KIRCHHOFF IMMOBILIEN | KÖLN-SÜLZ

Einfamilienhaus in Sülz verkaufen

Leitfaden mit Unterlagen-Checkliste, Stand 14. Oktober 2026

1. Was zeigen die Marktdaten für Sülz?

Alle Werte sind Mittel tatsächlicher Kaufpreise aus dem Jahr 2025 in Euro je m² Wohnfläche, ausgewertet vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln (Grundstücksmarktbericht 2026). Es sind keine Angebotspreise. Bei weniger als zehn Fällen ist der Mittelwert nur ein Anhaltspunkt.

Objektart	Mittelwert 2025	Kauffälle	Hinweis
Eigentumswohnung Bestand (Weiterverkauf)	5.055 € je m²	121	Mittel der Kauffälle
davon Baujahr vor 1941	5.237 € je m²	30	Weiterverkauf
davon Baujahr 1941 bis 1990	4.724 € je m²	72	Weiterverkauf
davon Baujahr ab 1991	6.086 € je m²	18	Weiterverkauf
Reihenmittelhaus	7.022 € je m²	5	geringe Fallzahl

Die Immobilienrichtwerte des Gutachterausschusses stiegen 2025 für Ein- und Zweifamilienhäuser im linksrheinischen Köln um durchschnittlich 3 % (rechtsrheinisch knapp 6 %). Die Entwicklung im Stadtgebiet war unterschiedlich.

2. Wie wird ein Haus bewertet?

Selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser werden meist im Vergleichswert- oder Sachwertverfahren bewertet. Entscheidend sind:

- **Grundstück:** Größe, Zuschnitt, Bodenrichtwert (abrufbar über BORIS.NRW).
- **Gebäude:** Baujahr, Wohnfläche, Bauweise und Zustand.
- **Modernisierung:** Heizung, Dach, Fenster, Dämmung mit Nachweisen.
- **Lage im Viertel:** Straße, Umfeld, Anbindung.
- **Energieeffizienz:** Der Energieausweis beeinflusst Nachfrage und Finanzierung.

Bei jeder Hausart streuen die Preise stark. Ein Mittelwert ersetzt deshalb keine Bewertung Ihres Hauses.

3. Checkliste: Diese Unterlagen brauchen Sie

- ☐ Grundbuchauszug (neu), Flurkarte und Lageplan
- ☐ Energieausweis (gültig) und Angaben zur Heizung
- ☐ Baugenehmigung, Grundrisse, Schnitte und Ansichten
- ☐ Wohnflächenberechnung und Berechnung der Nutzfläche
- ☐ Nachweise zu Modernisierungen und Reparaturen (Rechnungen, Datum)
- ☐ Bei Anbauten oder Ausbauten: Genehmigungen
- ☐ Auskunft zu Baulasten, Erschließungs- und Anliegerbeiträgen, soweit vorhanden
- ☐ Versicherungen (Gebäude) und Schornsteinfegerprotokolle

☐	Bei Vermietung: Mietvertrag und Nebenkostenabrechnungen
☐	Ihre Bankverbindung für die Ablösung der Grundschuld und Ihr Ansprechpartner dort

4. So läuft der Verkauf ab

1. Erstgespräch: Ziele, Zeitplan, Vertraulichkeit. Das Erstgespräch für Eigentümer ist kostenfrei.

2. Unterlagen zusammenstellen und den Zustand ehrlich einordnen.

3. Bewertung und Preisempfehlung, nachvollziehbar erklärt.

4. Vermarktung mit Exposé und geprüften Interessenten, auf Wunsch ohne öffentliches Inserat.

5. Besichtigungen und Verhandlung.

6. Notartermin und Übergabe.

5. Kosten, Recht und Steuern in Kürze

• Maklerverträge über den Kauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses bedürfen der Textform (§ 656a BGB). Ist der Käufer Verbraucher und werden mit beiden Kaufvertragsparteien Provisionen vereinbart, müssen diese gleich hoch sein (§§ 656b, 656c BGB). Hat nur der Verkäufer den Makler beauftragt, darf der Käufer bei einer Kostenüberwälzung höchstens die Hälfte übernehmen; der Verkäufer muss mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleiben, und der Anspruch gegen den Käufer wird erst nach Zahlung des Verkäuferanteils und entsprechendem Nachweis fällig (§ 656d BGB). Eine vollständige Übernahme durch den Verkäufer ist möglich.

• Energieausweis bis 31. Dezember 2026: Soweit keine gesetzliche Ausnahme greift, ist der Energieausweis spätestens bei der Besichtigung vorzulegen und nach Abschluss des Kaufvertrags unverzüglich zu übergeben. Findet keine Besichtigung statt, ist er unverzüglich vorzulegen, spätestens unverzüglich auf Verlangen. Beim Kauf eines Wohngebäudes mit höchstens zwei Wohnungen muss der Käufer nach Übergabe ein informatorisches Gespräch zum Energieausweis mit einer ausstellungsberechtigten Person führen, wenn dieses als einzelne Leistung kostenlos angeboten wird (§ 80 Gebäudemodernisierungsgesetz, vormals Gebäudeenergiegesetz). Kommerzielle Objektanzeigen enthalten besondere Pflichtangaben aus dem Energieausweis (§ 87).

• Energieausweis ab 1. Januar 2027: Die Pflicht zur Vorlage bei der Besichtigung (ein deutlich sichtbarer Aushang oder ein Auslegen genügt) und zur Übergabe nach Abschluss des Kaufvertrags bleibt bestehen (§ 80 Abs. 4). Der Satz zum informatorischen Gespräch des Käufers steht in § 80 Abs. 4 in dieser Fassung nicht mehr. Der Ausweis wird digital in einem maschinenlesbaren Format ausgestellt, auf Verlangen des Eigentümers auch in Papierform (§ 79). Ein Ausweis auf Grundlage des erfassten Endenergieverbrauchs ist für ein Gebäude geregelt, das ausschließlich Wohnzwecken dient, und beruht auf zwei Jahren Verbrauchsdaten (§ 82); für ein Nichtwohngebäude ist ein Ausweis auf Grundlage einer energetischen Bilanzierung auszustellen (§ 80 Abs. 3). Ein vorhandener gültiger Ausweis genügt weiterhin. Die Ausnahme für Baudenkmäler nennt § 79 Abs. 4 nicht mehr; ausgenommen sind kleine Gebäude mit weniger als 50 Quadratmetern Nutzfläche. Pflichtangaben in kommerziellen Immobilienanzeigen sind ab 2027 die Ausweisart, das Ausstellungsdatum, der Primärenergiebedarf, die Energieeffizienzklasse, das Baujahr und die wesentlichen Energieträger der Heizung (§ 87); für einen vor dem 1. Januar 2027 ausgestellten Ausweis gelten die bisherigen Angaben (§ 112 Abs. 3). Lassen Sie die für Ihr Objekt geltende Ausweisart von der ausstellungsberechtigten Person klären.

• Bei Immobilien im Privatvermögen ist ein Veräußerungsgewinn nach § 23 EStG grundsätzlich nicht steuerbar, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als zehn Jahre liegen; regelmäßig sind die bindenden Kaufverträge maßgeblich. Bei Selbstnutzung kann die Besteuerung schon früher entfallen: bei ausschließlicher Nutzung zu eigenen Wohnzwecken seit Anschaffung oder Fertigstellung oder bei zusammenhängender Selbstnutzung im Verkaufsjahr und in den beiden vorangegangenen Kalenderjahren. Vermietete Anteile, unentgeltliche oder teilentgeltliche Erwerbe, Betriebsvermögen und

gewerblicher Grundstückshandel erfordern eine gesonderte Prüfung. Lassen Sie Frist und Voraussetzungen vor einer bindenden Verkaufsvereinbarung steuerlich prüfen.

6. Ihr nächster Schritt

Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie in Sülz wert ist? Fordern Sie eine Bewertung an oder vereinbaren Sie ein kostenfreies Erstgespräch: kirchhoff-immobilien.com/immobilienbewertung/ und kirchhoff-immobilien.com/termin-vereinbaren/ oder telefonisch unter +49 (0)221 57 27 27 27.

Allgemeine Information, keine Wertermittlung, keine Rechts- oder Steuerberatung. Quelle der Marktdaten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Grundstücksmarktbericht 2026 (Kaufverträge 2025). Stand: 14. Oktober 2026. Rechtsstand vor Verwendung prüfen.