

SEITZ

sachverständige



Dipl.-Ing.
Albert M. Seitz

von der Industrie- und Handelskammer zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Peter-Kintgen-Straße 2
50935 Köln

info@sv-seitz.de
sv-seitz.de

T. 0221 4992095
F. 0221 4992097



Verkehrswertgutachten

92 K 004/25

über das Wohnungseigentum einschließlich Tiefgaragenstellplatz Nr. 97

An der Alten Post 46
50858 Köln (Weiden)

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkung	4
A.1	Teilnehmer am Ortstermin	6
B	Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung	7
B.1	Eintragungen im Grundbuch	7
B.2	Lage und Verkehrslage	9
B.3	Grundstücksgestalt	9
B.4	Bodenbeschaffenheit	10
B.5	Beitragsrechtlicher Zustand	10
B.6	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
B.7	Lasten, Beschränkungen und Rechte	12
B.8	Baubeschreibung	14
B.9	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete	22
C	Wertermittlung	23
C.1	Bodenwert des Miteigentumsanteils	23
C.2	Vergleichswertverfahren	26
C.3	Ertragswertverfahren	34
D	Verkehrswert des Miteigentumsanteils	44
E	Anmerkungen	47
E.1	Verwaltung der Eigentümergemeinschaft	47
E.2	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	47

Anlagen

Anl. 1	Stadtplanauszug	1 Seite
Anl. 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	1 Seite
Anl. 3	Lärmkartierungen NRW (Straßenverkehr 24h)	1 Seite
Anl. 4	Plandarstellungen	3 Seiten
Anl. 5	Auskunft aus dem Altlastenkataster	2 Seiten
Anl. 6	Erschließungsbeitragsbescheinigung	3 Seiten
Anl. 7	Auskunft über öffentliche Förderung	1 Seite
Anl. 8	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	2 Seiten
Anl. 9	Energieausweis gemäß EnEV	5 Seiten
Anl. 10	Lichtbilder zur Wertschätzung	5 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 72 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 3facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 19.03.2025 vom Amtsgericht Köln (Abteilung 92) beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG über das

Wohnungseigentum einschließlich Tiefgaragenstellplatz

Nr. 97 des Aufteilungsplans

im Haus

**An der Alten Post 46
50858 Köln (Weiden)**

zu erstatten.

Die Wertermittlung erfolgt zum:

- | | |
|----------------------------|------------|
| › Wertermittlungsstichtag | 15.04.2025 |
| › Tag der Ortsbesichtigung | 15.04.2025 |
| › Qualitätsstichtag | 15.04.2025 |

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) lautet die Definition des Verkehrswertes: *„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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Lasten und Beschränkungen in Abt. II verdinglicht sind, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 ZVG Ersatzwerte fest.

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Köln:
 - » beglaubigter Grundbuchauszug vom 18.02.2025
 - » Teilungserklärung mit Bewilligungen vom:
 - 10.02.1999 zu UR-Nr. 503/1999
 - 28.03.2000 zu UR-Nr. 1273/2000
 - 26.04.2000 zu UR-Nr. 483/2000

- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
 - » Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vom 29.01.2024
 - » Lärmkartierung NRW als Online-Auskunft¹
 - » Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 30.01.2024
 - » Beitragsbescheinigung vom 31.01.2024
 - » Auskunft gemäß WFNG vom 30.01.2024
 - » Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.01.2024
 - » Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln vom 11.04.2025

- › von der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft (aus Vorgutachten Az. 92 K 075/23 s. u.):
 - » Energieausweis vom 24.07.2018
 - » Protokolle der Eigentümerversammlungen am 27.09.2023, 25.10.2022 und 07.12.2021

- › von der für 2025 neu bestellten Verwaltung der Eigentümergemeinschaft:
 - » Im Schreiben der seit dem 01.01.2025 neu bestellten Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 16.04.2025 wird mitgeteilt, dass sich in Bezug auf das Vorgutachten „keine Änderungen ergeben haben, so auch nicht zur Höhe des Hausgeldes“.

Für das Bewertungsobjekt wurde durch den Sachverständigen bereits ein Verkehrswertgutachten am 19.07.2024 im Zwangsversteigerungsverfahren zu Az. 92 K 075/23 erstellt, ein Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung war seinerzeit nicht möglich.

Für die Wertschätzung wurde ein Ortstermin am 15.04.2025 anberaumt, wobei ein Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung, der Tiefgarage und zu dem Abstellraum im Kellergeschoss ebenfalls nicht möglich war. Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung der Wohnung auf Grundlage des äußeren Eindrucks und der

¹ Abrufdatum: 22.04.2025; abrufbar unter: <https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>

Teilungserklärung. Die Schuldner wurden mit Schreiben vom 15.04.2025 darauf hingewiesen, dass durch diese Form der Schätzung Nachteile entstehen können, da die Bietinteressenten Unwägbarkeiten und Risiken durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin möglicherweise selbst kalkulieren. Es wurde den Schuldnern mit Schreiben vom 15.04.2025 die Möglichkeit zur Abstimmung eines weiteren Ortstermins mit entsprechender Innenbesichtigung gegeben mit Frist bis zum 23.04.2025. Eine Kontaktaufnahme seitens der Schuldner erfolgte bis zur Fertigstellung des Gutachtens am 24.04.2025 nicht.

Ein Verkehrswertgutachten muss sich grundsätzlich auf Tatsachenfeststellungen berufen und nicht auf Mutmaßungen, so die BGH-Rechtsprechung. Dass das Gutachten mangels Innenbesichtigung zwangsläufig auf entsprechenden Mutmaßungen und Annahmen aufbaut, entbindet den Sachverständigen nicht vom Auftrag des Vollstreckungsgerichts, den Verkehrswert zu ermitteln.

Die Zustandsmerkmale des Sondereigentums können verbindlich nicht beurteilt werden. Ein Sicherheitsabschlag wird im Rahmen der Wertschätzung nicht berücksichtigt. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken haben die Bietinteressenten ggf. durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt. Eine Bescheinigung über die Zustands- und Funktionsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 61 Abs. 2 des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG) liegt dem Unterzeichner nicht vor. Von der WEG-Verwaltung wurde zum Vorgutachten der verbrauchsbasierte Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung für die Häuser „Freiburger Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23, Potsdamer Straße 12, 14, An der Alten Post 40, 42, 44, 46“ vom 24.07.2018 zur Verfügung gestellt, welcher dem Anlagenteil des Gutachtens beigelegt ist.

Wie bei der Bewertung von Wohnungseigentum üblich, wurde nicht die gesamte Anlage im Detail besichtigt. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

A.1 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 15.04.2025

› für den Sachverständigen der Unterzeichner

Die Schuldner sowie ein Vertreter der Gläubigerin nahmen an dem Ortstermin nicht teil.

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Der Miteigentumsanteil ist eingetragen im:

Grundbuch von: Lövenich
Blatt: 25857
Amtsgericht: Köln

und beträgt 97/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück²:

Gemarkung:	Lövenich	
Flur:	18	
Flurstücke:	127	Gebäude- und Freifläche An der Alten Post Größe: 36 m ²
	150	Gebäude- und Freifläche An der Alten Post, Freiburger Straße We Größe: 252 m ²
	151	Verkehrsfläche An der Alten Post, Freiburger Straße We Größe: 182 m ²
	152	Gebäude- und Freifläche Potsdamer Straße Größe: 96 m ²
	142	Gebäude- und Freifläche An der Alten Post 40, 42, 44, 46 Freiburger Straße We 13, 15, 17, 19, 21, 23 Potsdamer Straße 12, 14 Größe: 11.092 m ²

² Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

270 Gebäude- und Freifläche
An der Alten Post 40, 42, 44, 46
Freiburger Straße We 13, 15, 17, 19, 21, 23
Potsdamer Straße 12, 14
Größe: 450 m²

verbunden mit Sondereigentum an der im I. Obergeschoss rechts des Hauses An der Alten Post 46 gelegenen Wohnung, sowie einem Kellerraum und einem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 97.

Ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 18.02.2025 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 12ff des Gutachtens.

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil liegt im linksrheinischen Kölner Stadtteil Weiden. Das Grundstück grenzt im Westen an die Freiburger Straße, im Osten an die Straße An der Alten Post und im Süden an die Potsdamer Straße.

Die umliegende Bebauung wird im Nahbereichsumfeld geprägt durch Wohnhochhäuser mit bis zu 16 Geschossen. Westlich zur Wohnanlage schließt individueller Wohnungsbau auf kleinteiligen Parzellenstrukturen an.

Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf; die Entfernung zur Kölner Innenstadt beträgt ca. acht Kilometer.

Einkaufsmöglichkeiten bestehen im fußläufigen Einzugsbereich mit dem Einkaufszentrum „Rhein-Center“.

Kindergärten, Schulen verschiedener Bildungsrichtungen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Umkreis von ca. drei Kilometer Entfernung vorhanden.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch Busverbindungen im Stadtteil Weiden und durch den Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG mit dem Haltepunkt Lövenich in ca. einem Kilometer Entfernung gewährleistet. Darüber hinaus besteht der Anschluss an das Streckennetz der Stadtbahn auf der Aachener Straße.

Parkmöglichkeiten befinden sich im Umfeld auf öffentlichen Stellplätzen. Straßenverbindungen in die umliegenden Stadtteile und zur Kölner Innenstadt bestehen über ein gut ausgebautes Straßensystem. Die nächstgelegene Hauptausfallstraße stellt die Aachener Straße dar. Der Anschluss an den Kölner Autobahnring ist günstig. Die nächsten Anschlussmöglichkeiten an die Bundesautobahn bestehen an den Anschlussstellen Köln-Lövenich (A 1) und Frechen-Nord (A 4) in ca. einem Kilometer Entfernung.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die Lärmbelastung ausgehend von der A 4 mit Eintrag in die Lärmkartierung NRW-Straßenverkehr 24h (vgl. Auszug im Anlagenteil des Gutachtens). Ob Beeinträchtigungen bestehen, die sich auch unmittelbar auf die zu bewertenden Wohnung auswirken, kann mangels Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

Die Wohnlage ist nach den objektiven Kriterien des Mietspiegels der Stadt Köln für frei finanzierte Wohnungen als mittlere Wohnlage zu beurteilen.

B.3 Grundstücksgestalt

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil weist als Dreifrontengrundstück einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Die Straßenfrontbreiten betragen zur Freiburger Straße ca. 97 Meter, zur Straße An der Alten Post ca. 98 Meter und zur Potsdamer Straße ca. 134 Meter. Das Areal ist eben.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Die Flurstücke sind darin gekennzeichnet.

B.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Umwelt- und Verbraucherschutzamt (Stadt Köln) - vom 30.01.2024 ist das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

Hinweis: Der Unterzeichner ist nicht in der Lage eventuelle Altlasten festzustellen, eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen, anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln.

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen. Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für den Beurteilungsfall bedeutet das, dass der Verkehrswert nur unter dem Vorbehalt ermittelt werden kann, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

B.5 Beitragsrechtlicher Zustand

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil wird als Dreifrontengrundstück von den öffentlichen Erschließungsanlagen „Freiburger Straße“, „Potsdamer Straße“ und der Straße „An der Alten Post“ erschlossen.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Bauverwaltungsamt (Stadt Köln) - vom 31.01.2024 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an.

Unberücksichtigt bleiben hiervon Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) für die Herstellung, Verbesserung und die Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

B.6 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.6.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil wurde mit zwei Wohnblocks, bestehend aus 12 Häusern mit 109 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 101 PKW-Einstellplätzen bebaut.

Bei der vorhandenen Bebauung beträgt das Maß der baulichen Nutzung:

GRZ = ca. 0,24 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 1,00 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

B.6.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem³ der Stadt Köln liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 41.2, der seit dem 22.04.1970 u.a. mit folgenden Festsetzungen rechtsverbindlich ist:

Art der baulichen Nutzung:	WR (Reines Wohngebiet)
Bauweise:	geschlossen
GFZ:	1,2

³ Abrufdatum: 07.11.2023; abrufbar unter: <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/bebauungsplaene/koelner-bebauungsplaene>

B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 25790 bis 25898 (ausgenommen dieses Grundblatt).

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den Verwalter.

Ausnahmen: Erstveräußerung, Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, Veräußerung durch Insolvenzverwalter, Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart (Gartenflächen).

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligungen vom 10. Februar 1999 und 28. März 2000 (UR-Nr. 503/99 und 1273/2000 Notar Ohletz in Essen); übertragen aus Blatt 0511; eingetragen am 31. Mai 2000.

Der Wohnung Nr. 87 (Blatt 25847) ist das Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum des Hauses Potsdamer Straße 12 zugewiesen; gemäß Bewilligung vom 26. April 2000 (UR-Nr. 483/00 – Notar Dr. Robertz, Köln) eingetragen am 21. November 2000.

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs

lfd. Nr. 1

gelöscht

lfd. Nr. 2 (zu Lasten des Flurstücks 142)

Recht zur Benutzung eines Raumes in dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude für die Unterbringung und den Betrieb einer Stationseinrichtung und des Grundstücks für die Verlegung von Kabeln und Leitungen für die Dauer der Stromlieferung in der Gemeinde Lövenich mindestens auf 30 Jahre. Ingetragen mit Bezug die Bewilligung vom 22. Februar 1973 für die GEW Gas-, Elektrizitäts- und Wasserwerke Köln Aktiengesellschaft am 17. Mai 1973 in Blatt 0511; als Belastung des ganzen Flurstücks 142 in die Blätter 25790 bis 25898 mitübertragen am 31. Mai 2000.

lfd. Nr. 3

gelöscht

lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 75/23). Ingetragen am 19.12.2023.

lfd. Nr. 5

Lastend auf dem Anteil der Ipek Coban (Abt. I lfd. Nr. 5.1):

Über das Vermögen der Ipek Coban geb. Tastan, geboren am 26.11.1994, ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Köln, 70b IK 29/24). Ingetragen am 01.08.2024.

Ifd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 004/25). Eingetragen am 18.02.2025.

Der Unterzeichner ist beauftragt worden, den Ersatzwert der im Grundbuch in Abteilung II/2 eingetragenen Belastung mitzuteilen. Durch das in Abteilung II/2 eingetragene Recht zur Benutzung eines Raumes in dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude für die Unterbringung und den Betrieb einer Stationseinrichtung und des Grundstücks für die Verlegung von Kabeln und Leitungen für die Dauer der Stromlieferung in der Gemeinde Lövenich mindestens auf 30 Jahre wird der Verkehrswert des Wohnungseigentums nicht wertrelevant beeinflusst.

Ersatzwertvorschlag

Abteilung II/2

0,00 €

öffentliche Förderung gemäß WFNG NRW

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Amt für Wohnungswesen (Stadt Köln) - vom 30.01.2024 nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Baulasteintragungen

Nach schriftlichen Auskünften der zuständigen Fachdienststelle - Amt für Liegenschaften (Stadt Köln) vom 29.01.2024 ist zu Lasten des Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz

Bei dem Haus „An der Alten Post 46“ handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Sonstige Lasten, Beschränkungen oder Rechte

Soweit Rechte aus einem evtl. derzeit bestehenden Mietverhältnis existieren, bleiben diese bei der Bewertung unberücksichtigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Miet- und Pachtverhältnisse, besonders wenn sie langfristig und zu unüblichen Konditionen abgeschlossen wurden, auf den Barwert einen erheblichen Einfluss haben können.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene den Grundstückswert evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

B.8 Baubeschreibung

B.8.1 Bauart und Baujahr

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil wurde mit zwei Wohnblocks, bestehend aus 12 Häusern mit 109 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 101 PKW-Einstellplätzen bebaut.

Die Bebauung des Grundstücks besteht

- › im westlichen Teil (Freiburger Straße) aus einem Wohnblock mit sechs Häusern und 48 Wohneinheiten,
- › im östlichen Teil (An der Alten Post/Potsdamer Straße) aus einem Wohnblock mit sechs Häusern und 61 Wohneinheiten,

Die drei- bis sechsgeschossigen Wohngebäude gruppieren sich um eine großräumig angelegte Freifläche mit Pflanz- und Sitzzonen.

Baujahr der Wohnanlage um 1972/73

B.8.2 Lage und Raumaufteilung der Wohnung

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Hauses „An der Alten Post 46“ und ist gemäß Aufteilungsplan aufgeteilt in vier Zimmer, Küche, Diele, Essdiele, Flur, Bad/WC, WC, Abstellraum, Balkon. Es wird verwiesen auf die Grundrissanordnung gemäß Aufteilungsplan im Anlagenteil des Gutachtens.

Der PKW-Stellplatz Nr. 97 als Tiefgaragenstellplatz ist Bestandteil des Sondereigentums.

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Abstellraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 97, zugewiesen. Anlässlich des Ortstermins konnte der Abstellraum ebenfalls nicht besichtigt werden, so dass nicht beurteilt werden kann, ob Lage und Größe mit der Darstellung im Aufteilungsplan übereinstimmen.

B.8.3 Wohnflächenaufstellung

nach grob überschlägiger Ermittlung aus der Vermaßung des Aufteilungsplans

Zimmer	19,21 m ²
Zimmer	15,83 m ²
Zimmer	11,39 m ²
Zimmer	7,58 m ²
Küche	8,07 m ²
Diele	2,62 m ²
Essdiele	8,07 m ²
Flur	5,04 m ²
Bad/WC	5,39 m ²
WC	1,90 m ²
Abstellraum	1,47 m ²
	<hr/>
	86,57 m ²
abzgl. Putzabzug (3%)	2,60 m ²
	<hr/>
	83,97 m ²
Balkon ⁴	1,23 m ²
	<hr/>
	85,20 m ²
	<hr/>

Wohnflächen gesamt

rd. 85 m²

Verbindliche Angaben zur Raumaufteilung und über die Wohnflächen der zu bewertenden Wohnung können nur durch ein Aufmaß im Rahmen einer Innenbesichtigung der Wohnung erlangt werden.

⁴ unter Anrechnung der Grundfläche zu 1/4

B.8.4 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

Die Grundrissanordnung der zu bewertenden Wohnung ist zweckdienlich und wird in vollem Umfang heutigen Wohnansprüchen gerecht.

Ist eine Wohnung/ein Gebäude barrierefrei entsprechend dem Regelwerk der DIN18040 ausgeführt, werden insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit Sehbehinderung, Blindheit, Hörbehinderung (Gehörlose, Ertaubte und Schwerhörige) oder motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen, berücksichtigt. Auch wenn im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens keine umfassende und abschließende Prüfung dahingehend erfolgen kann, ob Barrierefreiheit vorliegt, kann im vorliegenden Fall der Grad der Barrierefreiheit als nicht barrierefrei (üblich bei Bestandsgebäuden) beurteilt werden. Aus sachverständiger Sicht hat zum Wertermittlungsstichtag der Grad der Barrierefreiheit im Wesentlichen keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

B.8.5 Bauweise und Ausstattung

B.8.5.1 Gemeinschaftseigentum

hier: Haus „An der Alten Post 46“

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu den Fundamenten, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken, sowie der Dachkonstruktion. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen.

Fundamente	Stahlbeton
Kellerwände	Stahlbetonwandscheiben <i>tragende Kellerinnenwände</i> Stahlbeton <i>Lichtschächte der Kellerfenster</i> Betonkästen
Geschosswände	Stahlbetonwandscheiben

	<i>tragende Geschossinnenwände</i> Stahlbeton
Decken	Stahlbeton, Untersichten gespachtelt, alle Stürze aus Stahlbeton
	<i>Fahrstuhlschacht</i> Stahlbeton
Außenfronten	zementgebundene Faserplatten ⁵ mit Dispersionsfarbanstrich
Dach	Flachdach mit innenliegender Entwässerung Die Flachdachfläche wird durch einen Aluminiumrandabschluss begrenzt. Die Zustandsmerkmale des Dachschichtenpaketes können nicht beurteilt werden.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasungen Die Zustandsmerkmale der Fensteranlagen innerhalb des zu bewertenden Sondereigentums können nicht beurteilt werden.
gebäudetechnische Einrichtungen	<i>Heizung- und Warmwasserbereitung</i> Die Beheizung erfolgt gemäß Energieausweis vom 24.07.2018 zentral über eine Gaswasserpumpenheizung mit Gasfeuerung; belastbare Informationen zu den technischen Einrichtungen zur Warmwasserbereitung liegen nicht vor.

⁵ Es kann nicht beurteilt werden, ob es sich bei den zementgebundenen Faserplatten um einen asbesthaltigen Werkstoff handelt.

Treppenhaus

Kellertreppe und Geschosstreppe	Stahlbetontreppenläufe mit Betonwerksteinwinkelstufen
Fußböden/Oberböden	<i>erdgeschossiger Treppenhausflur, kellergeschossiger Treppenvorraum</i> Plattenbelag aus Betonwerkstein
Wand- und Deckenbehandlungen	<i>Wandflächen</i> Reibeputz <i>Untersichten der Treppenläufe und -podeste</i> verputzt, malermäßig gespachtelt und gestrichen
Türen	<i>Hauseingangstüranlage</i> Aluminiumrahmentür (pulverbeschichtet) mit feststehendem Teil, Verglasung mit Isolierglas <i>Abschlussstüren Kellergeschoss zum Treppenraum</i> doppelwandige Stahlblechtüren <i>Wohnungsabschlussstüren</i> deckend lackierte, glatt abgesperrte Türblätter in Stahlfassungszargen
Fenster	großformatige Glasbausteinfenster mit Rauchabzug im Abschlussgeschoss des Treppenhauses
gebäudetechnische Einrichtungen	<i>Elektroinstallationen</i> Klingeltableau mit Sprechabteil im feststehenden Teil der Hauseingangstüranlage; zusätzliche Druckkontakte der Klingelanlage an den Wohnungsabschlussstüren; Deckenbrennstellen installiert über Zeitautomat

Aufzug

Personenselbstfahreraufzug mit sieben Haltestellen
 Tragkraft 600 Kilogramm oder acht Personen
 Baujahr 1972

Tiefgarage

Tiefgaragenkonstruktion	Stahlbetonkonstruktion
Tiefgaragenboden	Gussasphalt
Tiefgaragentore	elektrisch betriebene Rolltore
Abschlussüren zu den Tiefgaragen- schleusen der Häuser der Wohnanlage	doppelwandige Stahlblechtüren
Lüftung	mechanische Lüftung
gebäudetechnische Einrichtungen	<i>Elektroinstallationen</i> Leuchtenmontage im Deckenbereich und Dauerkennzeichnung der Rettungswege

besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen

hierzu zählen:

- › die Balkonanlagen einschließlich der Balkonbrüstungen
- › die auf dem Grundstück angelegten Zuwegungen und Wegeflächen
- › die auf dem Grundstück angelegten Pflanz- und Sitzzonen
- › der auf dem Grundstück angelegte Kinderspielplatz
- › die auf dem Grundstück angelegten Freitreppen und Rampenanlagen
- › die Außenbeleuchtungen
- › die anteiligen Grenzeinrichtungen
- › die Gebäudeanschlüsse

sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › die begrünten Freiflächen

B.8.5.2 Sondereigentum

Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung auf Grundlage des äußeren Eindrucks und der Teilungserklärung. Ausstattung, Beschaffenheit und baulicher Zustand der zu bewertenden Wohnung können nicht beurteilt werden.

B.8.6 Baulicher Zustand

Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk – auch nicht nach dem optischen Eindruck – sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt.

Funktionsprüfungen bezüglich der Heizungs-, Elektro-, Sanitärinstallationen wurden nicht durchgeführt, so dass für diese Gewerke eine verbindliche Beurteilung nicht erfolgen kann. Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen (einschließlich der Leitungswasser-, Abwasser- und Heizungsverrohrung) verbindlich nicht beurteilt werden.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen zu Statik, Schall-/Wärmeschutz und Brandschutz eingehalten worden sind. Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe wie schwachgebundener Asbest, Holzschutzmittel etc. vorgefunden. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, ist ein spezielles Fachgutachten einzuholen.

Es konnten folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt werden:

- › im Bereich des Sondereigentums
 - » Ausstattung, Beschaffenheit und baulicher Zustand der zu bewertenden Wohnung können mangels Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.
- › im Bereich des Gemeinschaftseigentums (Angaben aus Vorgutachten)

Mit Schreiben der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 16.04.2025 wurden keine Angaben zu evtl. bestehenden Baumängel und Bauschäden bzw. Instandsetzungsrückständen am Gemeinschaftseigentum mitgeteilt.

In der Eigentümerversammlung am 27.09.2023 wurde nachstehender Beschluss gefasst: *„Überprüfung der Flachdachflächen hinsichtlich einer energetischen Ertüchtigung, Berechnung einer Wärmedämmung und Bauteilöffnung durch einen Sachverständigen unter Mitwirkung eines Dachdeckerunternehmens.“* Nach Auswertung der Protokolle der Eigentümerversammlungen 2021 und 2022 wurde festgestellt, dass in der jüngeren Vergangenheit die Flachdachflächen der Häuser sukzessive neu eingedichtet wurden. Hier konnten in den Protokollen Vorgänge zu den Flachdachflächen der Häuser Freiburger Straße 13, 15 und 17 (Protokoll 2022) und An der Alten Post 40, 42, 44 (Protokoll 2021) nachgewiesen werden. Ob die Flachdachflächen vollständig neu eingedichtet sind bzw. ob in der Zukunft die Flachdachflächen vollständig erneuert werden müssen und hier Sonderumlagen erwartet werden müssen, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Soweit aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen ablesbar, erfolgten in der Vergangenheit die entsprechenden Finanzierungen durch Entnahme aus der Erhaltungsrücklage.

Mit Schreiben der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 16.04.2025 zum Vorgutachten wurden keine Angaben zur Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft übersandt. Soweit aus der übersandten „Abrechnung über den Wirtschaftsplan“ der zu bewertenden Wohnung vom 14.08.2023 ablesbar, betrug zum 31.12.2022 die Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft 320.994,24 €. Im Schreiben der seit dem 01.01.2025 neu bestellten Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 16.04.2025 wird mitgeteilt, dass sich in Bezug auf das Vorgutachten „keine Änderungen ergeben haben, so auch nicht zur Höhe des Hausgeldes.“

Es sei darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Ein Abschlag für Baumängel und Bauschäden ist aus sachverständiger Sicht zum Wertermittlungsstichtag nicht zu objektivieren.

Hinsichtlich eines möglichen Abschlages für Baumängel und Bauschäden ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kostenhöhe entscheidend ist, sondern die Höhe eines möglichen Abschlages, wie sie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer beurteilen würde. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Verkehrswert als Marktfunktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschläge reguliert. Schulz⁶ hat zu dieser Problematik treffend formuliert: *„Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung der Baumängel und Bauschäden, die im Regelfall die Schadensbehebung im Auge hat und nur in Ausnahmefällen die Minderung, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Nur in den Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks unmöglich ist oder zumindest erheblich eingeschränkt, wird der Mangel/Schaden behoben. Die Grenze der erheblichen Nutzungseinschränkung ist da erreicht, wo der Minderwert die Höhe der*

⁶ Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende Minderwertermittlung nicht mehr möglich.“

B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Trotz Bemühen des Sachverständigen konnte ein Mieter der zu bewertenden Wohnung nicht ermittelt werden. Die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft hat auf Anfrage keine entsprechenden Informationen mitgeteilt.

C Wertermittlung

C.1 Bodenwert des Miteigentumsanteils

C.1.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Zu beachten ist § 40 Abs. 1 und 2 ImmoWertV:

„(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

„(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.“

C.1.2 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORIS-NRW“ liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 307009 der Stadt Köln, Ortsteil Weiden. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 in Höhe von

910,00 €/m²

mitgeteilt. Er ist bezogen auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit nachstehenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl:	IX
Geschossflächenzahl:	1,2
Beitragszustand:	beitragsfrei
Bemerkung:	An der Alten Post 2 - 20

C.1.3 Vergleichspreise

Kaufpreise aus jüngster Zeit für vergleichbare unbebaute Grundstücke in der näheren Umgebung liegen nicht vor.

An dieser Stelle sei hinzuweisen, dass der Bodenwertanteil bei Wohnungs- und Teileigentum nicht exakt berechnet werden kann. Es ergeben sich hier schon deshalb Probleme, da es sich bei dem Bodenwertanteil für Wohnungs- und Teileigentum um rein theoretische Wertansätze handelt. Die Marktteilnehmer differenzieren die Kaufpreise nicht nach Boden- und Gebäudeanteilen, sondern bilden vielmehr Kaufpreise als Gesamtbetrag („en Bloc“).

Auch sei hinzuweisen, dass die vorstehende Problematik hinsichtlich des Bodenwertanteils nur „theoretischer Natur“ ist.

C.1.4 Rechengang

Zu- oder Abschläge aufgrund besonderer Lageeigenschaften des Bewertungsobjekts sind nicht zu objektivieren und würden nur eine Genauigkeit vortäuschen, die es in der Wertermittlungspraxis nicht gibt.

Die vorhandene Gesamtausnutzung des Bewertungsgrundstücks mit einer GFZ von ca. 1,0 (ermittelt grob überschlägig anhand der Liegenschaftskarte) im Gegensatz zum Richtwertgrundstück mit einer GFZ von 1,2 bewirkt einen Abschlag auf den mitgeteilten Richtwert. Abgeleitet aus dem genannten Bodenrichtwert in Höhe von 910,00 €/m², kann bei Abwägung der wertbeeinflussenden Faktoren auf der Grundlage statistischer Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ein Abschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von rd. 7% bzw. rd. 60,00 €/m² Grundstücksfläche als marktkonform erkannt werden. Der Abschlag wird ermittelt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ:GFZ).

Des Weiteren weist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln im Grundstücksmarktbericht 2025 einen Umrechnungskoeffizienten (WE-Faktor) aus, der die Umrechnung von Bodenwerten für Mietwohnhausgrundstücke auf Bodenwerte für „Wohnungseigentum-Grundstücke“ ermöglichen soll. Eine statistische Analyse von 16 Kaufpreisen über den Verkauf von Grundstücken zur Errichtung von Wohnungseigentum aus den Jahren 2022 bis 2024 ergab einen mittleren Umrechnungskoeffizienten von 1,3 bei einer Standardabweichung von $\pm 0,3$. In Einzelfällen sei eine stärkere Abweichung nach oben wie nach unten vertretbar. Der Faktor gilt vornehmlich für unbebaute WE-Grundstücke sowie für den Bodenwertanteil eigengenutzter Eigentumswohnungen, nur bedingt hingegen für umgewandelte Wohnungen in typischen Mietwohnlagen. Im vorliegenden Fall ist ein pauschaler Zuschlag von 30% auf den genannten Bodenrichtwert gerechtfertigt.

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen ermittelt sich der Bodenwert anhand der Wertanpassungen wie folgt:

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert)		910,00 €/m²
Anpassung für Ausnutzung	7% Abschlag	60,00 €/m ²
Anpassung für Wohnungseigentum	30% Zuschlag	270,00 €/m ²
Wert des Grundstücks		1.120,00 €/m ²

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

Grundstück (Flurstücke 127, 150, 151, 152, 142 und 270)	12.108 m ² x 1.120,00 €/m ²	13.560.960,00 €
		rd. 13.561.000,00 €

Bodenwert des Miteigentumsanteils 97/10.000 erschließungsbeitragsfrei	rd. 132.000,00 €
---	-------------------------

C.2 Vergleichswertverfahren

gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV

C.2.1 Verfahrensbeschreibung

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert basierend auf der Auswertung von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann somit ermittelt werden

- › auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (unmittelbares Vergleichswertverfahren) oder
- › durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts (mittelbares Vergleichswertverfahren).

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen; ggf. ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

Die Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind auf Ihre Eignung hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV zu prüfen: Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale vom Zustand des Wertermittlungsobjekts ab, so ist dies durch Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Das Vergleichswertverfahren kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind, dies sind insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen.

Da bei dem mittelbaren Vergleichswertverfahren oftmals nicht nachvollziehbar ist, welche Datenbasis einem durchschnittlichen Vergleichsfaktor zugrunde liegt, ist dem unmittelbaren Vergleichswertverfahren der Vorrang einzuräumen.

C.2.2 Unmittelbares Vergleichsverfahren

C.2.2.1 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Zur Ermittlung des Verkehrswerts führt § 6 Abs. 1, Satz 2 ImmoWertV aus: „[...] 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 [...]“

Der Verordnungsgeber hat durch den Halbsatz „[...] insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen [...]“ sowohl die Recherche von Daten als auch deren Eignung ausdrücklich betont. In der Wertermittlungspraxis bedeutet dies, dass für den Fall, dass eine ausreichende Anzahl an geeigneten Kaufpreisen für vergleichbare Objekte erhoben wurden, das Vergleichsverfahren zur Ableitung des Verkehrswerts anzuwenden ist.

Kaufpreise mit Objektmerkmalen werden durch die örtlichen Gutachterausschüsse erfasst.

Der Sachverständige orientiert sich an sechszwanzig vorliegenden Kaufpreisen für Eigentumswohnungen innerhalb Weiden mit nachstehenden Merkmalen:

- › Vertragsabschlüsse von Januar 2024 bis Februar 2025
- › Baujahre von 1972 bis 1976
- › Wohnflächen von 69,70 m² bis 98,00 m²

Als Vergleichsmaßstab dient der Preis pro m² Wohnfläche, der für die jeweilige Eigentumswohnung erzielt worden ist.

An dieser Stelle darf der Hinweis nicht unterbleiben, dass die Zustandsmerkmale der Vergleichswohnungen dem Sachverständigen nicht bekannt sind und die Hintergründe der Transaktionen (Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs) nicht überprüft werden können. Auch enthalten die Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung keine Angaben zu rechtlichen Gegebenheiten, die sich aus den Vertragsinhalten möglicher Mietverträge ergeben. Die Problematik beim unmittelbaren Vergleichsverfahren besteht darin, dass die Vergleichsobjekte nicht nur hinsichtlich der Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sein müssen, sondern dass sämtliche Merkmale des Bewertungsobjekts vergleichbar sein müssen – so z.B. Baujahr, Gebäudeart, Bauweise, Baugestaltung, Wohnungsgröße, Ausstattung und Qualität, baulicher Zustand, energetische Eigenschaften, Restnutzungsdauer. Diese Merkmale sind i.d.R. bei jeder Wohnanlage anders. Es müssen demnach noch z.B. Umrechnungskoeffizienten für die Lage der Wohnanlagen und die Lage der Wohnungen innerhalb der Wohnanlagen unter Beachtung der Geschosslage und himmelsrichtungsmäßigen Ausrichtung der Wohnungen berücksichtigt werden. Auch Über- und Untergrößen der Vergleichswohnungen, die unterschiedliche Beschaffenheit, evtl. bestehende wohnungs- und mietrechtliche Bindungen und die

unterschiedlichen Wohnwertmerkmale müssten berücksichtigt werden. In der Regel fehlen hier Umrechnungskoeffizienten, um die unterschiedlichen Merkmale zu berücksichtigen.

Das ermittelte Ergebnis des Vergleichswertverfahrens kann nur als Trendwert gewertet werden, da zum einen nicht alle wertrelevanten Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte bekannt sind, und zum anderen für die bekannten Zustandsmerkmale keine oder keine gesicherten Umrechnungskoeffizienten vorliegen.

Schließlich ist noch die Problematik der Offenlegung der Befundtatsachen anzusprechen. In der nachstehenden Zusammenstellung der Kaufpreise werden die Vergleichsobjekte anonymisiert aufgeführt.

Nähere Angaben zur Identität der Vergleichsgrundstücke kann unter Hinweis auf Vertrauens- und Datenschutz nicht geben werden. Diesbezüglich wird auch verwiesen auf §203 StGB sowie § 16 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln.

Bei Vergleichsobjekten, bei denen ein PKW-Stellplatz und/oder Inventar mitveräußert wurde, ist dies separat ausgewiesen, so dass sich die Kaufpreise ausschließlich auf Preise pro m² Wohnfläche beziehen.

Zusammenstellung der Kaufpreise

Nr.	Vertragszeitpunkt	Wohnfläche	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche
1	12.01.2024	98,00 m ²	2.643,00 €/m ²
2	17.01.2024	97,60 m ²	2.541,00 €/m ²
3	06.02.2024	86,00 m ²	2.965,00 €/m ²
4	14.02.2024	72,00 m ²	3.458,50 €/m ²
5	09.04.2024	70,13 m ²	1.682,50 €/m ²
6	21.04.2024	93,45 m ²	2.656,00 €/m ²
7	26.04.2024	73,00 m ²	2.602,50 €/m ²
8	02.05.2024	85,00 m ²	4.306,00 €/m ²
9	03.05.2024	98,00 m ²	2.806,00 €/m ²
10	06.05.2024	87,00 m ²	2.965,50 €/m ²
11	22.05.2024	98,00 m ²	2.974,50 €/m ²
12	14.06.2024	92,40 m ²	3.301,00 €/m ²
13	29.07.2024	86,00 m ²	3.489,00 €/m ²
14	07.08.2024	91,00 m ²	2.989,00 €/m ²
15	29.08.2024	89,00 m ²	3.509,00 €/m ²
16	10.09.2024	96,70 m ²	2.275,00 €/m ²

17	06.11.2024	73,67 m ²	3.909,50 €/m ²
18	12.11.2024	69,70 m ²	3.303,50 €/m ²
19	25.11.2024	97,53 m ²	2.543,00 €/m ²
20	27.11.2024	92,00 m ²	2.333,50 €/m ²
21	12.12.2024	86,00 m ²	3.361,50 €/m ²
22	16.12.2024	74,00 m ²	4.513,50 €/m ²
23	06.01.2025	97,00 m ²	3.484,50 €/m ²
24	13.01.2025	71,00 m ²	3.098,50 €/m ²
25	22.01.2025	72,00 m ²	2.569,50 €/m ²
26	26.02.2025	98,00 m ²	3.333,50 €/m ²

C.2.2.2 Ermittlungsgrundlagen

Der Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung im Haus An der Alten Post 46 wird nach einem 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 erkennen und auszusondern. Damit soll die Aussagekraft des zu verbessernden arithmetischen Mittels gesteigert werden.

Als Variationsbreite kann man $\pm 30\%$ 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 Einzelwertes.

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

C.2.2.3 Rechengang

Streuung der Einzelwerte

1.682,50 €/m² bis 4.513,50 €/m²

Arithmetisches Mittel

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{79.614,00 \text{ €/m}^2}{26} = 3.062,08 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 3.062,00 \text{ €/m}^2$$

Variationsbreite

Nach dem Wahrscheinlichkeitsgesetz heben sich die negativen und positiven Extremwerte gegenseitig auf, so dass sich bei einer sehr großen Anzahl von Einzelwerten die Extremwerte („Ausreißer“) nicht mehr wertrelevant auf den Mittelwert auswirken.

Es ist jedoch erforderlich, bei einer begrenzten 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:

2.143,46 €/m² bis 3.980,70 €/m²

Es ist festzustellen, dass drei Einzelwerte (Ifd. Nrn. 5, 8, 22) ausgesondert werden müssen.

Unter Berücksichtigung der 23 Kauffälle ermittelt sich der arithmetische Mittelwert nun wie folgt:

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{69.112,00 \text{ €/m}^2}{23} = 3.004,87 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 3.005,00 \text{ €/m}^2$$

Überprüfung der Genauigkeit des Durchschnittswertes

Bei der Beurteilung des Vergleichswertes ist die Genauigkeit des Ergebnisses zu überprüfen.

Die mathematische Statistik nennt die „Standardabweichung“ (= Mittlerer Fehler des Einzelwertes) als Maß für die Abweichung der Einzelwerte vom arithmetischen Mittel:

$$s_x = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}} = \pm 438,15 \text{ €/m}^2$$

Mit dem Variationskoeffizienten (= Standardabweichung geteilt durch den arithmetischen Mittelwert) kann die Güte einer Streuung als Prozentsatz vom Mittelwert anschaulich vergleichbar gemacht werden:

$$v = \frac{s_x}{\bar{x}} = \frac{438,15 \text{ €/m}^2}{3.004,87 \text{ €/m}^2} = 0,15$$

Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert als Vergleichswert geeignet. Nach Streich⁷ ist ein Variationskoeffizient von 0,15 als „noch ordentlich“ einzustufen.

Der „Mittlere Fehler des arithmetischen Mittels“ ist ein weiteres Prüfmaß:

$$s_{\bar{x}} = \frac{s_x}{\sqrt{n}} = \frac{438,15 \text{ €/m}^2}{\sqrt{23}} = \pm 91,36 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 91,00 \text{ €/m}^2$$

Bandbreite

Das arithmetische Mittel von rd. 3.005,00 €/m² weist demnach einen „Mittleren Fehler“ von rd. ± 91,00 €/m² auf.

Zur Veranschaulichung werden die Ergebnisse in der nachstehenden Abbildung zusammengefasst:

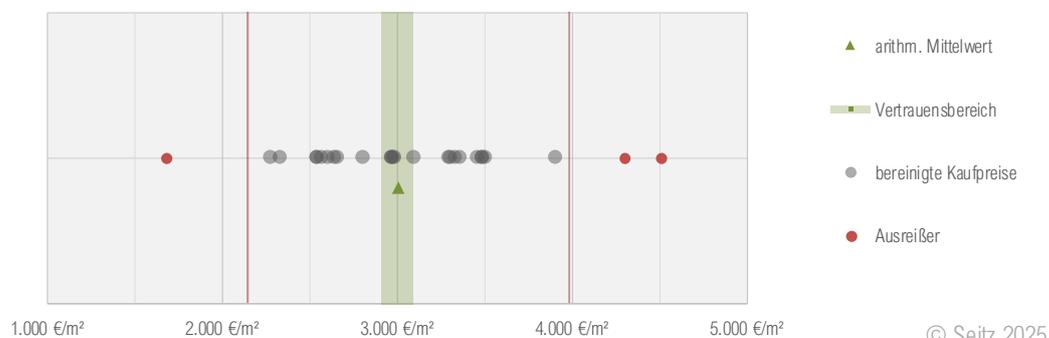


Abbildung 1: bereinigte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln mit statistischen Kennwerten.

⁷ Streich, J.-W.: *Praktische Immobilienbewertung*, 2. Aufl., Theodor Oppermann Verlag, Hannover 2003, Seite 45

Unter Einbeziehung des „Mittleren Fehlers des arithmetischen Mittels“ beträgt der Vertrauensbereich des arithmetischen Mittels:

rd. 2.914,00 €/m² bis rd. 3.096,00 €/m²

multipliziert mit:
85 m² Wohnflächen der Wohnung Nr. 97

247.690,00 € bis 263.160,00 €

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass der Vergleichswert für das Wohnungseigentum ohne Berücksichtigung eines Wertanteils für den PKW-Stellplatz (Tiefgaragenstellplatz) in etwa in der Bandbreite zwischen

rd. 248.000,00 € bis 263.000,00 €

erwartet werden kann.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln werden nachstehende Kaufpreise für Stellplätze, basierend auf den Auswertungen von Kaufpreisen der Jahre 2022 bis 2024 ausgewiesen, die im Folgenden nachrichtlich dargestellt werden:

Lage	Art	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum
sonstiges Stadtgebiet (linksrheinische Vorortlage)	Tiefgaragen- stellplatz	474	23.000 €	5.000 €	60.000 €

Unter Berücksichtigung des Wertanteils für den PKW-Stellplatz (Tiefgaragenstellplatz), der im vorliegenden Fall frei geschätzt wird auf 15.000,00 € ermittelt sich die Vergleichswertspanne für das Wohnungseigentum einschließlich des Stellplatzes zu

rd. 263.000,00 € bis 278.000,00 €

Hinzuweisen sei, dass in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für PKW-Stellplätze (Tiefgaragenstellplatz), Wertanteile in der Spanne zwischen rd. 5.000,00 € bis 23.400,00 € ausgewiesen werden.

Nur der guten Ordnung halber sei erwähnt, dass es sich hier nicht um eine statistisch gesicherte Marktanalyse handeln kann, da die Datensammlung nach Eliminierung der Ausreißer 23 Kaufpreise für Eigentumswohnungen innerhalb Weiden mit Wohnflächen zwischen 69,70 m² und 98,00 m² enthält, deren Zustandsmerkmale dem

Sachverständigen nicht bekannt sind (insbesondere Ausstattung, Beschaffenheit, baulicher Zustand). Diese Kaufpreise sind im Zeitraum von Januar 2024 bis Februar 2025 gezahlt worden. Auf die Ableitung des Vergleichswerts muss auch mangels geeigneter Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten verzichtet werden.

Es handelt sich bei der oben dargestellten Wertspanne ermittelt aus den vorliegenden Kaufpreisen für Eigentumswohnungen in Weiden vielmehr um eine tendenzielle Wertableitung zur Erkennung der groben Größenordnung, die nur hilfsweise als Trendwertspanne Berücksichtigung findet.

C.3 Ertragswertverfahren

gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV

C.3.1 Verfahrensbeschreibung

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen, der sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

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. Nach § 32 Absatz 1 ImmoWertV berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

› Verwaltungskosten

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

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

Das 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 auch 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.

› Betriebskosten i.S.d. § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB

Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ergibt.

Der Verzinsung ist in der Regel der für die Kapitalisierung maßgebende objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Ist das Grundstück wesentlich größer als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, ist bei der Berechnung des Verzinsungsbetrags der Bodenwert dieser Teilfläche nicht anzusetzen.

Der um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderte Reinertrag ist mit dem Barwertfaktor i.S.d. § 34 ImmoWertV zu kapitalisieren. Maßgebend ist der Barwertfaktor, der sich nach dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

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

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 besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

C.3.2 Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

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 ab dem Berichtsjahr 2017 ist das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA, Stand: 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016), ergänzt durch die „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätzen und der Sachwertfaktoren“ (Stand: Dezember 2023).

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- › Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages 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 gegebenenfalls im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sachverständig angepasst werden.
- › Bewirtschaftungskosten nach dem „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA, Stand: 21.06.2016
- › Ansatz des Bodenwertes abgeleitet vom aktuellen Bodenrichtwert (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt)
- › 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 mindestens 20 – 60 Jahre

C.3.3 Marktüblich erzielbare Miete

Maßgebend für die Ertragswertberechnung ist, unabhängig von dem möglicherweise vertraglich vereinbarten sehr hohen oder sehr niedrigen Mietzins, der Mietertrag, bei dem unterstellt werden kann, dass er marktüblich erzielbar ist. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Für die Vergleichsbetrachtung wird der Mietspiegel der Stadt Köln für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2023) herangezogen, der sich wie folgt mit nachstehenden Merkmalen abbildet:

	<u>Mietwertspanne</u>	<u>Mittelwert</u>
<u>Gruppe 2</u> (Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden)		
Wohnungen um 80 m ² Größe mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage	6,30 €/m ² bis 9,10 €/m ²	7,70 €/m ²

Die Wohnlage ist nach den objektiven Kriterien des Mietspiegels der Stadt Köln für frei finanzierte Wohnungen als mittlere Wohnlage zu beurteilen.

Es wird unterstellt, dass eine besondere Ausstattung der Wohnung nicht vorliegt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass die zu bewertende Wohnung überwiegend dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe der Wohnanlage aus den 1970er-Jahren entspricht, so dass insgesamt eine Einordnung im Gruppe 3 bzw. 4 des Kölner Mietspiegels nicht objektivierbar ist.

Mietwertreduzierend ist die Lage innerhalb einer größeren Wohnanlage zu beurteilen.

Die Ausstattung, die Beschaffenheit und der bauliche Zustand der Wohnung können ohne Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Ein Sicherheitsabschlag diesbezüglich wird im Rahmen der Wertschätzung nicht berücksichtigt. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken haben die Bietinteressenten ggf. durch die Reduzierung seines Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

Der marktübliche Mietwert lässt sich nicht schematisch und formelmäßig berechnen. Die marktüblich zu erzielende Miete kann nur geschätzt werden aufgrund allgemeiner Erfahrungswerte und der Sachkunde.

Unter Bezugnahme auf den Mietspiegel der Stadt Köln für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2023) und aufgrund von Erfahrungswerten schätzt der Unterzeichner den marktüblichen Mietertrag (Nettokaltmiete) auf

9,00 €/m² Wohnfläche.

Im Mietwert enthalten ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Abstellraum (Nr. 97 des Aufteilungsplans).

Außerdem wird unterstellt, dass die Betriebskosten zuzüglich zur Nettokaltmiete vom Mieter getragen werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Mietschätzung nicht identisch ist mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn und auch nicht geeignet ist, ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.

C.3.4 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.

Nach seinen Untersuchungen hält der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze zum Stichtag 01.01.2025 für angemessen (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025):

Wohnungseigentum	2,0 % ± 1,1 % Standardabweichung
vermietetes Wohnungseigentum (linksrheinisch, 80 m ²)	2,3 %

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 Einzelfalles ein Abweichen nach oben und 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 etc., zusammengefasst der zukünftig zu erwartende und/oder erwartete Nutzen aus der Immobilie.

Liegen die Parameter günstig für einen zukünftig zu erwartenden Nutzen, gibt sich ein Erwerber mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objekts zufrieden, er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Einschätzungen weniger günstig, z.B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig ggf. höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechende Rendite erwarten. Der Liegenschaftszinssatz wird also höher sein.

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. Auswertungen zu Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zur Berücksichtigung möglicher Abweichungen hinsichtlich Repräsentativität und Aktualität wurden im Grundstücksmarktbericht nicht veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der allgemeinen Verwertbarkeit unter Beachtung der Lage und der Dimensionierung des Objektes sowie der Erkenntnisse aus dem unmittelbaren Vergleichsverfahren ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von

1,50%

der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Es handelt sich jedoch nicht um eine mathematisch-statistisch gesicherte Ableitung, sondern um eine Ableitung aufgrund empirisch gewonnener Erkenntnisse.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung das bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (vgl. Abschnitt C.3.2, Seite 36). Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die vom verwendeten Liegenschaftszinssatz nicht erfasst sind, sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Zu-/Abschläge sind im vorliegenden Fall aus sachverständiger Sicht nicht objektivierbar.

C.3.5 Bewirtschaftungskosten

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. Abschnitt C.3.2, Seite 36). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Hinweis: Es bestehen aus sachverständiger Sicht keine Bedenken, zugunsten einer besseren Lesbarkeit die marktüblichen Bewirtschaftungskosten zur Ableitung des vorläufigen Ertragswerts zugrunde zu legen. Sowohl die internalisierende als auch die externalisierende Berücksichtigung führen zu dem gleichen Ergebnis.

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

<i>Verwaltungskosten</i>	
Wohnung	429,00 €
<i>Mietausfallwagnis</i>	
ca. 2% des Jahresrohertrages ⁸	
= 9.180,00 € x 0,02 =	183,60 €
<i>Instandhaltungskosten</i>	
85 m ² x 14,00 €/m ²	1.190,00 €
	<hr/>
	1.802,60 €
 <i>Bewirtschaftungskosten</i>	
1.802,60 € / 9.180,00 € x 100 = 19,64% =	rd. 20%

⁸ Jahresrohertrag Ziffer C.3.6, Seite 42

C.3.6 Rechengang Wohnungseigentum Nr. 97

85 m ² Wohnflächen der Wohnung Nr. 97 à 9,00 €/m ²	765,00 €
jährlicher Rohertrag	9.180,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten rd. 20% von 9.180,00 €	<u>1.836,00 €</u> 7.344,00 €
jährlicher Reinertrag	7.344,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag 1,50% von 132.000,00 €	<u>1.980,00 €</u> 5.364,00 €
jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	5.364,00 €
Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,50% und einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 28 Jahren ⁹ stellt sich der Barwertfaktor i.S.d. § 34 Abs. 2 ImmoWertV auf 22,73.	
<u>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</u> 5.364,00 € x 22,73	<u>121.923,72 €</u> rd. 122.000,00 €
anteiliger Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)	<u>132.000,00 €</u> 254.000,00 €
<u>vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils:</u>	<u>254.000,00 €</u>

⁹ Baujahr:	1973/73
übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter zum Wertermittlungstichtag:	rd. 52 Jahre
Restnutzungsdauer:	28 Jahre

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ist in der Regel mit dem vorläufigen Ertragswert identisch. Eine Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist nur erforderlich, wenn der verwendete Liegenschaftszinssatz oder die verwendeten sonstigen Daten (z. B. Mieten) die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt auch bei einer Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. In diesen Fällen sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall ist aus sachverständiger Sicht ein Zu- oder Abschlag zur Berücksichtigung der Marktanpassung i.S.d. § 7 Abs. 2 ImmoWertV nicht objektivierbar.

vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils:	254.000,00 €
Zu-/Abschlag zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils	254.000,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

› Abschlag für Baumängel und Bauschäden (vgl. Ziffer B.8.6, Seite 20f)	0,00 €
› Tiefgaragenstellplatz Nr. 97, frei geschätzt (vgl. Ziffer C.2.2.3, Seite 30f)	<u>15.000,00 €</u>

Ertragswert des Miteigentumsanteils **269.000,00 €**

D Verkehrswert des Miteigentumsanteils

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Lasten und Beschränkungen in Abt. II verdinglicht sind, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest.

Basis der Verkehrswertermittlung sind grundsätzlich die drei Wertermittlungsverfahren

- › Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV
- › Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV
- › Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Zu beachten ist § 6 Absatz 1 ImmoWertV:

„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.“

Zur Ermittlung des Verkehrswertes geht aus § 6 Abs. 4 ImmoWertV verbindlich hervor:

„Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist nach den normierten Verfahren der ImmoWertV vorzugehen, sonstige nicht wertbestimmende Argumente bleiben bei der Verkehrswertermittlung außer Betracht.

Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten – d.h. Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks – gehandelt werden, sind i.d.R. nach dem Ertragswertverfahren, substanzorientierte Objekte – d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung – i.d.R. nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Entsprechend den Gepflogenheiten im vorliegenden Teilmarkt (Art des Wertermittlungsobjekts) und der Wertermittlungspraxis (Ableitung und Anwendung von den für die Wertermittlung erforderlichen Daten) wurde für das Bewertungsobjekt der Ertragswert ermittelt. Dem Ertragswertverfahren muss aufgrund der zur Verfügung stehenden Daten (insbesondere im Hinblick auf § 9 Abs. 1 ImmoWertV) im vorliegenden Fall eine höhere Aussagefähigkeit beigemessen werden als dem Sachwertverfahren.

Darüber hinaus ist die Marktorientierung über Miete und Zinsfuß leichter möglich. Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung einer marktgerechten Miete und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes ermittelt, eine zusätzliche Marktanpassung ist aus sachverständiger Sicht nicht objektivierbar.

Hinsichtlich der besonderen Schwachstelle des Ertragswertverfahrens (der Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes) wird verwiesen auf Ziffer C.3.4, Seite 39f des Gutachtens.

Der zu Ziffer C.3.6 Seite 42f ermittelte Ertragswert in Höhe von 269.000,00 € liegt innerhalb des zu Ziffer C.2.2.3 Seite 30ff ermittelten Vertrauensbereichs des arithmetischen Mittels in der Spanne von rd. 263.000,00 € bis 278.000,00 €. Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei dem ermittelten Vertrauensbereich nur um eine Trendwertspanne, die den ermittelten Ertragswert in Höhe von 269.000,00 € plausibilisiert.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

Verkehrswert

des 97/10.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

(Grundbuch von Lövenich, Blatt 25857)

Gemarkung: Lövenich, Flur: 18, Flurstücke: 127, 150, 151, 152, 142 und 270

postalische Anschrift

Freiburger Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23, Potsdamer Straße 12, 14, An der Alten Post 40, 42, 44, 46

verbunden mit Sondereigentum an der im I. Obergeschoss rechts des Hauses An der Alten Post 46
gelegenen Wohnung, sowie einem Kellerraum und einem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan bezeichnet
mit Nr. 97,

zum Wertermittlungstichtag 15.04.2025
auf der Grundlage des gerundeten Ertragswertes auf

269.000,00 €

(in Worten: zweihundertneunundsechzigtausend Euro)

Vergleichsdaten

Verkehrswert pro m² Wohnfläche
(269.000,00 € - 15.000,00 €) / rd. 85 m² =
rd. 2.990,00 €/m²

Albert M. Seitz

Köln, den 28.04.2025

E Anmerkungen

E.1 Verwaltung der Eigentümergemeinschaft

Die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft obliegt:

ZEIT & WERT Immobilien

Tel.: 02235 92 92 627

Dieselstraße 14

50374 Ertstadt

Gemäß Wirtschaftsplan der zu bewertenden Wohnung vom 15.08.2023 beträgt das monatliche Wohn-/Hausgeld für die Wohnung Nr. 97 und den PKW Stellplatz (Tiefgaragenstellplatz Nr. 97) 558,00 € (einschließlich Heizkostenvorauszahlung).

Mit Schreiben der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft zum Vorgutachten vom 13.06.2024 wurden keine Angaben zur Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft übersandt. Soweit aus der übersandten „Abrechnung über den Wirtschaftsplan“ der zu bewertenden Wohnung vom 14.08.2023 ablesbar, betrug zum 31.12.2022 die Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft 320.994,24 €. Im Schreiben der seit dem 01.01.2025 neu bestellten Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 16.04.2025 wird mitgeteilt, dass sich in Bezug auf das Vorgutachten „keine Änderungen ergeben haben, so auch nicht zur Höhe des Hausgeldes.“

E.2 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

E.2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung.

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

E.2.2**Wertermittlungsliteratur**

- (1) Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, Köln 2020
- (2) Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Kulmbach 2022
- (3) Schulz: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GUG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1)

Hinweis

Das hier vorliegende Verkehrswertgutachten gilt ausschließlich für die zu Abschnitt A, Seite 4 aufgeführte Verwendung.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



Elektronische Version des Verkehrswertgutachtens (Internetveröffentlichung)

Für die vorliegende Internetversion des Gutachtens wurde aufgrund datenschutzrechtlicher Rahmenbedingungen auf die Beilegung des auf Seite 3 dargestellten Anlagenteils einschließlich der Lichtbilder verzichtet.

Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass Bietinteressenten vor Gebotsabgabe entsprechende Einsicht auf der Geschäftsstelle vornehmen.