUR

**Abschlag** für die Errichtung der Grundrissfunktio-  
nalität im Erdgeschoss,  
ca. 5% - 25.000 EUR

**Abweichung** zur modellkonformen Restnutzungs-  
dauer, gerundet - 7.200 EUR

Gesamt - 41.800 EUR

### Ertragswert

451.330 EUR

**Rundungsabschlag** - 330 EUR

**gerundet** 451.000 EUR

Der **Ertragswert** des Bewertungsobjektes wird mit gerundet **451.000 EUR** geschätzt.



---

## 4.4 Erläuterungen zum Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird in Teil 3 (besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren), Abschnitt 2 (Ertragswertverfahren) in den §§ 27 -34 der ImmoWertV sowie den Nr. 27.3 bis 34.3 der Anwendungshinweise für die Immobilienwertverordnung (ImmoWert A) geregelt.

### 4.4.1 Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, marktüblichen Erträgen. Der Rohertrag (Nettokaltmiete) ergibt sich aus den von den Erwerbern erfragten Mietangaben, die anhand des Mietspiegels für freifinanzierte Wohnungen in Köln auf Nachhaltigkeit überprüft und gegebenenfalls **im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben** sachverständig angepasst werden. Dabei wird angenommen, dass diese in der Zukunft gleich bleiben. Hierbei handelt es sich um eine Vereinfachung im Modell.

Mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 wurde den Ländern die Möglichkeit eröffnet, durch eine Verordnung nach § 201 a BauGB, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen und dadurch die Anwendung bestimmter baurechtlicher Instrumente durch die Städte und Gemeinden zu ermöglichen. Voraussetzung ist, dass nach den in § 201 a Satz 3 und 4 BauGB genannten Kriterien festgestellt wird, dass in den durch die Verordnung benannten Gemeinden der Wohnungsmarkt angespannt ist.

Köln ist seit 2015 ausgewiesenes Gebiet des angespannten Wohnungsmarktes, sodass als Mieterschutz bei Neuvermietung die Mietpreisbremse und bei Bestandsmieten die Kappungsgrenze zur Anwendung kommt. Da augenscheinlich keine umfassenden Modernisierungen seit 2014 im Bewertungsobjekt stattgefunden haben, kann § 556f BGB nicht als Ausnahme angewandt werden. Es gelten für den Ansatz der Jahresnetto-Kaltmiete sowohl die **Mietpreisbremse** gem. § 556d BGB (Neuvermietungen dürfen, von wenigen Ausnahmen abgesehen, maximal 10% über dem örtlichen Mietspiegel liegen), als auch die **Kappungsgrenze** gem. §558 BGB (Bestandsmieten dürfen um maximal 15% erhöht werden).

Modellkonform wird der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Köln zugrunde gelegt.

Ein „qualifizierter Mietspiegel“ (§ 558d BGB) zeichnet sich gegenüber einem einfachen Mietspiegel durch seine Erstellung durch Sachverständige nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aus. Bei der alle zwei Jahre erfolgenden Anpassung an die Marktentwicklung darf auf eine Mietstichprobe oder auf die Veränderung des Preisindex für die Lebenshaltung der privaten Haushalte, die vom Statistischen Bundesamt ermittelt wird, zurückgegriffen werden. Alle vier Jahre ist ein qualifizierter Mietspiegel neu zu erstellen. Ein Gericht geht regelmäßig davon aus, dass ein qualifizierter Mietspiegel die ortsüblichen Mieten zutreffend abbildet.

Der aktuelle, qualifizierte Mietspiegel der Stadt Köln hat den Stand 04/2025.



Die **Erdgeschosswohnung** mit Garten und Außenstellplatz ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eigengenutzt, die Auflösung der Wohnung ist augenscheinlich und nachrichtlich zugange. Eine Mietzahlung ist nicht bekannt.

Die Wohnung im **Obergeschoss** ist seit 09/2025 einschließlich Möblierungszuschlag und Nebenkosten für 730 EUR warm vermietet. Abgeleitet aus der bestehenden Mietvertrag für das Dachgeschoss wird mit 150 EUR Nebenkosten kalkuliert sodass, ungeachtet des Möblierungszuschlages eine Netto-Kaltmiete von ca. 9,70 EUR/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt wurde. Der Mietvertrag ist befristet auf den 28.02.2026.

Das **Dachgeschoss** ist seit 01.06.2015 für ebenfalls 9,70 EUR/m<sup>2</sup> vermietet. Der Mietvertrag ist unbefristet. Nachrichtlich wurde mitgeteilt, dass sich die Wohnung zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in Auflösung befindet.

Aufgrund der durchgeführten **Modernisierungen** orientieren sich die Mieten für die Wohnungen EG und DG an der Gruppe 4.2 und 4.3 des Mietspiegels für Wohnungen, die 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden und für die Wohnung im OG an der Gruppe 5.3 für Wohnungen, die von 2005 bis 2017 bezugsfertig wurden.

Die Wohnlage wird mit 'gut' berücksichtigt. Der Mietspiegel kategorisiert Lagen entweder mittel oder sehr gut, sodass eine Einordnung in das obere Segment sachgerecht ist.

Für die Wohnungen wird nachstehende nachhaltige, objektbezogenen Nettokaltmiete zugrunde gelegt:

|                                            |                       |                          |
|--------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Erdgeschoss, Gruppe 4.3                    | ca. 55 m <sup>2</sup> | 12,50 EUR/m <sup>2</sup> |
| Obergeschoss, Gruppe 5.2                   | ca. 55 m <sup>2</sup> | 12,50 EUR/m <sup>2</sup> |
| Dachgeschoss<br>mit Spitzboden, Gruppe 4.2 | ca. 55 m <sup>2</sup> | 10,50 EUR/m <sup>2</sup> |

Instandhaltungsrückstände und zusätzliche Besonderheiten werden in den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

#### **4.4.2 Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Hierzu gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB.

Entsprechend der Immobilienwertverordnung Anlage 3 werden die Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und das Mietausfallwagnis auf den Wertermittlungstichtag mit dem Verbraucherpreisindex für Oktober 2025/Oktober 2001 mit 123,0/77,1 hochgerechnet.



Modellkonform werden die Vermieteranteile der CO<sub>2</sub>-Kostenumlage nicht in die nicht umlagefähigen Betriebskosten aufgenommen. Abrechnungen der Energieversorger liegen nicht vor.

Auch bei den Bewirtschaftungskosten wird modellvereinfachend angenommen, dass sie am kompakt Jahresende anfallen.

#### **4.4.3 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz**

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte bezogen auf das Stadtgebiet Köln. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei Wertermittlungen zu betrachten.

In Abhängigkeit des Einzelfalles kann insbesondere je nach Lage im Stadtgebiet und Mietniveau ein Abweichen nach oben und unten sachgerecht sein. Grundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ab dem Berichtsjahr 2020 ist die Immobilienwertverordnung vom 14. Juli 2021.

Der Liegenschaftszinssatz wurde vom Gutachterausschuss direkt aus dem Teilmarkt für Dreifamilienhäuser abgeleitet.

Der Gutachterausschuss leitet die örtlichen Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser in der Kölner Gruppenbildung und in der Gruppenbildung nach Vorgabe der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW – AGVGA-NRW aus insgesamt 8 Kauffällen ab, für Gebäude mit einer durchschnittlichen Wohn-/Nutzfläche von 204 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 157 m<sup>2</sup> bis 251 m<sup>2</sup>, einer durchschnittlichen Miete von 10,80 EUR/m<sup>2</sup> in einer Spanne von 9,30 EUR/m<sup>2</sup> bis 12,30 EUR/m<sup>2</sup> mit Bewirtschaftungskosten zwischen 16% und 20% und einer Restnutzungsdauer zwischen 22 und 54 Jahren ab.

Der Liegenschaftszinssatz wird für diesen Teilmarkt mit durchschnittlich 2,8% in einer Spanne von 1,55% bis 4,3% abgeleitet.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird aufgrund der beruhigten Verkehrslage und direkten Anbindung an die Infrastruktur mit **2,5%** im Gutachten angenommen.

#### **4.4.4 Barwertfaktor**

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes. Unter Ansatz eines Liegenschaftszinssatzes von 2,5% und einer modifizierten Restnutzungsdauer von 24 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 17,89.

#### **4.4.5 Marktanpassung**

Das Ergebnis bildet aufgrund des marktüblich abgeleiteten Mietansatzes und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz aus dem Teilmarkt für Dreifamilienhäuser ein marktübliches Ergebnis ab.



#### **4.4.6 Gesamtnutzungsdauer (GND)**

Die Gesamtnutzungsdauer richtet sich im Modellansatz nach der Art der baulichen Anlage. Der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes liegt analog der Anlage 1 der Immobilienwertverordnung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde.

#### **4.4.7 Restnutzungsdauer (RND)**

Es wird im Modell unterstellt, dass die baulichen Anlagen eine festgesetzte wirtschaftliche Nutzungsdauer (GND) haben. Hier ist nicht die technische Nutzungsdauer gemeint, die deutlich länger ausfallen kann. Die zugehörige Restnutzungsdauer zum Stichtag ermittelt sich aus der verbleibenden Dauer ab dem Wertermittlungsstichtag. Im Gegensatz dazu ist der Grundstücksboden unendlich lange nutzbar und wird daher separat ermittelt.

Im Modell des Gutachterausschusses der Stadt Köln zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes (Rentenbarwertfaktor/Kapitalisierungsfaktor) wird modellkonform eine Restnutzungsdauer von mindestens 25 angesetzt.

Die objektspezifische Restnutzungsdauer, die sich aufgrund der Modernisierungspunkte modifiziert ergibt, weicht um 1 Jahr davon ab und wird hinsichtlich der Differenz wie folgt berücksichtigt:

|          | Marktangepasster<br>vorläufiger Ertrags-<br>wert, modellkon-<br>form | Marktangepasster<br>vorläufiger Ertrags-<br>wert, modellkon-<br>form | Differenz   |
|----------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------|
|          | 25 Jahre                                                             | 24 Jahre                                                             |             |
|          | 500.691 EUR                                                          | 493.130 EUR                                                          | - 7.561 EUR |
| gerundet |                                                                      |                                                                      | - 7.600 EUR |

Die Differenz wird in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als Abschlag berücksichtigt.



## 5 Zusammenfassung der Ergebnisse

### 5.1 Ergebnisübersicht

Für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück **Giselherstraße 14, 50739 Köln-Mauenheim** wurden unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Dreifamilienhäuser am Stichtag der Wertermittlung **23.01.2026** in einer Verkehrswertermittlung geschätzt:

| Parameter / Verkehrswert | Bezogen auf den                                                           |                  |                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| Ertragswert              | vorl. Ertragswert, ohne besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale | 493.130 EUR      |                    |
| Ertragswert              |                                                                           | 450.930 EUR      |                    |
| Bodenwert                |                                                                           | 242.000 EUR      |                    |
| <b>Verkehrswert</b>      |                                                                           |                  | <b>451.000 EUR</b> |
| Bodenwertanteil          |                                                                           | 49 %             |                    |
| m²Wfl.                   |                                                                           | 165 m²           |                    |
| EUR/m²Wfl.               | einschl. BOG                                                              | 2.733 EUR/m²Wfl. |                    |
| EUR/m²Wfl.               | vorl. Ertragswert                                                         | 2.989 EUR/m²Wfl. |                    |
| Bruttorendite            | vorl. Ertragswert                                                         | 4,81 %           |                    |
|                          | Ertragswert                                                               | 5,26 %           |                    |
| Netto-Anfangsrendite     | Vorl. Ertragswert                                                         | 4,27 %           |                    |
|                          | Ertragswert                                                               | 3,96 %           |                    |
| Rohertragsfaktor         | vorl. Ertragswert                                                         | 21               |                    |



---

## 5.2 Erläuterungen zum Endergebnis

Bewertungsgegenstand ist ein zweigeschossiges Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, Vollunterkellerung mit gartenseitigem Anbau und Außenstellplatz in der

**Giselherstraße 14, 50739 Köln-Mauenheim.**

Die Makro- und die Mikrolage sind als gut einzustufen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, die Anbindung an das Autobahnnetz ist über die nahe Stadtautobahn (A57) gut, ebenso zum Flughafen Köln/Bonn und in die Innenstadt.

Das **Grundstück** ist regelmäßig geschnitten und erschlossen. Die **Ausstattung** ist im Wesentlichen durchschnittlich bis gut. Die **Funktionalität der Grundrisse** ist im Wesentlichen gegeben, für die Anpassung der Funktionalität des Erdgeschossgrundrisses wurde ein Abschlag gewählt. Das Objekt wird auf dem Markt vorrangig mit den in sich abgeschlossenen 3 Wohneinheiten zur **Vermietung** gesehen.

Inwieweit eine Bildung von Sondereigentum nach Wohnungseigentumsgesetz und Mieterschutzverordnung möglich ist und eine hierfür notwendige Abgeschlossenheitsbescheinigung genehmigungsfähig ist, wurde nicht geprüft. Das Bewertungsobjekt wird als vorrangig für den Mietmarkt gesehen,

Der *Gutachterausschuss Köln* veröffentlicht die Auswertung im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser mit einem leichten Rückgang der Kaufpreise im Jahr 2024. Der durchschnittliche **Rohertragsvervielfältiger** (Verhältnis Kaufpreis zu Rohertrag) für Mehrfamilienhäuser ging von 22 im Jahr 2023 auf 21 zurück. Eine Auswertung für das Jahr 2025 liegt zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht vor. Der geschätzte Verkehrswert ergibt einen Rohertragsfaktor vom 21-fachen des Rohertrages ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, er liegt damit in der angegebenen Spanne des Gutachterausschusses für Dreifamilienhäuser von 14-25 und einem Mittelwert von 21.

Eine **Vermietbarkeit** ist möglich und wird als sehr gut eingeschätzt. Die Mieten in den Ballungsräumen und den zugehörigen Speckgürteln steigen ungebrochen, sodass der Bedarf nach Mietwohnungen im Bestand trotz der steigenden energetischen Auf- und Umlagen erhalten bleiben wird.

Die Verwertbarkeit wird aufgrund der Marktsituation ebenfalls als gut bis sehr gut eingestuft. Die Drittverwendungsfähigkeit ist gegeben.

Der objektbezogene, aus dem Ertragswert ermittelte, Immobilienwert (lastenfrei) entspricht rd. **2.989 EUR/m²Wfl.** einschließlich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) und **2.733 EUR/m²Wfl.** über den vorläufigen Ertragswert errechnet.

Die vergleichenden Kaufpreis für Dreifamilienhäuser liegt gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 des *Gutachterausschusses Köln* bei **2.911 EUR/m²Wfl.** +/- 796 EUR/m². Der geschätzte Wert liegt in dieser Spanne.



Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

## Verkehrswertgutachten

Giselherstraße 14, 50739 Köln

Auftragsnr. 93 K 83/25

(anonymisierte Ausfertigung)

*Geoport/On-Geo GmbH* weist als marktübliche Miethöhen im Quartier mit Stand 2025 eine Spanne von 9,67 EUR/m<sup>2</sup>Wfl. bis 16,67 EUR/m<sup>2</sup> aus. Dem Bewertungsobjekt wurden marktübliche Mieten von 12,50 EUR/m<sup>2</sup> und 10,50 EUR/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

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

### 5.3 Schlussbemerkung

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

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

Köln, den 27.02.2026



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



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

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







Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

**Verkehrswertgutachten**

Giselherstraße 14, 50739 Köln

Auftragsnr. 93 K 83/25

(anonymisierte Ausfertigung)

## Anhang 2 – Fotos



**Straßenseite**



**KFZ- und Fahrradstellplätze Vorgarten**



**Dachgauben Vorderseite**



**Überdachung Terrasse**



**Abgang Terrasse in den Garten**



**Gartenseite**



Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

## Verkehrswertgutachten

Giselherstraße 14, 50739 Köln

Auftragsnr. 93 K 83/25

(anonymisierte Ausfertigung)



**Kelleraußentreppe in den Garten  
Anbau Untergeschoss**



**Wirtschaftsweg mit Zugang zum Garten**



**Wirtschaftsweg mit Zugang zum Garten**



**Lichtschächte mit Rostabdeckung**



**Gartenschuppen**



**Riemchenklinker Fassadenverkleidung**



Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

## Verkehrswertgutachten

Giselherstraße 14, 50739 Köln

Auftragsnr. 93 K 83/25

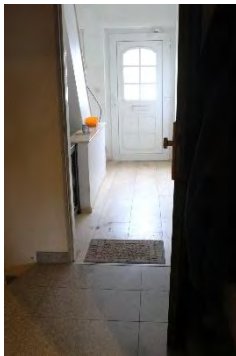
(anonymisierte Ausfertigung)



**Erdgeschoss Offener Koch-/Essbereich**



**Erdgeschoss Wohnzimmer**



**Erdgeschoss Eingangssituation**



**Erdgeschoss Gäste WC**



**Geschosstreppe**



**Interne Erschließung EG-OG stillgelegt**



Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

**Verkehrswertgutachten**

Giselherstraße 14, 50739 Köln

Auftragsnr. 93 K 83/25

(anonymisierte Ausfertigung)



**Obergeschoss Wohnbereich**



**Obergeschoss Einbauküche**



**Obergeschoss Kaminofen**



**Obergeschoss Duschbad**



**Obergeschoss Koch-/Essbereich  
geschlossene Loggia**



**Obergeschoss Gartenblick  
Überdachung Terrasse**



Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

**Verkehrswertgutachten**

Giselherstraße 14, 50739 Köln

Auftragsnr. 93 K 83/25

(anonymisierte Ausfertigung)



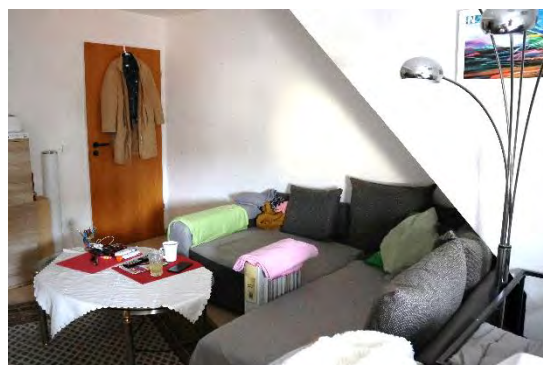
**Dachgeschoss Küche**



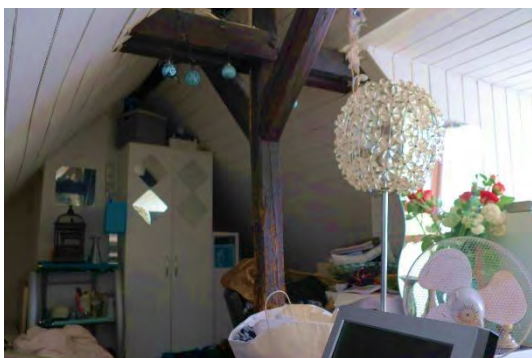
**Dachgeschoss Wannenbad**



**Dachgeschoss Fenster**



**Dachgeschoss Wohnbereich**



**Spitzboden mit Gaube**



**Spitzboden Dachgaubenfenster**



Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

## Verkehrswertgutachten

Giselherstraße 14, 50739 Köln

Auftragsnr. 93 K 83/25

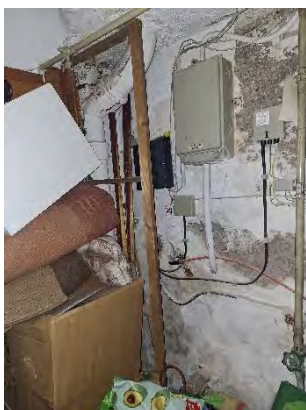
(anonymisierte Ausfertigung)



**Untergeschoss Heizungsanlage**



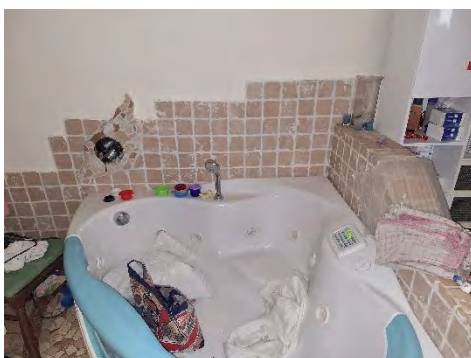
**Untergeschoss WC**



**Untergeschoss Straßenseite**



**Untergeschoss Duscheinbau**



**Untergeschoss Wannenbad**



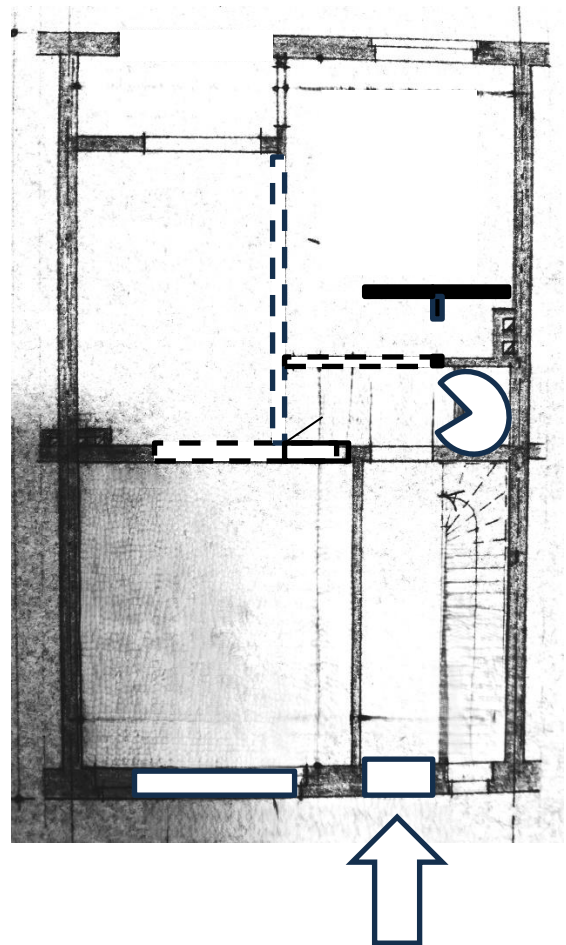
**Untergeschoss Elektroverkabelung**



### Anhang 3 – Typengrundrisschema

Aus dem örtlich genommenen Aufmaß oder den Flächenermittlungen, sowie den Grundriss schemata kann keine exakte Maßstäblichkeit abgeleitet werden. Die Schemata dienen lediglich der Übersicht und Einordnung der vorgefundenen Örtlichkeit im Zusammenhang mit den Beschrieben und der Fotodokumentation. Für die vorliegende Wertermittlung sind die Grundlagen hinreichend.

**Grundriss schema, unmaßstäblich  
Erdgeschoss**





Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

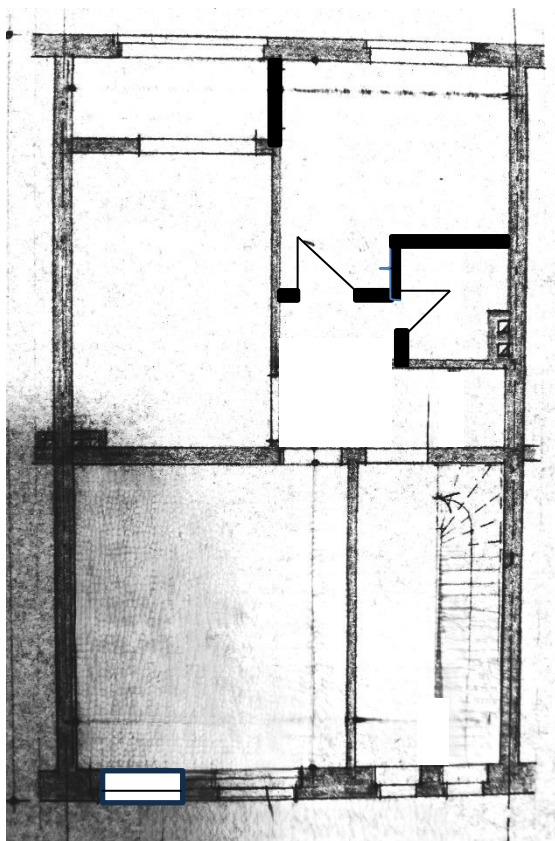
dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

## Verkehrswertgutachten

Giselherstraße 14, 50739 Köln

Auftragsnr. 93 K 83/25

(anonymisierte Ausfertigung)



**Grundrisschema, unmaßstäblich**  
**Obergeschoss**



Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

## **Verkehrswertgutachten**

Giselherstraße 14, 50739 Köln

Auftragsnr. 93 K 83/25

(anonymisierte Ausfertigung)

---

### **Anhang 4 – Nebenrechnungen**

(

**Gekürzte Fassung)**



Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

## **Verkehrswertgutachten**

Giselherstraße 14, 50739 Köln

Auftragsnr. 93 K 83/25

(anonymisierte Ausfertigung)

---

**(gekürzte Fassung)**

)



Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

## **Verkehrswertgutachten**

Giselherstraße 14, 50739 Köln

Auftragsnr. 93 K 83/25

(anonymisierte Ausfertigung)

---

### **(Gekürzte Fassung)**

)



Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

## **Verkehrswertgutachten**

Giselherstraße 14, 50739 Köln

Auftragsnr. 93 K 83/25

(anonymisierte Ausfertigung)

---

### **(Gekürzte Fassung)**

)



Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**

Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen

0221-3679455 / 01575-7054109

dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

## **Verkehrswertgutachten**

Giselherstraße 14, 50739 Köln

Auftragsnr. 93 K 83/25

(anonymisierte Ausfertigung)

---

(Gekürzte Fassung)

)



---

## **Anhang 5 - Literatur**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Fachliteratur**

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

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

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

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

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