

SEITZ

sachverständige



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 011/23

über das bebaute Grundstück

Dernbacher Weg 22
50767 Köln (Heimersdorf)

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.....	8
B.3	Grundstücksgestalt	8
B.4	Bodenbeschaffenheit	9
B.5	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
B.6	Beitragsrechtlicher Zustand	10
B.7	Lasten, Beschränkungen und Rechte.....	11
B.8	Baubeschreibung	12
B.9	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete.....	17
C	Wertermittlung	18
C.1	Vergleichswertverfahren.....	18
C.2	Sachwertverfahren.....	25
D	Verkehrswert	38
E	Anmerkungen	41
E.1	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	41

Anlagen

Anl. 1	Stadtplanauszug	1 Seite
Anl. 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	1 Seite
Anl. 3	Lärmkartierungen NRW (Straßenverkehr 24h)	2 Seiten
Anl. 4	Auskunft aus dem Altlastenkataster	2 Seiten
Anl. 5	Auszug aus dem Bebauungsplan	1 Seite
Anl. 6	Erschließungsbeitragsbescheinigung	3 Seiten
Anl. 7	Auskunft zur öffentlichen Förderung	1 Seite
Anl. 8	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anl. 9	Lichtbilder zur Wertschätzung	5 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 59 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 5facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 08.01.2024 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 die bebauten Grundstücke

Gemarkung: Longerich, Flur: 21, Flurstücke: 1726, 1748, 1759

**Dernbacher Weg 22
50767 Köln (Heimersdorf)**

zu erstatten.

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.“

Die Wertermittlung erfolgt zum:

- | | |
|----------------------------|------------|
| › Wertermittlungsstichtag | 04.06.2024 |
| › Tag der Ortsbesichtigung | 04.06.2024 |
| › Qualitätsstichtag | 04.06.2024 |

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 Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest.

Die Wertermittlung führe ich entsprechend den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durch.

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Köln:
 - › unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.04.2023
 - › Bewilligung vom 21.06.2019 zu UR-Nr. 671/2019 für die Bewertung der Eintragung in Abteilung II/1 des Grundbuchs

- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
 - › Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:500 vom 24.01.2024
 - › Lärmkartierung NRW als Online-Auskunft¹
 - › Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 29.01.2024
 - › Bebauungsplan 63529.03.000.00 vom 02.08.1963
 - › Beitragsbescheinigung vom 05.02.2024
 - › Auskunft zur öffentlichen Förderung vom 25.01.2024
 - › Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.01.2024
 - › Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln vom 06.02.2024
 - › Bauakte der Stadt Köln

Für die Wertschätzung wurde ein Ortstermin am 04.06.2024 anberaumt, wobei ein Zutritt zu dem Bewertungsobjekt nicht möglich war. Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung des Wohngebäudes und der Einzelgarage auf Grundlage des äußeren Eindrucks und der Bauakte der Stadt Köln. Der Antragsgegner wurde mit Schreiben vom 04.06.2024 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 dem Antragsgegner mit Schreiben vom 04.06.2024 die Möglichkeit zur Abstimmung eines weiteren Ortstermins mit entsprechender Innenbesichtigung gegeben mit Frist bis zum 14.06.2024. Eine Kontaktaufnahme seitens des Antragsgegners erfolgte bis zur Fertigstellung des Gutachtens am 15.07.2024 nicht.

Ausstattung, Beschaffenheit und Zustand 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.

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 Zwangsversteigerungsgerichts, den Verkehrswert zu ermitteln.

¹ Abrufdatum: 08.07.2024; abrufbar unter: <https://www.geoportal.nrw/?activetab=map#>

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) und ein Energiepass nach ENEV bzw. GEG liegen dem Unterzeichner nicht vor.

A.1 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 04.06.2024

- | | |
|----------------------------------------|-------------------------------|
| › für die Antragstellerin | XXX |
| › als Mitarbeiter des Sachverständigen | Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel |
| › für den Sachverständigen | der Unterzeichner |

Der Antragsgegner nahm an dem Ortstermin nicht teil.

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Die Bewertungsgrundstücke sind eingetragen im:

Grundbuch von: Longerich
Blatt: 37663
Amtsgericht: Köln

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung:	Longerich	
Flur:	21	
Flurstücke:	1726	Gebäude- und Freifläche, Dernbacher Weg Größe: 1 m ²
	1748	Gebäude- und Freifläche, Dernbacher Weg 22 Größe: 214 m ²
	1759	Gebäude- und Freifläche Dernbacher Weg Größe: 27 m ²

Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.04.2023 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 11f des Gutachtens.

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Wohnhausgrundstück befindet sich im Kölner Stadtbezirk Chorweiler im Stadtteil Heimersdorf auf der Südseite eines Wohnwegs, der von dem Dierdorfer Weg erschlossen wird. Rückwärtig ist das Wohnhausgrundstück ebenfalls durch einen Wohnweg erschlossen, vgl. Flurkarte im Anlagenteil des Gutachtens. Das Straßenbild des Dierdorfer Wegs sowie eine Blicksituation im Bereich des Wohnwegs ist den Lichtbildern 1 bis 3 im Anlagenteil des Gutachtens zu entnehmen. Die zugehörige Einzelgarage befindet sich fußläufig ca. 125 Meter von dem Wohngebäude entfernt auf der Nordseite des Freusburgwegs.

Die umliegende Bebauung wird im Nahbereichsumfeld entlang des Dierdorfer Wegs geprägt durch zweigeschossige Reihenhausergruppen in offener sowie in geschlossener Bauweise und die zugehörigen Garagenhöfe.

Es besteht ein leicht erhöhter Geräuschpegel durch Straßenverkehrslärm ausgehend von der Bundesautobahn 1 (Entfernung ca. 500 Meter Luftlinie) und vom Volkhovener Weg (Entfernung ca. 175 Meter Luftlinie), vgl. hierzu Lärmkartierung (24h-Straßenverkehr) im Anlagenteil des Gutachtens.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Umkreis von ca. 1.000 Meter Entfernung vorhanden.

Kindertagesstätten und Grundschule befinden sich im fußläufigen Einzugsbereich; weiterführende Schulen sind im Umkreis von ca. drei Kilometer Entfernung zum Bewertungsobjekt erreichbar.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr sind gegeben durch Busverbindungen im Nahbereich. Darüber hinaus besteht Anschluss an das Netz der Stadtbahn und an das S-Bahn-Netz jeweils in ca. 1.000 Meter Entfernung.

Straßenverbindungen in die umliegenden Stadtteile und zur Kölner Innenstadt bestehen über ein gut ausgebautes Straßensystem. Die nächstgelegene Anschlussmöglichkeit an das Bundesautobahnnetz besteht in ca. zwei Kilometer Entfernung am Kreuz Köln-Nord zur A57 mit Anschluss an die Bundesautobahn 1.

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 Wohnhausgrundstück Flurstück 1748 weist einen regelmäßigen rechteckigen Zuschnitt auf. Die Straßenfrontbreite beträgt zu den Wohnwegen ca. 6,5 Meter bei einer Grundstückstiefe von rd. 33 Metern. Das Areal ist eben; das Grundstück liegt in etwa auf Straßenniveau. Das Garagengrundstück Flurstück 1759 weist eine Breite von ca. 2,75 Meter auf bei einer Grundstückstiefe von ca. zehn Metern.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Die Grundstücke 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 29.01.2024 sind die Bewertungsgrundstücke 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 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.5.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Wohnhausgrundstück Flurstück 1748 ist mit einem Einfamilienwohnhaus als Reihenmittelhaus einer 6er-Reihenhausgruppe bebaut bestehend aus Vollunterkellerung, zwei Vollgeschossen mit darüberliegendem Flachdachabschluss.

Getrennt von dem Hausgrundstück ist fußläufig in 30 Metern Entfernung der Mülltonnenstellplatz auf dem Flurstück 1726 und auf dem Flurstück 1759 in ca. 125 Metern die Einzelgarage, die im Verbund einer Reihengaragenbebauung steht, angeordnet.

Bei der vorhandenen Bebauung beträgt das Maß der baulichen Nutzung grob überschlägig (bezogen auf das Wohnhausgrundstück):

GRZ = ca. 0,3 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 0,6 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

B.5.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem² der Stadt Köln liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 63529.03.000.00, der seit dem 02.08.1963 u.a. mit folgenden Festsetzungen rechtsverbindlich ist:

Art der baulichen Nutzung:	WR (Reines Wohngebiet)
Geschosszahl:	II
Bauweise:	offen
GFZ:	0,6

Zum Wohnweg an der Vorderseite der Bebauung ist die Baulinie festgesetzt.

Es wird verwiesen auf den Ausschnitt aus dem Bebauungsplan im Anlagenteil des Gutachtens.

B.6 Beitragsrechtlicher Zustand

Das Wohnhausgrundstück Flurstück 1748 wird über Wohnwege von der öffentlichen Erschließungsanlage „Dernbacher Weg“ erschlossen, das Garagengrundstück Flurstück 1759 unmittelbar von der öffentlichen Erschließungsanlage „Freusburgweg“.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Bauverwaltungsamt (Stadt Köln) - vom 05.02.2024 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.

² Abrufdatum: 08.07.2024; abrufbar unter: <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/bebauungsplaene/suche/index.html>

B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs

Laut Grundbuchauszug bestehen im Bestandsverzeichnis (Rechte) keine Eintragungen.

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs

lfd. Nr. 1 (lastend auf dem ½ Miteigentumsanteil der Antragstellerin)

Befristete Vormerkung zur Sicherung des aufschiebend bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für XXX, geboren am XXX. Bezug: Bewilligung vom 21.06.2019 (UR-Nr. 671/2019, Notarin Dr. Michaela S. Tschon, Köln). Eingetragen am 03.07.2019.

lfd. Nr. 2

gelöscht

lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 011/23). Eingetragen am 21.04.2023.

Der Unterzeichner ist beauftragt worden, den Ersatzwert der im Grundbuch in Abteilung II/1 eingetragenen Belastung mitzuteilen. In der Bewilligung vom 21.06.2019 zu UR-Nr. 671/2019 wird hierzu zu § 3 ausgeführt:
„1. Der Ehemann ist berechtigt, von der Ehefrau bzw. deren Rechtsnachfolger – nachfolgend auch ‚Verpflichteter‘ oder ‚Eigentümer‘ – die (Rück-)Übereignung des gesamten auf diesen bzw. deren Rechtsvorgänger übertragenen Objekts oder Teile desselben zu verlangen, wenn der Verpflichtete verstirbt (‚Rückforderungsrecht‘).

2. Das Rückforderungsrecht ist vor seiner Ausübung weder vererblich noch übertragbar. Es erlischt mit dem Tod des Ehemanns, auch wenn die Anspruchsvoraussetzungen bereits zu dessen Lebzeiten vorlagen.

3. Das Rückforderungsrecht kann nur schriftlich ausgeübt werden, und zwar durch eingeschriebenen Brief (Einwurfeinschreiben) an die letzte bekannte Anschrift des jeweiligen Eigentümers. Durch gesetzliche Vertreter oder Sachwalter kann es indes nicht ausgeübt werden. Ob und inwieweit zurückgefordert wird, steht im Belieben des Ehemanns. Das Rückforderungsrecht kann nur innerhalb von zwölf Monaten ausgeübt werden, nachdem der Ehemann von den Tatsachen Kenntnis erlangt hat, die ihn zur Rückforderung berechtigen.“

Zum Wertermittlungsstichtag wird durch das in Abteilung II/1 eingetragene Rückübertragungsrecht der Verkehrswert nicht wertrelevant beeinflusst.

Ersatzwertvorschlag

Abteilung II/1 (Rückübertragungsrecht)

0,00 €

Dem Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II/3 wird kein eigener Wert einfluss beigemessen.

öffentliche Förderung

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Amt für Wohnungswesen (Stadt Köln) - vom 25.01.2024 nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Baulasteintragungen

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Amt für Liegenschaften (Stadt Köln) vom 23.01.2024 ist zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Sonstiges

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

B.8 Baubeschreibung

B.8.1 Bauart und Baujahr

Das Wohnhausgrundstück Flurstück 1748 ist mit einem Einfamilienwohnhaus als Reihemittelhaus einer 6er-Reihenhausgruppe bebaut bestehend aus Vollunterkellerung, zwei Vollgeschossen mit darüberliegendem Flachdachabschluss.

Getrennt von dem Hausgrundstück ist fußläufig in 30 Metern Entfernung der Mülltonnenstellplatz auf dem Flurstück 1726 und auf dem Flurstück 1759 in ca. 125 Metern die Einzelgarage, die im Verbund einer Reihengaragenbebauung steht, angeordnet.

Baujahr: um 1965

Nach Auswertung der Bauakte ergibt sich nachstehende Chronologie:

- › Baugenehmigung 6/4260/1964 für ein „Einfamilienhaus und die statischen Konstruktionen“ vom 22.10.1964
 - » Bericht zur Rohbauabnahme am 26.11.1964
 - » Bericht zur Schlussabnahme am 23.04.1965

- › Nachtragsbaugenehmigung zur Baugenehmigung 6/4260/1964 für „Begrünungsanlagen“ vom 09.07.1965
- › Baugenehmigung 63/6/5027/5 für die „Entwässerungsanlage“ vom 10.07.1965

Genehmigte Planunterlagen lagen der Bauakte nicht bei, so dass im Rahmen des Verkehrswertgutachtens keine Angaben zu der Raumaufteilung und der Grundrissgestaltung innerhalb des Wohngebäudes getätigt werden können.

Rückwärtig erfolgte ein Wintergartenanbau. Nach Angaben der Antragstellerin wurde hierzu eine Baugenehmigung nicht eingeholt.

B.8.2 Aufteilung und Wohnflächenaufstellung

B.8.2.1 Aufteilung

Genehmigte Planunterlagen lagen der Bauakte nicht bei, so dass im Rahmen des Verkehrswertgutachtens keine Angaben zu der Raumaufteilung und der Grundrissgestaltung innerhalb des Wohngebäudes getätigt werden können.

B.8.2.2 Wohnflächen

grob überschlägig

Genehmigte Planunterlagen lagen der Bauakte nicht bei, so dass keine Wohnflächenermittlung auf der Grundlage genehmigter Planunterlagen erfolgen kann. Die Wohnflächen innerhalb des Wohngebäudes können lediglich grob überschlägig anhand von Erfahrungswerten aus der Bruttogrundfläche des Wohngebäudes abgeleitet werden. Bei der grob überschlägigen Wohnflächenermittlung bleibt der Wintergarten unberücksichtigt.

Wohnflächen Erdgeschoss *ca. 50 m²*

Wohnflächen Obergeschoss *ca. 50 m²*

Wohnflächen gesamt **ca. 100 m²**

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

B.8.3 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

Genehmigte Planunterlagen lagen der Bauakte nicht bei, so dass im Rahmen des Verkehrswertgutachtens keine Angaben zu der Raumaufteilung und der Grundrissgestaltung innerhalb des Wohngebäudes getätigt werden können. Es wird der baujahrtypische Grundriss eines Einfamilienhauses als Reihenmittelhaus ohne gefangene Zimmer unterstellt.

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) unterstellt werden. Aus sachverständiger Sicht hat zum Wertermittlungsstichtag der Grad der Barrierefreiheit im Wesentlichen keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

B.8.4 Bauweise und Ausstattung

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.

Ein Verkehrswertgutachten muss sich grundsätzlich auf Tatsachenfeststellungen berufen und nicht auf Mutmaßungen, so die BGH-Rechtsprechung. Die nachstehende Baubeschreibung basiert auf dem äußeren Eindruck und der Baubeschreibung zum Bauantrag der Gebäudeerweiterung, da ein Zutritt zu dem Bewertungsobjekt nicht möglich war. Somit basieren einzelne Beschreibungen der Sachverhaltsaufklärung auf Mutmaßungen und nicht auf Tatsachenfeststellungen. Dass das Gutachten an dieser Stelle auf Mutmaßungen aufbaut, entbindet den Sachverständigen nicht vom Auftrag des Vollstreckungsgerichts, den Verkehrswert zu ermitteln. Für verbindliche Angaben ist eine technische Bestandsaufnahme im Rahmen einer Ortsbesichtigung erforderlich.

Fundamente Einzel- bzw. Streifenfundamente frostfrei gegründet

Umfassungswände Kellergeschoss
und Innenwände Stahlbeton/Mauerwerk entsprechend den statischen Erfordernissen

aufgehende Umfassungswände und Innenwände	Mauerwerk entsprechend den statischen Erfordernissen
Außenfronten	Klinker
Decken	<i>Decke über Kellergeschoss und Geschossdecken</i> Stahlbeton
Dach	Flachdach; die Zustandsmerkmale des Dachschichtenpakets können nicht beurteilt werden. <i>Dachentwässerung</i> innenliegende Entwässerung <i>Attika</i> Schieferverkleidung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasungen Fensteranlagen soweit aus dem Betrachtungsabstand feststellbar mit Rollladenabschlüssen; ein Fenster im Erdgeschoss mit einbruchshemmender Vergitterung ohne Rollladenabschluss

Ausbaugewerke

Feststellungen zu den Ausbaugewerken konnten anlässlich des Ortstermins nicht durchgeführt werden.

Garage

Konstruktion	konventionelle Massivbauweise
Garagendach	Flachdach Im Rahmen der Wertschätzung können die Zustandsmerkmale

der Dacheindichtung nicht beurteilt werden.

Garagentor

Sektionaltor

besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen

hierzu zählen:

- › die Überdachung (Schieferindeckung) im Hauseingangsbereich
- › die befestigten Grundstücksfreiflächen (Betonverbundpflaster/Waschbetonplatten)
- › der Wintergarten (Zustandsmerkmale unbekannt)
- › der mit Betonverbundpflaster ausgebaute Garagenhof
- › die Mülltonnenbox auf dem Flurstück 1726
- › die anteiligen Grenzeinrichtungen einschließlich Gartentor zum rückwärtigen Wohnweg
- › die Gebäudeanschlüsse

Anmerkung

Ein Gartenhaus in Holzbauweise auf dem rückwärtigen Grundstücksteil bleibt im Rahmen der Wertschätzung unberücksichtigt, da sich entsprechende Einrichtungen nicht verkehrswerterhöhend auswirken.

sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

B.8.5 Baulicher Zustand

Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung des Wohngebäudes und der Einzelgarage auf Grundlage des äußeren Eindrucks und der Bauakte der Stadt Köln. Ausstattung, Beschaffenheit und baulicher Zustand 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.

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.

Schulz³ 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 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

Nach Vortrag der Antragstellerin wird das Bewertungsobjekt von dem Antragsgegner genutzt; es bestehen soweit bekannt keine Mietverhältnisse.

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

C Wertermittlung

C.1 Vergleichswertverfahren

gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV

C.1.1 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.

Zudem sind die Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren auf Ihre Eignung hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 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, 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.1.2 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 Ordnungsgeber hat durch den Halbsatz „[...] insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen [...]“ die Recherche von Daten ausdrücklich betont. In der Wertermittlungspraxis bedeutet dies, dass für den Fall, dass eine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen für vergleichbare Objekte erhoben wurden, das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswerts anzuwenden ist.

Kaufpreise mit Objektmerkmalen werden durch die örtlichen Gutachterausschüsse erfasst.

Der Sachverständige orientiert sich an fünfzehn vorliegenden Kaufpreisen für Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser innerhalb Heimersdorf, Pesch, Seeberg und Esch/Auweiler mit nachstehenden Merkmalen:

- › Vertragsabschlüsse von Januar 2023 bis Oktober 2023
- › Baujahre von 1952 bis 1980
- › Wohnflächen von 85 m² bis 154 m²
- › Grundstücksgrößen von 186 m² bis 283 m²

Als Vergleichsmaßstab dient der Preis pro m² Wohnfläche, der für das jeweilige Objekt erzielt worden ist.

An dieser Stelle darf der Hinweis nicht unterbleiben, dass die Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte 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 Vergleichswertverfahren 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, Wohnfläche, Ausstattung und Qualität, baulicher Zustand, energetische Eigenschaften, Restnutzungsdauer. Diese Merkmale können nicht unerheblich voneinander abweichen. Es müssen demnach noch z.B. Umrechnungskoeffizienten für die Lage der Vergleichsobjekte und himmelsrichtungsmäßigen Ausrichtung berücksichtigt werden. Auch Über- und Untergrößen der Wohnflächen und Grundstücksgrößen, 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 sind 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 eine Garage 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	Jan 2023	92,00 m ²	5.380,00 €/m ²
2	Jan 2023	154,00 m ²	3.312,00 €/m ²
3	Feb 2023	122,00 m ²	3.156,00 €/m ²
4	Feb 2023	140,00 m ²	3.286,00 €/m ²
5	Mai 2023	95,00 m ²	4.579,00 €/m ²
6	Mai 2023	112,00 m ²	3.366,00 €/m ²
7	Jun 2023	110,00 m ²	3.045,00 €/m ²
8	Jul 2023	131,00 m ²	3.221,00 €/m ²
9	Jul 2023	120,00 m ²	3.392,00 €/m ²
10	Aug 2023	139,00 m ²	3.525,00 €/m ²
11	Aug 2023	85,00 m ²	3.800,00 €/m ²
12	Aug 2023	96,00 m ²	4.245,00 €/m ²
13	Aug 2023	97,00 m ²	4.072,00 €/m ²
14	Sep 2023	115,00 m ²	2.974,00 €/m ²
15	Okt 2023	120,00 m ²	3.833,00 €/m ²

C.1.3 Ermittlungsgrundlagen

Der Vergleichswert für den zu bewertenden Gebäudetyp 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.1.4 Rechengang

Streubreite der Einzelwerte

2.974,00 €/m² bis 5.380,00 €/m²

Arithmetisches Mittel

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{55.186,00 \text{ €/m}^2}{15} = 3.679,07 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 3.679,00 \text{ €/m}^2$$

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 $\pm 30\%$ überschreiten, sind auszusondern.

Bei einem Ansatz von $\pm 30\%$ ergibt sich folgende Variationsbreite:

$$2.575,35 \text{ €/m}^2 \text{ bis } 4.782,79 \text{ €/m}^2$$

Es ist festzustellen, dass ein Einzelwert (Ifd. Nr. 1) ausgesondert werden muss

Die Anzahl von 14 Vergleichspreisen reicht zwar aus mathematisch-statistischer Sicht aus, einen gesicherten Vergleichswert abzuleiten. Die ermittelten Werte können jedoch nur hilfsweise als Trendwerte Berücksichtigung finden.

Unter Berücksichtigung der 14 Kauffälle ermittelt sich der arithmetische Mittelwert nun wie folgt:

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{49.806,00 \text{ €/m}^2}{14} = 3.557,57 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 3.558,00 \text{ €/m}^2$$

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:

$$s_x = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}} = \pm 479,76 \text{ €/m}^2$$

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

$$v = \frac{s_x}{\bar{x}} = \frac{479,76 \text{ €/m}^2}{3.557,57 \text{ €/m}^2} = 0,13$$

Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert als Vergleichswert geeignet. Nach Streich⁴ ist ein Variationskoeffizient von 0,13 als „noch ordentlich“ einzustufen.

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

⁴ Streich, J.-W.: *Praktische Immobilienbewertung*, 2. Aufl., Theodor Oppermann Verlag, Hannover 2003, Seite 45.

$$s_{\bar{x}} = \frac{s_x}{\sqrt{n}} = \frac{479,76 \text{ €/m}^2}{\sqrt{14}} = \pm 128,22 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 128,00 \text{ €/m}^2$$

Bandbreite

Das arithmetische Mittel von rd. 3.558,00 €/m² weist demnach einen „Mittleren Fehler“ von rd. ± 128,00 €/m² auf.

Zur Veranschaulichung werden die Ergebnisse in der nachstehenden Abbildung zusammengefasst:

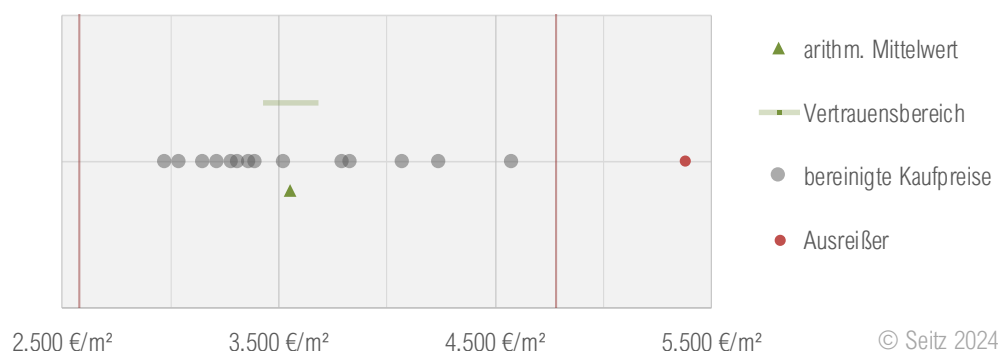


Abbildung 1: bereinigte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln mit statistischen Kennwerten.

Unter Einbeziehung des „Mittleren Fehlers des arithmetischen Mittels“ beträgt der Vertrauensbereich des arithmetischen Mittels ohne Berücksichtigung der getrennt vom dem Wohnhausgrundstück liegenden Einzelgarage:

rd. 3.430,00 €/m² bis rd. 3.686,00 €/m²

multipliziert mit:
100 m² Wohnflächen

343.000,00 € bis 368.600,00 €

rd. 343.000,00 € bis 369.000,00 €

Unter Berücksichtigung des Wertanteils für das Garagengrundstücks mit Einzelgarage, der im vorliegenden Fall frei geschätzt wird auf **20.000,00 €**, ermittelt sich die Vergleichswertspanne zu

rd. 363.000,00 € bis 389.000,00 €

Nur der guten Ordnung halber sei erwähnt, dass es sich hier nicht um eine statistisch gesicherte Marktanalyse handeln kann, da die Datensammlung nach Eliminierung des Ausreißers 14 Kaufpreise für Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser innerhalb Heimersdorf, Pesch, Seeberg und Esch/Auweiler mit Wohnflächen zwischen 85 m² und 154 m² enthält. Diese Kaufpreise sind im Zeitraum von Januar 2023 bis Oktober 2023 gezahlt worden.

Auch ist anzumerken, dass die Ausstattung, die Beschaffenheit und der bauliche Zustand der Objekte aus der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Hier besteht die wesentliche Schwachstelle des Vergleichswertverfahrens. Es handelt sich hier bei der oben dargestellten Wertspanne vielmehr um eine tendenzielle Wertableitung zur Erkennung der groben Größenordnung, die nur hilfswise als Trendwert Berücksichtigung findet. Auf die Ableitung eines Vergleichswerts des Grundstücks muss mangels geeigneter Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten verzichtet werden.

C.2 Sachwertverfahren

gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV

C.2.1 Verfahrensbeschreibung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Im Sachwertverfahren ist

- › der vorläufige Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und des Alterswertminderungsfaktors zu ermitteln;
- › der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen nach den durchschnittlichen Herstellungskosten (ggf. unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und des Alterswertminderungsfaktors), nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden;
- › der Bodenwert nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermitteln.

Die Summe aus den vorläufigen Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt den **vorläufigen Sachwert des Grundstücks**, welcher an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (**marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks**); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor vorzunehmen. Werden die allgemeinen Wertverhältnisse durch den Sachwertfaktor nicht ausreichend berücksichtigt kann eine (weitere) Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der **Sachwert des Grundstücks** ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den durchschnittlichen Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Der Ermittlung der Sachwertfaktoren liegen regelmäßig die Normalherstellungskosten **NHK 2010** bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010 zugrunde (Anlage 4 ImmoWertV). Es werden teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Die ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der **Regionalfaktor** ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der **Alterswertminderungsfaktor** entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann; sie wird regelmäßig aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag 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.

C.2.2 Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu multiplizieren. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um Modellkonformität sicherzustellen. Der Sachwertfaktor ist auf seine Eignung i.S.d. § 9 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Nach Maßgabe der §§ 35ff ImmoWertV wird bei Heranziehung von Sachwertfaktoren der vorläufige Sachwert nicht nach den tatsächlichen Grundstücksmerkmalen, sondern nach den Grundstücksmerkmalen ermittelt, die dem **Referenzgrundstück** des Sachwertfaktors zugrunde liegen. Abweichungen von diesen Grundstücksmerkmalen sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ nachträglich zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht mit dem Sachwertfaktor Rechnung getragen wurde.

Eine sachgerechte Anwendung der Sachwertfaktoren ist deshalb nur möglich, wenn der vorläufige Sachwert nach Maßgabe der §§ 35 bis 39 ImmoWertV für ein fiktives (Referenz-) Grundstück ermittelt wird, das die Eigenschaften des dem Sachwertfaktor zugrunde liegenden Referenzgrundstücks aufweist. Gegenstand der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks ist zunächst nicht das Bewertungsobjekt mit seinen tatsächlichen Grundstücksmerkmalen, sondern mit den Eigenschaften des Referenzgrundstücks.

Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln wird im Grundstücksmarktbericht 2024 wie folgt beschrieben:

Sachwertmodell des Gutachterausschusses

<i>Normalherstellungskosten</i>	<i>NHK 2010</i>
<i>Gebäudejahrsklassen</i>	<i>keine</i>
<i>Baunebenkosten</i>	<i>in den NHK 2010 enthalten</i>
<i>Gesamtnutzungsdauer</i>	<i>80 Jahre</i>
<i>Regionalfaktor</i>	<i>1,0</i>
<i>Bezugsmaßstab</i>	<i>Brutto-Grundfläche</i>
<i>Baupreisindex</i>	<i>Statistisches Bundesamt</i>
<i>Restnutzungsdauer (RND)</i>	<i>wird ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifiziert</i>
<i>Alterswertminderung</i>	<i>linear</i>

C.2.3 Bodenwert

C.2.3.1 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.“

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

Um Modellkonformität zu wahren, muss der vorläufige Sachwert auf der Grundlage eines vorläufigen Bodenwerts mit den durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen ermittelt werden, die der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde liegen. Es handelt sich dabei um einen mit dem Sachwertfaktor kompatiblen Bodenwert – im Nachfolgenden als „Bodenwert des Referenzgrundstücks“ bezeichnet.

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird demnach in einen Bodenwertanteil aufgeteilt, der der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts zugrunde liegt (Bodenwert Referenzgrundstück) und einen Bodenwertanteil, der ergänzend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal die tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens berücksichtigt (differentieller Bodenwertanteil).

C.2.3.2 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 Bewertungsgrundstück im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 604008 der Stadt Köln, Ortsteil Heimersdorf. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von

700,00 €/m²

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

<i>Entwicklungszustand:</i>	<i>baureifes Land</i>
<i>Nutzungsart:</i>	<i>allgemeines Wohngebiet</i>
<i>Geschosszahl:</i>	<i>II</i>
<i>Fläche:</i>	<i>350 m²</i>
<i>Beitragszustand:</i>	<i>beitragsfrei</i>

C.2.3.3 Bodenwert des Bewertungsgrundstücks

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.

Aufgrund der kleineren Grundstücksgröße des Wohnhausgrundstücks Flurstück 1748 mit rd. 214 m² ist dieses jedoch nur mittelbar mit dem Richtwertgrundstück mit 350 m² vergleichbar. Die kleinere Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück bewirkt einen Zuschlag auf den mitgeteilten Richtwert, da mit abnehmender Grundstücksgröße der Bodenwert markttypisch pro m² Grundstücksfläche steigt.

Statistische Auswertungen über die Höhe der erforderlichen Zu- bzw. Abschlagshöhen bei Grundstücken unterschiedlicher Grundstücksgrößen wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln durchgeführt. Die Auswertungen zeigen, dass ein Zuschlag bei entsprechenden Flächendifferenzen von rd. 13% als marktkonform erkannt werden kann.

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert)		700,00 €/m ²
Anpassung für Größe	13% Zuschlag	90,00 €/m ²
Wert des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks		rd. 790,00 €/m ²

Außerdem bin ich beauftragt worden, den Verkehrswert der Grundstücke Flurstücke 1726 und 1759 mitzuteilen.

Bei dem Flurstück 1759 handelt es sich um ein Garagengrundstück, das mit einer Einzelgarage bebaut ist und darüber hinaus einen Teil des Garagenvorplatzes einnimmt. Für das Garagengrundstück Flurstück 1759 wird aufgrund der getrennten Lage zum Wohnhausgrundstück ein Bodenwert in Höhe von 400,00 €/m² für angemessen erachtet, das entspricht ca. 50 % des Bodenrichtwerts.

Das Grundstück Flurstück 1726 nimmt den Mülltonnenstellplatz zugehörig zum Wohnhausgrundstück auf. Für den Mülltonnenstellplatz als ergänzende Einrichtung kann abweichend vom Bodenrichtwert ein Wert angesetzt werden, der in der Praxis in der Regel maximal ca. 10 % der Verkehrswerte angrenzender Baulandgrundstücke beträgt; das entspricht ca. 80,00 €/m².

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

Wohnhausgrundstück Flurstück 1748	214 m ² x 790,00 €/m ²	169.060,00 €
Garagengrundstück Flurstück 1759	27 m ² x 400,00 €/m ²	10.800,00 €
Mülltonnenstandplatz Flurstück 1726	1 m ² x 80,00 €/m ²	80,00 €
		179.940,00 €

Bodenwert gesamt	rd. 180.000,00 €
erschließungsbeitragsfrei	

C.2.3.4 Bodenwert des Referenzgrundstücks

Angaben zur Größe des Referenzgrundstücks des hier gegenständlichen Gebäudetyps wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln nicht veröffentlicht.

Der Bodenwert des Referenzgrundstücks wird aufgrund fehlender Angaben durch den Gutachterausschuss hilfsweise mit dem Bodenwert des Bewertungsgrundstücks angenommen.

Hiernach beträgt der Bodenwert des Referenzgrundstücks:

<u>Bodenwert Referenzgrundstück</u>	rd. 180.000,00 €
erschließungsbeitragsfrei	

Die Differenz aus dem zu Ziffer Bodenwert des Bewertungsgrundstücks, Seite 29 ermittelten Bodenwert des Bewertungsgrundstücks und dem Bodenwert des Referenzgrundstücks beträgt somit

180.000,00 € - 180.000,00 €	0,00 €
-----------------------------	--------

und wird bei der Sachwertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (differentieller Bodenwertanteil) berücksichtigt.

C.2.4 Sachwert des Grundstücks

C.2.4.1 Erforderliche Daten

C.2.4.1.1 Reduzierte Brutto-Grundfläche (rBGF)

gemäß genehmigter Planunterlagen

Bezugsgrundlage der NHK 2010 ist eine reduzierte Brutto-Grundfläche (rBGF), die sich in Anlehnung an die DIN 277 nach Maßgabe der in der Anlage 4 ImmoWertV beschriebenen Besonderheiten ermittelt.

Die nachstehende rBGF wurde anhand vorliegender Planunterlagen (Lageplan zum Bauantrag) ermittelt. Es erfolgte eine Plausibilitätsprüfung der Planunterlagen anhand der Liegenschaftskarte.

Wohnhaus

Kellergeschoss	ca. 61,61 m ²
Erdgeschoss	ca. 61,61 m ²
Obergeschoss	ca. 61,61 m ²
	<hr/>
	rd. 184,83 m ²

rBGF Wohnhaus gesamt rd. 185 m²

C.2.4.1.2 Baupreisindex

Die vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindexreihe für Bauleistungen am Bauwerk liegt zum Wertermittlungsstichtag zum Basisjahr 2015 vor.

Die Preisindizes für die Bauwirtschaft werden wie alle anderen Preisindizes der amtlichen deutschen Preisstatistik etwa alle 5 Jahre auf ein neues Basisjahr umgestellt. Hierbei werden die Berechnungsgrundlagen – insbesondere die Gewichtungsstrukturen, die den Berechnungen der Preisindizes zugrunde liegen – aktualisiert, indem sie den aktuellen Bauverfahren und Bauweisen angepasst werden. Zu diesem Zeitpunkt werden jeweils auch die Nachweisungen neu festgelegt und gegebenenfalls methodische Verbesserungen eingeführt.

Baupreisindex für den Bezugszeitpunkt der NHK 2010
(Jahresdurchschnitt 2010) 90,10

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024
(Stand: 1. Quartal 2024) 163,30

Somit ergibt sich eine Baupreissteigerung von

$$163,30 / 90,10 =$$

rd. 1,81
bzw. rd. 81%

C.2.4.1.3 Durchschnittliche Kostenkennwerte

Es werden für das Jahr 2010 folgende Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Reihemittelhäuser des Gebäudetyps 3,13 (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Flachdach oder flachgeneigtes Dach) angegeben:

<i>Gebäudetyp</i>	<i>Standardstufe</i>	<i>Kostenkennwert</i>
3.13	2	650 €/m ²
	3	750 €/m ²

Die Normalherstellungskosten erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-1:2006-11. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (hier: 17%) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die durchschnittlichen Kostenkennwerte pro m² rBGF werden auf Grundlage der NHK 2010 frei geschätzt auf **Ø 700,00 €/m² rBGF**.

Zur Ermittlung des aktuellen Neubauwertes müssen Korrekturen angebracht werden:

- › **Berücksichtigung der Baupreissteigerung von 2010 zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024**
Die Baupreissteigerung liegt nach dem aktuellen Stand der Indexreihe für Bauleistungen am Bauwerk des Statistischen Bundesamtes bei rd. 81% (siehe auch Ziffer C.2.4.1.2, Seite 32f).

Somit ermitteln sich die durchschnittlichen Herstellungskosten (HK) auf Grundlage der NHK 2010 für das Wohngebäude wie folgt:

$$\text{HK} = \text{Ausgangswert} \times \text{Baupreissteigerung}$$

$$= 700,00 \text{ €/m}^2 \times 1,81$$

$$= 1.267,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{HK} \approx 1.270,00 \text{ €/m}^2$$

C.2.4.1.4 Alterswertminderungsfaktor

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer ist grundsätzlich die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen.

Die Restnutzungsdauer wird dann verlängert, wenn beim Gebäude wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. So ergeben sich zum Beispiel nach dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW⁵ Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer, bei denen zunächst der Modernisierungsgrad bestimmt wird, anhand von Modernisierungselementen mit einem Punktraster für typische Fälle. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann dann der Modernisierungsgrad in der Bandbreite von 0 bis 1 Punkt (nicht modernisiert) und 18 bis 20 Punkte (umfassend modernisiert) ermittelt werden.

Führen wesentliche Modernisierungsmaßnahmen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer, wird das Gebäude fiktiv verjüngt.

Im vorliegenden Fall wird unterstellt, dass innerhalb des Bewertungsobjekts Modernisierungen mehr oder weniger durchgeführt wurden, die eine Einordnung zwischen „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ und dem „mittleren Modernisierungsgrad“ gemäß Sachwertmodell rechtfertigen und somit eine entsprechende Anpassung der Restnutzungsdauer erfordern. Das Gutachten steht an dieser Stelle unter dem Vorbehalt der Nachprüfung für den Fall, dass im Nachgang ein Zutritt zu dem Bewertungsobjekt gestattet wird und im Rahmen einer Innenbesichtigung abweichende Zustandsmerkmale festgestellt werden.

Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ist eine lineare Wertminderung zugrunde zu legen (vgl. Ziffer C.2.2, Seite 26f).

Baujahr:	um 1965
Alter zum Wertermittlungsstichtag:	ca. 59 Jahre
Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	30 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: $30 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,3750$

⁵ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen

C.2.4.1.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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, hier insbesondere bei der Ermittlung des Sachwertfaktors und damit der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks, abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise:

- › besondere Ertragsverhältnisse
- › grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- › bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- › Bodenverunreinigungen
- › Bodenschätze
- › Baumängel und Bauschäden
- › vom „Üblichen“ abweichende und auch mit dem Sachwertfaktor bzw. der angesetzten Pauschalen nicht erfasste Grundstücksmerkmale des Gebäudes, des Grund und Bodens, der baulichen und sonstigen Anlagen, der Nebenanlagen

Im vorliegenden Fall werden nachstehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt:

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------|--------|
| › Abschlag für Baumängel und Bauschäden
(vgl. Ziffer B.8.5, Seite 17) | 0,00 € |
| › differentieller Bodenwertanteil
(vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 31) | 0,00 € |

C.2.4.2 Rechengang

durchschnittliche Herstellungskosten Wohngebäude	
rd. 185 m ² red. Brutto-Grundfläche à Ø 1.270,00 €/m ² (inklusive Baunebenkosten)	234.950,00 €
Alterswertminderungsfaktor, vgl. Ziffer C.2.4.1.4, Seite 34	<u> x 0,3750</u>
	88.106,25 €
Einzelgarage, frei geschätzt	6.000,00 €
Sonderbauteile, frei geschätzt	<u> 17.500,00 €</u>
	111.606,25 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	rd. 112.000,00 €
Außenanlagen und sonstigen Anlagen, frei geschätzt	rd. 8.000,00 €
vorläufiger Bodenwert	
(Bodenwert Referenzgrundstück, vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 31)	<u>rd. 180.000,00 €</u>
	rd. 300.000,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd. 300.000,00 €

Der Sachwert eines bebauten Grundstücks ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Es ist deshalb erforderlich, dass der Sachwert an die Marktlage angepasst wird. Dies setzt voraus, dass Kaufpreisauswertungen durchgeführt werden zur Ermittlung der Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und ermittelten Sachwerten. Solche Kaufpreisauswertungen sind teilmarktspezifiziert und möglichst zeitnah vorzunehmen.

Marktanalysen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln zeigen, dass zum Wertermittlungstichtag für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Marktanpassung zu berücksichtigen ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat folgende Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert ermittelt (veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024):

<i>vorläufiger Sachwert</i>	<i>Reihenmittelhaus</i>	<i>Zuschlag Bodenrichtwertniveau⁶ 700 €/m²</i>
300.000 €	1,35	+ 0,00
350.000 €	1,26	+ 0,00

⁶ Durch den Gutachterausschuss wurde eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Höhe des Bodenrichtwertniveaus festgestellt. Korrekturwerte (die sich auf das Bodenwertniveau eines 350 m² großen Grundstücks beziehen) sind anzurechnen.

Zu beachten ist, dass primär die Lageeigenschaften innerhalb des Stadtgebietes die Nachfrage in erheblichem Umfang mitbestimmen. Statistische Erkenntnisse über die Höhe der Marktanpassung in Heimersdorf liegen nicht vor. Auch erfolgte bei den vorstehenden Sachwertfaktoren keine Differenzierung in Bezug auf Baujahresklassen. Somit kann den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln ermittelten Sachwertfaktoren nur eine geringe Aussagekraft beigemessen werden.

Unter Beachtung der nicht berechenbaren Einflussgrößen ist aus sachverständiger Sicht ein **Marktanpassungszuschlag von 80.000,00 €**, das sind rd. 27% (entspricht einem Sachwertfaktor von rd. 1,27), zu objektivieren. Der marktangepasste vorläufige Sachwert unter Berücksichtigung eines Sachwertfaktors von rd. 1,27 geht konform mit der Trendwertspanne zu Ziffer C.1.4, Seite 21ff.

An dieser Stelle ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Beurteilung der Marktanpassung die wesentliche Schwachstelle des Sachwertverfahrens liegt.

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd. 300.000,00 €
Marktanpassungszuschlag bei einem Sachwertfaktor von rd. 1,27 (s.o.)	80.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert der Grundstücke	380.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

› Abschlag für Baumängel und Bauschäden (vgl. Ziffer B.8.5, Seite 17)	0,00 €
› differentieller Bodenwertanteil (vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 31)	0,00 €

Sachwert der Grundstücke	rd. 380.000,00 €
---------------------------------	-------------------------

D Verkehrswert

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 Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest.

Der Verkehrswert kann jedoch nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen in erhöhtem Maße zu.

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.“

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

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass für den hier gegenständlichen Teilmarkt der Ertragswert für einen potentiellen Erwerber sekundär sein dürfte, sodass der Verkehrswert entsprechend den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten ausschließlich aus dem Sachwert abzuleiten ist. Somit wurde auf die Ermittlung des Ertragswertes verzichtet.

Der Verkehrswert lässt sich jedoch nicht mathematisch exakt ermitteln. Eine Vielzahl von Unwägbarkeiten bleibt mathematisch nicht oder nur unzureichend erfassbar.

Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen in erhöhtem Maße zu.

Der zu Ziffer C.2, Seite 25ff ermittelte Sachwert der Grundstücke in Höhe von 380.000,00 € liegt innerhalb des zu Ziffer C.1, Seite 18ff ermittelten Vertrauensbereiches des arithmetischen Mittels in der Spanne von rd.

363.000,00 € bis 389.000,00 €. Wie bereits erwähnt, handelt es sich jedoch bei dem ermittelten Vertrauensbereich nur um eine Trendwertspanne.

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

Hinweis: Es wurde nicht geprüft, ob das Gebäude und die baulichen Außenanlagen einschließlich Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

Verkehrswert

der Grundstücke

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis
(Grundbuch von Longerich, Blatt 37663)

Gemarkung: Longerich

Flur: 21

Flurstücke: 1726, 1748, 1759

Größen:

Wohnhausgrundstück 214 m²

Garagengrundstück 27 m²

Grundstück Mülltonnenstandplatz 1 m²

postalische Anschrift

Dernbacher Weg 22 in 50767 Köln (Heimersdorf)

zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024

auf der Grundlage des gerundeten marktangepassten Sachwertes auf

380.000,00 €

(in Worten: dreihundertachtzigtausend Euro)

Albert M. Seitz

Köln, den 15.07.2024

Die Grundstücke stellen insgesamt eine wirtschaftliche Einheit dar – eine Aufteilung bzw. eine Einzelveräußerung wäre wirtschaftlich von Nachteil. Es ist zu unterstellen, dass bei einem Verkauf immer das Gesamtobjekt (Wohnhaus einschließlich Einzelgarage und Mülltonnenstandplatz) bestehend aus den Grundstücken 1726, 1748, 1759 veräußert würde. Die Einzelwerte werden daher nur fiktiv ausgewiesen.

Die fiktiven Einzelwerte betragen:

Wohnhausgrundstück

Flurstück 1748

359.900,00 €

in Worten: dreihundertneunundfünfzigtausendneuhundert Euro

Garagengrundstück

Flurstück 1759

20.000,00 €

in Worten: zwanzigtausend Euro

Mülltonnenstandplatz

Flurstück 1726

100,00 €

in Worten: einhundert Euro

E Anmerkungen

E.1 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

E.1.1 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.1.2 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) Theo Gerardy/Rainer Möckel/Herbert Troff/Bernhard 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.