

Navarini + Partner

Homburgstraße 2 D-50996 Köln
Telefon +49(0)221/240 35 81
Telefax +49(0)221/240 35 96
eMail saurbier@navarini.de
web www.navarini.de



Dirk Saurbier, M. Eng.

Von der IHK zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Mein Zeichen: W00185
Köln, den 08.07.2024

GUTACHTEN

In der Teilungsversteigerungssache

AZ.: 092 K 014/24

vor dem Amtsgericht Köln,

über den **Verkehrswert (Marktwert)**

(im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

des, mit einem **Dreifamilienhaus und einer**

Gewerbehalle mit Nebengebäude bebauten Grundstücks,

Aggerstraße 6, 51105 Köln,

zum Stichtag **19.04.2024**.



Der Verkehrswert des Grundstücks wird geschätzt auf

448.000 € (Vierhundertachtundvierzigtausend)

Digitale Ausfertigung /Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 52 Seiten. In dieser Internetversion sind aus Gründen des Datenschutzes keine Anlagen und Grafiken sowie Kartenmaterial vorhanden. Diese können dem vollständigen Gutachten im Rahmen einer Einsichtnahme beim Amtsgericht entnommen werden.

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>	
1	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	3
2	Abkürzungsverzeichnis	6
3	Vorbemerkungen	7
3.1	Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck	7
3.2	Stichtage, Ortsbesichtigungen, Ende der Recherche	7
3.3	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	8
4	Grundstücksmerkmale	11
4.1	Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung	11
4.2	Zustand des Wertermittlungs-Grundstücks	16
4.3	Wertbeeinflussende rechtliche Gegebenheiten	16
4.4	Beurteilung der Grundstücksmerkmale	21
5	Gebäudebeschreibung	22
5.1	Vorderhaus	22
5.2	Halle und ehemalige Doppelgarage	25
5.3	Sonstiges	27
6	Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten	29
6.1	Bauzahlen	29
6.2	Ausstattung, Modernisierung und Restnutzungsdauer	31
7	Wertermittlung	33
7.1	Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren	33
7.2	Daten- und Marktanalyse	35
7.3	Marktüblich erzielbare Erträge	37
7.4	Verfahrenswahl mit Begründung	39
7.5	Ermittlung des Bodenwerts	40
7.6	Ertragswertverfahren	43
8	Würdigung der vorläufigen Verfahrensergebnisse	48
8.1	Vorläufiger Verkehrswert der Liegenschaft	48
9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	49
9.1	Fehlende Baugenehmigung DG Wohnung	49
9.2	Erneuerung der Heizungsanlage Haupthaus	49
9.3	Instandsetzung Dach Halle	49
9.4	Zusammenfassung	49
10	Verkehrswert (Marktwert)	50
11	Literaturverzeichnis	51
11.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	51
11.2	Verwendete Internet-Quellen	51
11.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	51

1 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

PLZ / Ort: 51105 Köln Bemerkung:
 Straße: Aggerstraße 6

Bauliche Nutzbarkeit **Planungsgrundlagen** **Wertrelevante Nutzung**
 Wohngebiet Flächennutzungsplan Wohnnutzung,
 Gebiet nach § 34 BauGB Gewerbenutzung (Lager)

Grundstücksfläche: 640 qm **Bodenwert:** 280.000 €
 Wohnnutzung 240 qm Bodenwertanteil: 180.000 €
 Gewerbenutzung 400 qm Bodenwertanteil: 100.000 €

1.1.1 Vorläufiger Verkehrswert gemäß ImmoWertV § 8 (2) 1

Hauptnutzungen	Fläche	Miete/Pacht/Mo [€]		positive boG	negative boG
		[qm]	ortsüblich		
Wohnen	207	1.762	1.693	0 €	34.000 €
Gewerbe	206	927	800	0 €	0 €

Historisches Baujahr	1968	Restnutzungsdauer	29/10 Jahre
Bewertungs-Baujahr	1979/1994	übliche Gesamtnutzungsdauer	80/40 Jahre
Liegenschaftszinssatz	3,0/5,5 %	Barwertfaktor (Vervielfältiger)	19,19/7,5
Jahresrohertrag (RoE)	21.144 €/9.600 €	Rohetragsfaktor (Maklerfaktor)	18,9/12,5
Bewirtschaftungskosten	4.324 €/1.522 €	Bewirtschaftungskosten in %	20,45/15,85 %
Jahresreinertrag (ReE)	16.820 €/8.078 €	Reinertragsfaktor	23,73/14,73
Bodenwert-Anteil ReE p.a.	5.400 €/5.500 €	Bodenwert % v. ReE	32/15,8 %
		vorläufiger¹ Ertragswert	518.505 €
Bewertungs-Stichtag	19.04.2024	vorläufiger Verkehrswert	519.000 €

¹ Vorläufig, weil hier die boG, die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale noch unberücksichtigt sind.

1.1.2 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale[boG] gemäß ImmoWertV § 8 (3)

Vorläufiger Verkehrswert	519.000 €
Wertnachteil fehlende Baugenehmigung DG-Wohnung	- 19.000 €
Wertnachteil Austausch Heizungsanlage	- 15.000 €
Wertnachteil Instandsetzung Dach Halle	<u>-37.500 €</u>
Verkehrswert	448.000 €

1.1.3 Ergänzende Angaben / Hinweise

- Wohnungsbindung: Eine Wohnungsbindung existiert zum Stichtag nicht.
- Zubehör: Es ist kein Zubehör vorhanden.
- Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes v. 10.04.2024, AZ.: 573-1-49323-2024 liegen Erkenntnisse zu Altlasten auf dem Grundstück vor. **Das Grundstück liegt im Bereich der altlastenverdächtigen Fläche Nr. 801117.** Hierbei handelt es sich um eine Fläche, in welcher Verfüllungen von natürlichen Hohlformen vorgenommen wurden. Diese Verfüllungen können Altlasten beinhalten. Weitere Ausführungen **siehe Punkt 4.3.5** des Gutachtens.
- Betriebene Unternehmen: Durch Inaugenscheinnahme bei der Außen-Besichtigung konnten keine vom Eigentümer betriebenen Unternehmen festgestellt werden.
- Baulasten: Das Grundstück ist nicht durch Baulasten belastet. Das Grundstück ist nicht durch Baulasten auf anderen Grundstücken begünstigt.
- Grunddienstbarkeiten: Das Grundstück ist nicht durch Grunddienstbarkeiten belastet. Das Grundstück ist nicht durch Grunddienstbarkeiten auf anderen Grundstücken begünstigt.
- Überbau: Es konnte weder im Rahmen des Ortstermins noch beim Studium der Bauakte ein Überbau auf das Bewertungsgrundstück oder vom Bewertungsgrundstück ausgehend festgestellt werden.
- Namen Mieter u. Pächter: Werden dem Gericht in separatem Anschreiben mitgeteilt.
- Ortsbesichtigung: Der Ortstermin konnten im Beisein von Antragssteller und Antragsgegner stattfinden. Es gab während des Ortstermins keine besonderen Vorkommnisse.

2 Abkürzungsverzeichnis

AG	Auftraggeber	KP	Kaufpreis
AGVGA	Arbeitsgem.d.Vorsitzenden d.GAA	KV	Kaufverträge
ASKF	Ausstattungs-Faktor	L	Landwirtschaft
ASKZ	Ausstattungs-Kennzahl	L+F	Land- und Forstwirtschaft
AZ	Aktenzeichen	IBO NRW	Landesbauordnung NRW
BALT	Baualter	LG	Landgericht
BauGB	Baugesetzbuch	L-G	Landwirtschaftliches Grünland
BauNVO	Bau-Nutzungs-Verordnung	LGMB	LandesGrundstücksMarktBericht
BDSG	Bundesdatenschutzgesetz	LZS	Liegenschaftszinssatz
BO	Bewertungsobjekt	MALT	modellkonformes Alter
boG	besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale	MEA	Miteigentumsanteil
B-Plan	Bebauungsplan	Median	mittlerer Wert e. sortierten Liste
BRW	Bodenrichtwert	MFH	Mehrfamilienhaus
BRW	BodenRichtWert	MRA	Multiple Regressions Analyse
BRW-RL	Bodenrichtwert-Richtlinie	MV	Mietvertrag
bvs	Bundesverband der öbuv und qualifizierten SV	MW	arithmetischer Mittelwert
BW	Bodenwert	NFL	Nutzfläche
BWK	Bewirtschaftungskosten	NHK	NormalHerstellungskosten
BWN	Bodenwert-Niveau	NKM	NettoKaltMiete
BWn	nutzungsentsprechender Bodenwert	NHN	Normal-Null, & Meeresspiegel
BWp	Planungsadäquater Bodenwert	NO	Nord-Ost
BWr	restnutzungsabhängiger Bodenwert	NRW	Nordrhein-Westfalen
DFH	Dreifamilienhaus	NW	Nord-West
DG	Dachgeschoss	OG	Obergeschoss
DHH	Doppelhaushälfte	öbuv	öffentlich bestellt und vereidigt
EFH	Einfamilienhaus	OLG	Oberlandesgericht
ETW	Eigentumswohnung	REH	Reihenendhaus
EW-RL	Ertragswert-Richtlinie	RMH	Reihenmittelhaus
FNP	Flächennutzungsplan	RND	Restnutzungsdauer
GAA	Gutachterausschuss	Stabw.	Standardabweichung
GAR	Garage	SO	Süd-Ost
GFZ	Geschossflächenzahl	SOU	Souterrain
gif	Ges.f. immobilienwirtschaftliche Forschung	STPL	KFZ-Stellplatz
GIS	Geografisches Informationssystem	SV	Sachverständige(r)
GMB	Grundstücksmarktbericht	SW	süd-West
GND	Gesamtnutzungsdauer	SWF	Sachwertfaktor
GRZ	Grundflächenzahl	SW-RL	Sachwert-Richtlinie
HP	Hochparterre	TG	Tiefgaragen-Stellplatz
IT-NRW	Information und Technik, Stat. Landesamt NRW	VKW	Verkehrswert
KAG	KommunalAbrechnungsgesetz	VW RL	Vergleichswert-Richtlinie
KFZ	Kraftfahrzeug	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
KG	Kellergeschoss	WFL	Wohnfläche
		WOFIV	WohnflächenVerordnung

3 Vorbemerkungen

3.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Gegenstand des Gutachtens: Zu bewerten ist das mit einem Dreifamilienhaus und einer Gewerbehalle mit Nebengebäude bebaute Grundstück.

Adresse des Bewertungsobjekts: Aggerstraße 6, 51105 Köln.

Auftraggeber / Aktenzeichen: Amtsgericht Köln, Reichenspergerplatz 1, 50670 Köln, **Zwangsversteigerungssache AZ.: 092 K 014/24**

Auftragsdatum: 19.03.2024.

Auftragsinhalt, Verwendungszweck: Erstellung eines Verkehrswert-Gutachtens gemäß § 194 BauGB zur Wertfeststellung im Rahmen der Zwangsversteigerung (Teilungsversteigerung).

3.2 Stichtage, Ortsbesichtigungen, Ende der Recherche

Qualitätsstichtag: 19.04.2024.
Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Wertermittlungsstichtag: **19.04.2024** (Tag des Ortstermins).
Verkehrswertermittlungen beruhen auf stichtagsbezogenen Erfassungen des vorhandenen Bestands. Deshalb sind Veränderungen, die nach dem Stichtag eintreten oder vorgenommen werden, im Wert nicht zu berücksichtigen, es sei denn, es handelt sich um künftige Entwicklungen, die, mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen, zu erwarten sind (§ 2 ImmoWertV).

Ortsbesichtigungen: Zum Ortstermin wurde am 03.04.2024 geladen. Dieser fand am 19.04.2023 zwischen 13.00 Uhr und 14.15 Uhr statt. Es wurden alle drei Wohnungen, das Kellergeschoss, der Außenbereich, die Gewerbehalle einschl. des Personal/Materialgebäudes besichtigt.

Teilnehmer an den Ortsterminen: Frau XXX, Herr XXX, Frau Dipl.-Ing. Elena Navarini aus dem Büro des Sachverständigen sowie der Sachverständige.

Ende der Recherche: 08.07.2024.

3.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Wertermittlungs-Grundlagen: Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Baugesetzbuch (BauGB), Immobilien-Wertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV), Muster Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA), Bodenrichtwertrichtlinie (BW-RL), Sachwertrichtlinie (SW-RL), Ertragswertrichtlinie (EW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)², Bau-Nutzungs-Verordnung (BauNV), Landesbauordnung NRW, (BauO NRW), Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), einschlägige Literatur.³

Unterlagen überreicht durch die Antragsstellerin:

- Ergänzungsliste zur Anlage V Einkommenssteuer 2021.
- Aufstellung der monatlichen Mieteinnahmen.
- Wohnraummietvertrag Wohnung 2.Obergeschoss.
- Immobilienpreis Einschätzung durch Groß S Immobilienpartner von 2021.
- Pläne zur Baugenehmigung 1967.
- Pläne zur Dachkonstruktion Halle.
- Pläne zur Statik Einfriedungsmauer.
- Pläne zur Statik /Bodenplatte Doppelgarage.

Eigene Recherchen:

- Übersichtskarte, Quelle: www.openstreetmap.de v. 08.07.2024.
- Topographische Karte, Quelle: www.opentopomap.org v. 08.07.2024.
- Straßenkarte, Quelle: www.openstreetmap.de v. 08.07.2024.
- Flächennutzungsplan, Quelle: <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/suche-im-flaechennutzungsplan> .
- Bebauungsplan, Quelle: <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/bebauungsplaene/suche/index.html>.
- Flurkarte, M 1:1000, Quelle: www.tim-online.nrw.de v. 27.03.2024.
- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 26.02.2024.
- Grundstücksmarktbericht Köln 2024, www.boris.nrw.de.

2 Die vorgenannten, inzwischen zurückgezogenen, Wertermittlungsrichtlinien werden nur insofern berücksichtigt, als sie für die modellkonforme Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.
3 Siehe Literaturverzeichnis Punkt 11.

- Bodenrichtwertauskunft über www.boris.nrw.de zum 01.01.2024.
- Wohnungs-Mietspiegel in der Stadt Köln 2023.
- Gewerbe Mietübersicht der IHK / Kammerbezirk Köln 2023.
- Auskunft zum Altlastenverdacht des Umwelt- und Verbraucher-
schutzamtes der Stadt Köln v. 10.04.2024.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis im Amt für Liegenschaften,
Vermessung und Kataster v. 03.04.2024.
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen des Bauverwaltungsamtes der
Stadt Köln v. 04.04.2024.
- Persönliche Einsichtnahmen der Bauakte beim zentralen Aktenar-
chiv der Stadt Köln v. 04.04.2024.

Gegenstand der Wertermittlung sind das Grundstück, die baulichen Anlagen (Gebäude und Außenanlagen) und die sonstigen Anlagen, soweit sie gebäudebedingt erforderlich sind.

Hinweis:

Diese Wertermittlung wird auf der Grundlage der Pläne aus der Bauakte unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands durchgeführt. Soweit in diesem Gutachten nicht anders angegeben, wird bei dieser Wertermittlung die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Gutachten kein Bauschadensgutachten ist. Auch wenn Hinweise auf Bauschäden oder Baumängel in diesem Gutachten enthalten sein sollten, so handelt es sich dabei nicht um eine abschließende Erfassung dieser "Mängel" oder Schäden und auch nicht um eine Untersuchung der Ursachen. Bauschäden oder Baumängel werden in Verkehrswertgutachten nur insoweit erfasst und beschrieben, wie sie offensichtlich und augenscheinlich erkennbar sind und für den üblichen Marktteilnehmer bei der Schätzung des Verkehrswerts (Marktwerts) Berücksichtigung finden.

Vereinbarungsgemäß werden im Rahmen dieses Gutachtens keine vertiefenden Untersuchungen über die Standsicherheit, die Einhaltung der aktuellen Brandschutzvorschriften oder der zum Zeitpunkt der Erstellung, oder eines ggf. nachfolgenden Umbaus, geltenden Wärmeschutz- oder Schallschutzvorschriften durchgeführt. Das gilt auch für Lärm- und / oder Geruchsimmissionen.

Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Das Grundstück wurde nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten im Boden oder Kontaminationen der Baulichkeiten untersucht. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen geschätzt.

4 Grundstücksmerkmale

4.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Gemäß § 3 (2) ImmoWertV ist u.a. die wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets als ein Indiz für die allgemeinen Wertverhältnisse zu beschreiben.

4.1.1 Demografische Makrolage⁴

Amtl. Regionalschlüssel	053150000000
Ortsname	Köln
Ortsart	Kreisfreie Stadt (Großstadt)
Verbandsgemeinde	Köln
Regierungsbezirk	Köln
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kooperationsraum	Metropolregion Rhein-Ruhr
Zentralörtl. Zugehörigkeit	Planungsregion Köln
Zentralörtl. Funktion	Oberzentrum
Hochschulstandort	Ja
Intl. Messestandort	Ja
Einwohner	1.084.831 (Stand: 31.12.2022)
Fläche	405,02 kqm (Stand: 31.12.2022)
Bevölkerungsdichte	2.678 Einwohner/kqm (Stand: 31.12.2022)
Bevölkerungsentwicklung	4,6 % (Zeitraum: 2011 - 2015)
Bevölkerungsprognose	5,0 % (Zeitraum: 2021 - 2050)
Arbeitslosenquote – Stadt	9,0 % (Stand: Feb. 2024)
Arbeitslosenquote – Bundesl.	7,6 % (Stand: Feb. 2024)
Arbeitslosenquote - DE	6,1 % (Stand: Feb. 2024)
Kaufkraft - Index	100,4 (Stand: 2021)

4 Quelle: www.proptechtools.de

Kaufkraft - pro Person	24.513 € (Stand: 2021)
SV-Beschäftigte – Arbeitsort	613.600 (Stand: 30.06.2023)
SV-Beschäftigte – Wohnort	444.326 (Stand: 30.06.2023)
Pendlersaldo	169.092 (Stand: 30.06.2023)
Betriebe	31.040 (Stand: 30.06.2023)
Hauptbranchencluster	Medien & Marketing, Chemie & Pharmazie, Digitalwirtschaft
Demographietyp	7 (Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)
Zukunftsatlas - Rang	65 von 400
Zukunftsatlas - Profil	hohe Zukunftschancen
Zukunftsatlas – Wohnungsbaulücke	stark überdurchschnittlich
Fazit	Mittel

Die kreisfreie Großstadt Köln liegt im gleichnamigen Regierungsbezirk. Die Stadt beherbergt rd. 1,1 Mio. Einwohner (Stand: 31.12.2022), ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb der gleichnamigen Planungsregion die Funktion eines Oberzentrums. Köln ist zudem Universitäts- und internationaler Messestandort. Darüber hinaus verläuft der Rhein innerhalb des Stadtgebiets von Köln.

Das Statistische Bundesamt gibt zum 30.06.2023 für Köln insgesamt ca. 444.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 614.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 169.092 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 31.040 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Köln wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Medien & Marketing, Chemie & Pharmazie sowie von der Digitalwirtschaft geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Köln bis zum Jahr 2050 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,0 % im Vergleich zum Indexjahr 2021

prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Köln derzeit 9,0 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,6 % und Deutschland: 6,1 %, Stand: Februar 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 100,4 Punkten für Köln, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Köln als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort hohe Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Köln den 65. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

4.1.2 Lagebeschreibung - Mikrolage⁵

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtbezirk Kalk im Stadtteil 'Humboldt-Gremberg', ca. 4 km östlich des Stadtzentrums von Köln im östlichen Stadtrandbereich in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in teils offener, teils geschlossener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe zu einer Bundesstraße ('L124') von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. Als Oberzentrum profitiert Köln von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Aldi', 'Kaufland') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'Köln Arcaden' rd. 1,8 km nordwestlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Köln über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor

5 Quelle: www.proptechtools.de

Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu Grünflächen existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz des insgesamt peripher geprägten Umfelds leicht angespannt.

4.1.3 Infrastruktur und Umwelteinflüsse

Infrastruktur,
Verkehrsanbindung:

Köln liegt als eine der deutschen Big7-Städte im Zentrum eines sehr gut ausgebauten Individualverkehrsnetzes und ist über diverse Bundesstraßen und Autobahnen (z.B. A559, A4, A3) an dieses angebunden. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A4 liegt rd. 2,6 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Köln-Poll'. Das Autobahnkreuz 'K-Gremberg' ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Die Bushaltestelle 'Gremberg' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene S-Bahnstation 'Köln Trimbornstraße' (Linien: S12 und S19). Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 3,2 km zum IC(E)-Bahnhof 'Köln Messe/Deutz' bzw. rd. 11 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Köln/Bonn'

Parkmöglichkeiten auf
der Aggerstraße:

Die Aggerstraße ist eine beidseitig befahrbare Straße. Parkmöglichkeiten befinden sich auf beiden Straßenseiten. Es liegt keine Parkraum-Bewirtschaftungszone vor. Parkmöglichkeiten für Anwohner befinden sich vor dem Gebäude sowie auf dem Hof.

Immissionen:

Gemäß der Darstellung im Umgebungslärmportal des Landes NRW⁶ ist das Bewertungsgrundstück durch Straßenverkehrslärm wie folgt belastet: *Straße 24h-Pegel >55 <=59 dB*

Hierbei handelt es sich jeweils um eine Lärmbelastung, welche als **leicht erhöhten Verkehrslärm** bezeichnet werden kann. Allerdings besteht bei bereits bestehenden Straßen und Schienenwegen für die

6 Quelle: <https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de> - Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen.

Lärmsanierung zurzeit keine rechtliche Grundlage – und damit auch keinen Rechtsanspruch für die Betroffenen.⁷

Kein störender Gewerbe- oder Industrie-Betriebslärm sowie störender Fluglärm feststellbar.

Baugrundverhältnisse⁸: Soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, hinreichend tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Aus den Unterlagen gehen keine Anhaltspunkte für eine erforderliche bzw. besondere Gründung (z.B.: Pfahlgründung oder Bergschäden) hervor. Bodenuntersuchungen lagen nicht vor. Im Übrigen wird auch aufgrund der vorhandenen Altbebauung von normalen Gründungsverhältnissen ausgegangen.

Fazit der Lageeinordnung: Das Grundstück liegt verkehrstechnisch mittel, dezentral rechtsrheinisch im Stadtteil „Humboldt/Gremberg“ mit einer mittleren Anbindung an die Infrastruktur, ohne wesentliche Vor- oder Nachteile. Eine Beeinträchtigung durch die Schallimmissionen durch Straßenverkehrslärm ist, bei geeigneten Maßnahmen, für die Wohnnutzung kaum vorhanden. Es handelt sich hier um eine klassische „**Mittlere Wohnlage / Standard**“⁹, wobei hier relativ zur gesamten Stadt Köln eine schlechtere Lage vorliegt. Gemäß der Gebietsgliederungskarte des Grundstücksmarktberichts Köln 2024 handelt es sich bei dem Stadtteil „Humboldt/Gremberg“ um ein „**Vorortlage rechtsrheinisch**“¹⁰.

7 Quelle: <https://www.umwelt.nrw.de/umwelt/umwelt-und-gesundheit/laerm/strassen-und-schienenverkehrslaerm>.

8 Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Auftragsgemäß werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinfluss unterstellt.

9 Definition Wohnlage des Mietspiegels Köln 2023: Mittlere Wohnlagen, Standard:
„Bei den mittleren Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die überwiegende Zahl der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegt in diesen Wohngebieten. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine kontinuierlichen, beeinträchtigenden Belastungen durch Geräusch oder Geruch auf.“

10 Quelle: Grundstücksmarktberichts Köln 2024, Seite 138.

4.2 Zustand des Wertermittlungs-Grundstücks

Der Zustand des Wertermittlungs-Grundstücks ist zum Qualitätsstichtag anhand der Grundstücksmerkmale zu beschreiben (§ 2 (3) ImmoWertV).

4.2.1 Gestalt und Form

Flurkarte: Die aktuelle Flurkarte, M 1:500 wurde über das Geodatenportal www.tim-online.nrw.de am 27.03.2024 abgerufen.

Zuschnitt, Topografie und Höhenlage zur Straße: Annähernd rechteckiges, ebenes Grundstück mit ca. 9,25 m Straßenfront und ca. 9,25 m bis 12,75 m Grundstücksbreite sowie ca. 62 m Grundstückstiefe.

Himmelsrichtung: Die Rückseite des Gebäudes ist nach Süd-Ost ausgerichtet.

4.3 Wertbeeinflussende rechtliche Gegebenheiten

4.3.1 Grundbuch - Bestandsverzeichnis und Eigentümer

Grundbuchdaten: Der beglaubigten Grundbuchauszug vom 26.02.2024 mit letzter Änderung vom 26.02.2024 wurde dem Sachverständigen mit der Beauftragung überreicht.

Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht	Grundbuch von	Gemarkung
	Köln	Vingst	Vingst

Blatt	Nr.	Flur	Flurst.	Nutzungen gem. Grundbuch	Größe
3463	1	29	191/8	Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung, Aggerstraße 6	640 qm

Grundstücks-Gesamtgröße: Keine separat nutzbaren Teilflächen vorhanden.

Der Bebauung zuzurechnen: **640 qm**

Weitere Eintragungen im Bestandsverzeichnis, auch unter anderen laufenden Nummern, sind nicht vorhanden.

Eigentümer gem. Abt. I: Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.

4.3.2 Wertbeeinflussende Belastungen (§ 6 (2) ImmoWertV)

Belastungen in Abt. II: Lf. Nr 1 zu 1:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 014/24). Eingetragen am 26.02.2024.“

Weitere Eintragungen zum Wertermittlungsstichtag sind nicht vorhanden.

Belastungen in Abt. III: Schuldverhältnisse, soweit sie in Abt. III verzeichnet sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

4.3.3 Planungs- und baurechtliche Situation

Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als **W = Wohnbaufläche** dargestellt.

Planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 6 ImmoWertV: Für den Bereich der Liegenschaft ist nach Prüfung über die Website der Stadt Köln, <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/bebauungsplaene/suche/index.html> *Bebauungsplan*, kein Bebauungsplan gültig.

Demnach ist die Bebauung der Liegenschaft nach **§ 34 BauGB** zu beurteilen. Dort muss sich ein Bauvorhaben der gegebenen (vorhandenen) Bebauung anpassen. Diese ersetzt als Zulässigkeitsmaßstab die Bebauungsplanfestsetzungen. Das Einfügen in die Umgebungsbebauung gilt hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.

Umgebungsbebauung: Offene Bebauung mit 1–2-geschossigen Wohngebäuden mit den Merkmalen eines **allgemeinen Wohngebiets (WA)** nach BauNVO. Südwestlich des Grundstücks befindet sich ein fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus. Das Objekt fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Baugenehmigung: Von der Antragsstellerin wurde dem Sachverständigen Pläne zur Baugenehmigung des Haupthauses Nr. 7/9103/66 v. 03.11.1966 und der Doppelgarage Nr. 7/6149/64 v. 01.12.1964 überreicht. Das Haupthaus ist hier mit 2 Wohnungen genehmigt. Eine Genehmigung für die Wohnung des Dachgeschosses konnten den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden. Die Wohnung im Dachgeschoss ist nach Angaben der Mieter durch diese seit 1969 bewohnt.

Die im zentralen Aktendepot der Stadt Köln vorhandenen Akten wurden am 04.04.2024 eingesehen. Es wurden zwei Aktenordner bereitgestellt. Der Bauakte ist die Baugenehmigung Nr. 63/B18/03443/96 v. 12.11.1996 zu entnehmen. Hierbei handelt es sich um die Genehmigung zur Umnutzung der bisher als Kohlenhandlung genutzten Rückbereich des Grundstücks (Halle und Doppelgarage) in einen „Bauhof“ für ein Bauunternehmen.

Ferner ist eine Zeichnung (Grundriss und Schnitt) zur rückwärtigen Halle v. 25.03.1966 Teil der o.g. Baugenehmigung. Bei dieser Zeichnung ist die Halle als offene Halle, d.h. ohne Tore und Giebelwand zum Hof, dargestellt. Bei Ortstermin ist die Halle mit 2 Sektionaltoren verschließbar. Die Halle ist in der Zeichnung als „Überdachung der Hoffläche“ bezeichnet. Eine Baugenehmigung für eine geschlossene Halle konnte nicht festgestellt werden.

Bauabnahme: Abnahmebescheinigungen waren der Bauakte nicht zu entnehmen.

4.3.4 Erschließungszustand

Erschließung gesichert über: Das Bewertungsobjekt ist über die Aggerstraße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine öffentliche Straße, die endgültig hergestellt ist. Laut schriftlicher Auskunft des Bauverwaltungsamtes vom 04.04.2024 werden für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben.

Straßenausbau: Die Aggerstraße ist eine zweispurige, ca. 12 m breite Straße mit Schwarzdecke, Beleuchtung und beiderseitigen Gehwegen.

Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück ist an Strom, Frischwasser sowie den öffentlichen Kanal angeschlossen.

Digitale Kommunikation: Die Gebäude sind an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Grenzverhältnisse: Das Grundstück grenzt seitlich an Baulandflächen. Rückwärtig liegt eine „Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche“ an. Das Vorderhaus sowie die rückwärtige Halle sind jeweils an die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut. Das mittlere Gebäude ist an die nordwestliche Grundstücksgrenze gebaut. Im Rückwärtigen Grundstücksbereich ist ein eingeschossiges Gebäude mit Sattel, augenscheinlich als Wohnge-

bäude, an die Grundstücksgrenze des Bewertungsobjektes gebaut. Es ist zu vermuten, dass dieses Gebäude Abstandflächen auf das Bewertungsgrundstück wirft. Eine entsprechende Baulast auf dem Bewertungsgrundstück ist nicht vorhanden. Eine Nachbarliche Zustimmung seitens der Eigentümer des Bewertungsgrundstücks konnte der Bauakte nicht entnommen werden.

4.3.5 Weitere Belastungen

Naturschutzrechtliche Auflagen: Naturschutzrechtliche Auflagen nach dem Bundesnaturschutzgesetz «BNatSchG» sind bei Grundstücken, die im Innenbereich nach § 34 BauGB bebaubar sind, nicht zu beachten. Auch der § 135c BauGB findet hier keine Anwendung.

Baulastenverzeichnis: Gemäß der Baulastauskunft vom 03.04.2024 ist das zu bewertende Grundstück nicht mit Baulasten belastet oder begünstigt.

Altlast: Nach schriftlicher Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes vom 10.04.2024 befindet sich das Bewertungsgrundstück im Bereich einer altlastenverdächtigen Fläche. Hierzu wird folgendes mitgeteilt:

„...die in der Anfrage gekennzeichnete, o.g. Fläche liegt im Bereich einer altlastverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG mit der Nr. 801117. Hierbei handelt es sich um verfüllte natürliche Hohlformen.“ Nach Rücksprache mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt handelt es sich um einen großflächigen Bereich um die Aggerstraße, welcher durch Aufschüttung von Bauschutt erhöht wurde. **Im Rahmen dieser Wertermittlung gehe ich davon aus, dass dieser großflächige Schaden in den Kaufpreisen, welcher der Bodenrichtwertableitung in diesem Bereich zu Grunde liegt, berücksichtigt wurde und somit bereits durch den Bodenrichtwert abgebildet wird, da.** Ferner wurden in der Vergangenheit und der Gegenwart im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Belastungsgewerbe nach BBodSchG betrieben. Hierdurch können ggf. Belastungen in den Untergrund gelangt sein. Bei gleichbleibender Nutzung des Grundstücks ist hier nach Aussage des Umweltschutzamtes nicht von einer Gefahr auszugehen. Erst im Rahmen neuer Bauvorhaben würde es hier zu entsprechenden Auflagen wie der Erstellung eines Bodengutachtens und ggf. weiterer Maßnahmen kommen. **Da im Rahmen dieses Gutachtens die derzeitige Nutzung**

die erkennbar wirtschaftlichste Nutzung darstellt, und nicht von einer kurzfristigen Neubebauung ausgegangen wird, erfolgt eine darüber hinaus gehende Berücksichtigung bei dieser Wertermittlung nicht. Sollte ein Erwerber hier Abriss und Neubau planen, so muss er einen entsprechenden Wertansatz für die Berücksichtigung des Altlastenverdachts eigenverantwortlich berücksichtigen.

Denkmalschutz:	Die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude stehen nicht in der Denkmalliste der Stadt Köln.
Bodendenkmal:	Für das Bewertungsgrundstück sind keine Hinweise bekannt, dass der Grund und Boden archäologisch bedeutsam ist. Deshalb wurden auftragsgemäß keine weiteren Erkundungen durchgeführt.
Erhaltungssatzung:	Für das Gebiet des Bewertungsobjekts wurde keine Erhaltungssatzung erlassen.
Bodenordnung:	Es ist für den Bereich des Bewertungsobjekts keine Bodenordnung bekannt. Deshalb wurden keine weiteren Erkundungen durchgeführt.
Städtebauliches Sanierungsgebiet / förmliches Entwicklungsgebiet:	Das zu bewertende Grundstück liegt weder in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet noch in einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet.
Weitere Belastungen:	Hinsichtlich folgender weiterer Merkmale liegen keine wertbeeinflussenden Besonderheiten vor: Fluglärm, Schienenlärm, Hochwasser, Gefahren aus dem Untergrund, Wasserschutzgebiet, Bergbau-Folgeschäden, Erdbebenzone.

4.3.6 Ertragsmerkmale des Grundstücks

Miet- bzw. Pachtverhältnisse:	Zum Bewertungsstichtag sind 3 der 3 Wohnungen vermietet. Die rückwärtigen Gebäude sind ebenfalls vermietet. Es wurde durch die Parteien nur der Mietvertrag für DG-Wohnung vorgelegt.
-------------------------------	---

4.3.7 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Erläuterung: Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 5 ImmoWertV definiert. Sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Entwicklungsstufe (§ 5 ImmoWertV): Ortsüblich erschlossenes, geordnetes, erschließungsbeitragsfreies und kanalanschlussbeitragsfreies, baureifes Land.

4.3.8 Vorhandene Bebauung

Tatsächliche derzeitige genehmigte Nutzung: Wohnnutzung im Vorderhaus. Gewerbenutzung in den rückwärtigen Gebäuden.

Zukünftige wirtschaftlichste Folgenutzung: Wohnnutzung im Vorderhaus. Gewerbenutzung in den rückwärtigen Gebäuden. Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet mit dem Charakter eines „allgemeinen Wohngebiets“. Es ist davon auszugehen, dass hier nur Gewerbe betrieben werden können, welche nach BauNVO in „allgemeinen Wohngebieten“ zulässig sind.

Drittverwendung: Keine.

Erforderlicher Abbruch: Nicht erkennbar.

KFZ-Stellplatzpflicht: Historisch erfüllt.

4.4 Beurteilung der Grundstücksmerkmale

Das Grundstück weist, in Bezug auf die Grundstücksmerkmale nach § 2 Abs. 3 ImmoWertV, keine Sachverhalte auf, welche im Rahmen dieser Wertermittlung als wertverändernd gesondert zu berücksichtigen sind. Das Grundstück ist nach planungsrechtlichen Gesichtspunkten voll ausgenutzt und weist keine rechtlichen Besonderheiten auf und ist ortsüblich erschlossen. Erweiterungsmöglichkeiten sind zurzeit nicht, mit hinreichender Sicherheit erkennbar, möglich.

5 Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen am 19.04.2024 sowie die Erkenntnisse aus der Einsichtnahme in die Bauakte vom 04.04.2024. Im Rahmen des Ortstermins konnten alle drei Wohnungen, der Keller, die Rückgebäude sowie der gesamte Außenbereich der Gebäude besichtigt werden.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen wurde nicht überprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

5.1 Vorderhaus

5.1.1 Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr

Art des Gebäudes: Bei dem Gebäude handelt es sich um ein einseitig angebautes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten. Das Gebäude ist zweigeschossig und teil-unterkellert. Im EG verfügt das Gebäude über eine überbaute PKW-Durchfahrt zum hinteren Grundstücksbereich.

Baujahr:	Ursprungsbaujahr Haupthaus, geschätzt	ca. 1967
	Ursprungsbaujahr Doppelgarage, geschätzt	ca. 1965
	Ursprungsbaujahr Halle (als Hofüberdachung), geschätzt	ca. 1966

Durchgeführte	Erneuerung der Fenster DG	ca. 1990
Modernisierungen ¹¹ :	Erneuerung der Fenster OG	ca. 2008
	Erneuerung der Fenster EG	ca. 1990/2008
	Badsanierung OG	ca. 2023
	Badsanierung EG	ca. 2023
	Erneuerung Oberböden EG und OG	ca. 2023

5.1.2 Ausstattung und Ausführung

Fassadengestaltung: Fassade straßenseitig verkleidet mit hellen Fliesen (Riemchen). Sockel in dunklen Fliesen. Der freistehende Giebel auf der nord-westlichen Grundstücksgrenze ist verputzt. Der freiliegende Teil des süd-östli-

¹¹ Die Aussage zum Ausführungszeitraum konnte teilweise nur geschätzt werden, da seitens der Eigentümer keine Angaben hierzu gemacht werden konnten.

	chen Giebels ist mit Kunstschiefer verkleidet. Die Rückfassade ist mit Rauputz versehen.
Dach (Konstruktion und Eindeckung):	Satteldach als Holzkonstruktion mit jeweils pro Seite zwei Dachgauben. Eindeckung Betondachziegel anthrazit. Dachgeschoss ausgebaut.
Geschoßdecken / Wände:	Geschoßdecken aus Stahlbeton. Angaben zur Wandkonstruktion liegen nicht vor.
Fenster:	Kunststofffenster mit zweifach Verglasung aus 1991 und 2008.
Gebäudeeingangsbereich:	Aluminium-Haustüranlage mit Dekorglas und feststehendem Seitenteil. In das feststehende Seitenteil ist eine kombinierte Briefkasten-/Klingelanlage integriert. Eingangsüberdachung mit Zink verkleideter Kragplatte. Tor zur Hofeinfahrt als einfaches Flügeltor aus Holz, außenseitig gestrichen.
Treppenraum:	Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton. Treppenbelag aus Kunststein, Geländer als Geländer aus Stahlstäben mit Mipolam-Handlauf.

5.1.3 Gebäudetechnik

Heizungsanlage:	Die Öl-Zentralheizung aus 1987 befindet sich im Keller des Gebäudes. Die Heizanlage ist damit älter als 30 Jahre und muss nach den Vorschriften des GEG erneuert werden.
Elektro-Installationen:	Je Raum mehrere Steckdosen und Lichtauslässe. Unterverteilungen innerhalb der Einheiten. Die Stromzähler befinden sich im Kellergeschoss. Die Unterverteilungen innerhalb der Wohnungen im EG und dem OG entsprechen dem heutigen Standard, die Verteilung im DG verfügt nicht über einen FI-Schutzschalter.
Gebäude-Informationstechnik:	TV-Empfang: Breitbandkabel.
Energetische Beschaffenheit:	Es konnte kein Energieausweis vorgelegt werden. Die Kellerdecke ist einfach gedämmt.

5.1.4 Exemplarische Beschreibung der Innenräume der Wohnungen

Die Ausstattung der Innenräume wird hier beispielhaft dargestellt. Sollten in einzelnen Wohnungen wertrelevante Abweichungen vom Durchschnitt festgestellt worden sein, wird dies in dem jeweiligen Bereich erwähnt.

- Wohnungseingang: Holztüren mit Spion in Holzzargen.
- Grundrissgestaltung: Grundrissgestaltungen einfach, entsprechen gerade noch heutigen Anforderungen. Die Raumaufteilungen gehen aus den Grundrissen hervor. Es konnten zu den Grundrissen aus der Baugenehmigung im Rahmen der Ortsbesichtigung keine relevanten Abweichungen festgestellt werden. Die Wohnung im OG verfügt über einen Balkon an der Rückfassade, die Wohnung im EG über einen Zugang zum Hof von der Küche aus.
- Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolier-Verglasung 1991/2008 erneuert. Fensterbänke innen aus Naturstein.
- Zimmertüren: Holztüren in Holz-Zargen, Oberfläche gestrichen, teilweise mit Glasausschnitt. Türen in der Wohnung DG braun lasiert, ca. 1990.
- Innenansichten: Wandbekleidung: Raufasertapete, gestrichen, vereinzelt Dekor-Tapeten.
Decken-Oberfläche: Raufasertapete, weiß gestrichen.
Bodenbeläge: Laminat, Fertig-Parkett, Fliesen, Teppichboden.
- Raumheizung: Stahl-Rippen-Heizkörper, Thermostat-Ventile.
- Sanitär: Bad Whg OG:
Bad mit Badewanne, wandhängendem WC, Waschbecken. Boden: Fliesen.
Wandbeläge: Fliesen, teilweise türhoch.
Lüftung mechanisch. Einrichtungsgegenstände mittlerer Standard.
Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer.
Bad Whg EG:
Bad mit Badewanne, wandhängendem WC, Waschbecken. Boden: Fliesen.
Wandbeläge: Fliesen, teilweise türhoch.

Lüftung mechanisch. Einrichtungsgegenstände mittlerer Standard.
Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer.

Bad Whg DG:

Bad mit Badewanne, Stand-WC, Waschbecken. Boden: Fliesen.

Wandbeläge: Fliesen, teilweise türhoch.

Lüftung mechanisch. Einrichtungsgegenstände und Fliesen einfacher Standard aus dem Baujahr. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer.

Balkon Wohnung OG: Bodenbelag Fliesen, Brüstung als verzinktes Geländer, unterseitig verputzt mit Abdeckung aus Zinkblech und vorgehängter Entwässerungsrinne.

Belichtungsverhältnisse: Normale Belichtung.

Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.2 Halle und ehemalige Doppelgarage

5.2.1 Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr

Art des Gebäudes: Bei der Halle handelt es sich um eine einseitig angebaute, stützenfreie Gewerbehalle mit einer geschätzten Raumhöhe von 3,50 m.
Die zu einem Personalraum / Materialraum umgenutzte ehemalige Doppelgarage ist ebenfalls einseitig angebaut und mit der Rückwand an die linke Grundstücksgrenze errichtet.

Durchgeführte Erneuerung der Tore ca. 1990
Modernisierungen¹²:

5.2.2 Ausstattung und Ausführung

Fassadengestaltung: Fassade der Halle mit zwei Sektionaltoren und zwei Türen. Mauerwerk verputzt, Giebeldreieck mit Kunstschiefer verkleidet.

¹² Die Aussage zum Ausführungszeitraum konnte teilweise nur geschätzt werden, da seitens der Eigentümer keine Angaben hierzu gemacht werden konnten.

Fassade des Personal-/Materialgebäudes verputzt und gestrichen.
Sockel Grau abgesetzt.

Dach (Konstruktion und Eindeckung):

Halle:

Satteldach als Holzbinderkonstruktion. Die Binder sind unterseitig mit einer Folienkonstruktion verkleidet. Eindeckung Wellplatten / Eternit.

Ehemalige Doppelgarage:

Pulldach mit Neigung zum Hof hin. Bituminös abgedichtet. Das Pulldach ist, vom Eingang her nach rechts, über das Gebäude weitergeführt und bildet ein Carport / Lagerplatz.

Geschoßdecken / Wände:

Halle:

Wände als Stahlbeton-Rahmenkonstruktion. Füllung aus Mauerwerk. Keine Geschossdecke vorhanden.

Ehemalige Doppelgarage:

Bodenplatte Stahlbeton, Wände Mauerwerk.

Fenster:

Halle:

Natürliche Belichtung lediglich über transparente Teilbereiche der Sektionaltore.

Ehemalige Doppelgarage:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Personalbereich.

Gebäudeeingangsbereich:

Halle:

Erschließung über die Sektionaltore oder die seitlich davon gelegenen Stahltüren.

Ehemalige Doppelgarage:

Aluminium Haustüre mit Glasausschnitten.

5.2.3 Gebäudetechnik

Elektro-Installationen:

Halle:

Neuzeitliche Elektroinstallation mit Lüftungsanlage und Hebebühne. Sowohl Hebebühne als auch Lüftungsanlage sind nach Angaben des Mieters Mietereinbau.

Ehemalige Doppelgarage:

Neuzeitliche Elektroinstallation mit Durchlauferhitzer.

Energetische Beschaffenheit: Es konnte kein Energieausweis vorgelegt werden. Dämm-Maßnahmen an den Gebäuden konnten nicht festgestellt werden.

5.2.4 Außenanlage

Der Bereich zwischen dem Hauptgebäude und der Straße ist mit Betonpflaster befestigt. Keine Grünanlage. Hinter dem Hauptgebäude und der Durchfahrt sind die Flächen betonierte und weisen vielen Unregelmäßigkeiten und Risse auf. Auch hier sind keine Grünanlagen vorhanden.

Zwischen dem Hauptgebäude und dem ehemaligen Garagengebäude befindet sich eine Überdachung als einfache Holzkonstruktion welche mit Kunststoff-Wellplatten eingedeckt.

Die Einfriedung in den nicht bebauten Grenzbereich erfolgt über Mauern.

5.3 Sonstiges

Besondere Bauteile: Vier Dachgauben im Haupthaus.

Besondere Einrichtungen: Lüftungsanlage und Hebebühne in der Halle (Mietereigentum).

Wirtschaftliche Werterhöhung: Keine.

Wirtschaftliche Wertminderung: In die Halle dringt Regenwasser aus dem Dachbereich ein. Es sind deutliche Laufspuren und Verfleckungen hierdurch an der Hallenwand erkennbar. Unter der Berücksichtigung, dass das Hallendach wahrscheinlich mit asbesthaltigen Eternit-Wellplatten gedeckt ist, ist hier mit einem höheren Sanierungsaufwand zu rechnen. Ein Wertansatz hierzu wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Für die Hofüberdachung, die Weiterführung des Daches der ehemaligen Doppelgarage sowie die Nutzung der Halle als geschlossenen Halle konnten keine Baugenehmigungen festgestellt werden. Die Halle ist nur in Ihrer ursprünglich genehmigten Form als Hoffüberdachung in die Baugenehmigung des Bauhofs von 1996 eingeflossen. Somit stellt diese Bewertung für den gewerblichen Bereich des Grundstücks auch nur auf die genehmigte Nutzung als Lager und nicht die tatsächliche Nutzung ab.

Pflegezustand¹³: Einfach bis mittel. Das Gebäude wurde im Rahmen seiner Nutzung in vielen Teilen einfach instandgehalten. Modernisierungen an Bädern oder an Wand/Boden/Decke wurden teilweise in einfacher bis mittlerer Qualität, im Rahmen von Neuvermietungen durchgeführt.

5.3.1 Beurteilung der Gebäude

Bei dem Hauptgebäude handelt es sich um ein ausreichend dimensioniertes, regelmäßig einfach instandgehaltenes, Dreifamilienhaus mit 3 mittel dimensionierten Wohneinheiten bei einer Wohnfläche von 207 qm und 2 Stellplätzen vor dem Gebäude. Der aus der Halle, der ehemaligen Garage und der Hoffläche bestehende Gewerbebereich ist ebenfalls einfach instandgehalten und nach Angaben beim Ortstermin mieterseitig in Teilen modernisiert worden. Ein relevanter, nicht über die Restnutzungsdauer abbildbarer, Instandhaltungstau war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

¹³ z.B. auch: Wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand.

6 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

Die nachfolgend aufgeführten Daten wurden, soweit nicht anders angegeben, von mir in Anlehnung an die BauNVO 62, die DIN 277/87 sowie die WoFIV ermittelt. Dies gilt insbesondere für die GRZ und GFZ, welche nach den Berechnungsvorgaben der BauNVO 1962 ermittelt wurden. Aufgrund möglicher Abweichungen von aktuellen Fassungen dieser Vorschriften können sie lediglich als Grundlage für die hier vorgenommene Verkehrswertschätzung dienen. Die folgenden Bauzahlen wurden aus den vermassten Baugenehmigungsplänen v. 1966 ermittelt. Die Grundrisse stimmen mit den in der Ortsbesichtigung vorgefundenen Grundrisse überein.

6.1 Bauzahlen

Das Grundstück wird zur Wertermittlung fiktiv in einen Wohnbereich und einen Gewerbebereich unterteilt. Dies liegt darin begründet, dass im Rahmen der modellkonformen Bewertung im Ertragswertverfahren kein Liegenschaftszinssätze für in der vorliegenden Form gemischte Grundstücke veröffentlicht werden.

6.1.1 Grundstücksfläche (GF)

Mit aufstehendem Gebäude bebaute Grundstücks-Fläche gesamt	640 qm
Fiktiv ausgeteilter Bereich Wohnen	240 qm
Fiktiv ausgeteilter Bereich Gewerbe	400 qm

6.1.2 Bebaute Fläche (BF)

Mit aufstehendem Gebäude bebaute Grundstücks-Fläche gesamt	341 qm
Fiktiv ausgeteilter Bereich Wohnen	108 qm
Fiktiv ausgeteilter Bereich Gewerbe	233 qm

6.1.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Bebaute Fläche Wohnen: 108 qm / Grundstücksfläche Wohnen: 240 qm	0,45
Bebaute Fläche Gewerbe: 233 qm / Grundstücksfläche Wohnen: 400 qm	0,58

6.1.4 Wertrelevante Geschossfläche (WGF)

Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse Wohnen:	297 qm
Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse Gewerbe:	233 qm

6.1.5 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Summe Geschossfläche Wohnen: 297 qm / Grundstücksfläche Wohnen: 240 qm	1,24
Summe Geschossfläche Gewerbe: 233 qm / Grundstücksfläche Gewerbe: 400 qm	0,58

6.1.6 Wohnfläche und Nutzfläche

Seitens der Eigentümer wurde keine Wohnflächen-/Nutzflächenaufstellung bzw.- Berechnung vorgelegt. Der Bauakte im zentralen Aktenarchiv der Stadt Köln konnten hier keine Angaben entnommen werden. Die Wohnflächen wurden anhand der vorliegenden Baugenehmigungspläne ermittelt. Diese sind teilweise nicht vermasst, so dass einzelne Maße aus der maßstabsgetreuen Zeichnung entnommen werden mussten. Die hiermit einhergehende Ungenauigkeit ist im Rahmen der Wertermittlung hinnehmbar. Eine Zeichnung der Wohnung im DG existiert nicht. Hier wurde die Wohnfläche auf Basis der Wohnfläche der darunter liegenden Wohnung, unter der Berücksichtigung des Wegfalls der Flächen unter 1,00m Höhe bzw. zwischen 1,00 m und 2,00 m, nach WoFIV berechnet. Die Nutzfläche der ehemaligen Doppelgarage wurde dem vorliegenden Bauantrag entnommen. Die Nutzfläche der Halle wurde über die BGF mit einem Umrechnungsfaktor von Brutto- zu Nettoflächen von 0,9 ermittelt.

Wohnen:

Lage im Haus	Wohnfläche
EG	48,50 qm
1.OG	87,00 qm
DG	71,50 qm
Summe	207 qm

Gewerbe:

Gebäude	Nutzfläche
Ehemalige Doppelgarage	34,00 qm
Halle	172,00 qm
Summe	206 qm

6.2 Ausstattung, Modernisierung und Restnutzungsdauer

6.2.1 Baujahre

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1966 genehmigt und fertiggestellt im Jahr **1967**.

Die ehemalige Doppelgarage wurde 1964 genehmigt und im Rahmen der Umnutzung von Kohlehandlung in Bauhof 1996 als Personalbereich mit WC und Materiallager genehmigt. Da es sich in diesem Falle der Bauakte nach um eine nachträgliche Legalisierung handelt, ist der genaue Zeitraum des Ausbaus der Doppelgarage nicht feststellbar. Laut der Altlastenauskunft wurde die Nutzung als Kohlelager 1994 aufgegeben und die Nutzung als Bauhof begonnen. Im Rahmen dieser Wertermittlung schätze ich, dass der Ausbau ca. 1990 erfolgt ist. Somit wird das gewichtete Baujahr für die ehemalige Doppelgarage wie folgt angesetzt: $(1964 + 1990) \times 0,5 =$ **1977**.

Die Hofüberdachung (spätere Halle) wurden 1966 genehmigt. Anhand der Pläne ist erkennbar, dass die Umfassungsmauern auf der Grenze als Bestand grundsätzlich vorhanden waren und im Rahmen der Überdachung wahrscheinlich nur verstärkt wurden. Die Giebelwand der Halle zum Hof ist in diesen Zeichnungen nicht vorhanden, so dass auch hier unklar ist, wann diese errichtet wurde.

Das gewichtete Baujahr der Halle wird demnach geschätzt auf $(1966 \times 75 + 1996 \times 25)/100 =$ **1974**.

6.2.2 Ermittlung von Modernisierungen u. Restnutzungsdauer Wohngebäude

Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Wohnhauses wurde aufgrund der relevanten Modernisierungen unter Berücksichtigung des Gebäudealters die modellkonforme Restnutzungsdauer anhand des nachfolgenden Bewertungsschemas abgeleitet. Nach den Modellvorgaben des AGVGA ergibt sich für dieses Gebäude folgendes Ergebnis:

Modernisierungselemente mit Punktraster (Nur solche, die in den letzten 10 bis 20 Jahren vorgenommen wurden)	max. Punkte	Ansatz
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	Summe	4

Mit 4 Modernisierungspunkten, das entspricht einem «mittleren Modernisierungsgrad», und einem Alter von 57 Jahren ergibt sich durch Berechnung nach Anlage 2 ImmoWertV eine modellkonforme Restnutzungsdauer von **29 Jahren**.

6.2.3 Ermittlung von Modernisierungen u. Restnutzungsdauer Gewerbegebäude

Ein vergleichbares Schema zur Ermittlung von Modernisierungen für Nicht-Wohngebäude sieht die ImmoWertV nicht vor. Aufgrund der Erkenntnisse aus der Bauakte und dem Ortstermin wird die tatsächliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer der ehemaligen Doppelgarage und der Halle unter Berücksichtigung der teilweise getätigten Modernisierungen geschätzt auf **10 Jahre.**

6.2.4 Gesamtnutzungsdauer, Bewertungsbaujahr, Restnutzungsdauer Wohnhaus

Im Zusammenhang mit dem Begriff «Restnutzungsdauer» wird darauf hingewiesen, dass es nicht auf das Alter des Gebäudes, sondern auf die am Wertermittlungsstichtag noch zu erwartende restliche Nutzungsdauer ankommt. Entscheidend ist, wie lange die bauliche Anlage wirtschaftlich noch funktionsfähig und damit verwendungsfähig ist.

Gesamtnutzungsdauer:	Im vorliegenden Fall liegt die GND des Wohnhauses	80 Jahren
Tatsächliches Baujahr		1967
Bewertungsbaujahr zum Stichtag:	Ich schätze das fiktive Bewertungsbaujahr des Wohnhauses auf	1979
Restnutzungsdauer:	Die Restnutzungsdauer (RND) liegt für das Wohnhaus bei	29 Jahren

6.2.5 Gesamtnutzungsdauer, Bewertungsbaujahr, Restnutzungsdauer ehem. Garage

Gesamtnutzungsdauer:	Im vorliegenden Fall liegt die GND der ehem. Doppelgarage modellkonform bei	40 Jahren
Tatsächliches Baujahr		1977
Bewertungsbaujahr zum Stichtag:	Ich schätze das fiktive Bewertungsbaujahr ehem. Doppelgarage auf	1994
Restnutzungsdauer:	Die Restnutzungsdauer (RND) liegt für die ehem. Doppelgarage bei	10 Jahren

6.2.6 Gesamtnutzungsdauer, Bewertungsbaujahr, Restnutzungsdauer Halle

Gesamtnutzungsdauer:	Im vorliegenden Fall liegt die GND der Halle modellkonform bei	40 Jahren
Tatsächliches Baujahr		1974
Bewertungsbaujahr zum Stichtag:	Ich schätze das fiktive Bewertungsbaujahr der Halle auf	1994
Restnutzungsdauer:	Die Restnutzungsdauer (RND) liegt für die Halle bei	10 Jahren

7 Wertermittlung

7.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (der Begriff entspricht in seiner Definition dem Begriff des Marktwerts) «durch den Preis bestimmt, der im 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.»

Nach § 8 (1) ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Nach § 2 dieser Verordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dabei ist der Grundstückszustand zum Qualitätstichtag festzustellen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Sie sind grundsätzlich gleichrangig. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Für die Wahl des geeigneten Verfahrens kommt es in erster Linie darauf an, die Überlegungen der Marktteilnehmer, die zur Kaufpreisbildung führen, möglichst allgemein verständlich und nachvollziehbar darzustellen.

Beim **Vergleichswertverfahren** sind Kaufpreise für bebaute und unbebaute Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer wertbestimmenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Die Praxis zeigt, dass dieses Verfahren bei unbebauten Grundstücken und ggf. auch Eigentumswohnungen in der Regel nur herangezogen werden kann, wenn genügend Verkaufsfälle bekannt sind

Bei der Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Das **Ertragswertverfahren** ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Wertschätzung bei der Kaufpreisfindung im Vordergrund steht, so zum Beispiel bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten sowie gewerblich genutzten Grundstücken.

Das **Sachwertverfahren** kommt demgegenüber bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nur unwesentlich ankommt, wo also die renditeunabhängige Eigennutzung im Vordergrund steht.

Sowohl bei der Vergleichswert-, Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

7.2 Daten- und Marktanalyse

§ 2 ImmoWertV bestimmt, dass der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen sind. In § 3 (2) ImmoWertV werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt definiert, als die Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände.

7.2.1 Veröffentlichungen des Gutachterausschusses

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln 2024 mit den Auswertungen aus dem Jahr 2023 heranzuziehen.

Für den Teilmarkt der „Mehrfamilienhäuser“ hat der Gutachterausschuss in der Stadt Köln die Anzahl der Verträge, den Geldumsatz und den Flächenumsatz von Grundstücksflächen nach Stadtbezirken mitgeteilt. Eine Angabe über den Kaufpreis in €/qm Wohn-/Nutzfläche ist nicht vorhanden. Des Weiteren wird nicht unterschieden zwischen Neubau- und Bestandsimmobilien.

Ich habe die vorstehenden Umsätze durch die Anzahl der entgeltlichen Verträge dividiert, um eine gewisse Vergleichbarkeit zu erreichen. Demnach wurden 2022 im Durchschnitt für Mehrfamilienhäuser bei 457 Kauffällen 1.834.271 € gezahlt. Im Jahr 2023 haben sich die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau in Köln auf durchschnittlich [Ø] 1.593.019 € im Jahr 2023 reduziert.

Im Stadtbezirk Kalk werden je Mehrfamilienwohnhaus Ø 912.521 € erzielt. Damit liegen die Kaufpreise im Stadtbezirk in 2023 um etwa 43 % unter den Ø Kaufpreisen in der ganzen Stadt Köln. Aufgrund der Tatsache, dass im Marktsegment der Mehrfamilienhäuser wegen stark unterschiedlicher Größen die Preise stark schwanken und es sich hier um absolute Preise handelt, ist der hier errechnete Durchschnitt nur ein sehr grober Indikator für Vergleichspreise.

Relative Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser werden im Grundstücksmarktbericht in der Stadt Köln nicht angegeben. Als Rotertragsfaktoren wird im Grundstücksmarktbericht 2024 für Dreifamilienhausgrundstücke eine Spanne von 18-fach bis 35-fach bei einem Mittelwert von 24 veröffentlicht.

Für den Stadtteil Humboldt-Gremberg wird zu Mehrfamilienhäusern im Grundstücksmarktbericht keine weitere Angabe gemacht.

Aufgrund der Tatsache, dass Gewerbeobjekte in Nutzung und Dimensionierung sehr unterschiedlich sind, ist eine weiteren Aufschlüsselung der Zahlen aus dem GMB nicht sachgerecht. Es ist festzuhalten, dass die Anzahl der Verkäufe gleichbleibend bei 34 liegt.

7.2.2 Bodenwert-Indexzahlen

Aufgrund der innerhalb des Jahres 2023 verzeichneten konjunkturellen Entwicklung, abrupt steigender Inflation und steigender Zinsen, ist davon auszugehen, dass die Bodenwertentwicklung innerhalb des Jahres 2024 nicht wie in den Vorjahren weiter verlaufen wird. Auf eine Fortschreibung der Bodenwertentwicklung wird aufgrund der hieraus resultierenden Unsicherheit im Rahmen dieser Wertermittlung verzichtet. Es wird der Bodenrichtwert zum Stichtag des Bodenrichtwertes 01.01.2024 angesetzt.

7.2.3 Veröffentlichungen zu Liegenschaftszinsen

Zu Liegenschaftzinssätzen wird vom Gutachterausschuss in der Stadt Köln im Grundstücksmarktbericht die nachfolgende Auswertung veröffentlicht. Hier werden die Spannen der einzelnen, für die Ertragswertermittlung maßgebenden, Objektmerkmale aufgeführt.

Der Liegenschaftzinssatz für Dreifamilienhausgrundstücke liegt demnach bei einem Mittelwert von 2,6 % mit einer Standardabweichung von 1,1 %.

Die Kennwerte der Merkmale des Bewertungsgrundstücks liegen sämtlich in der Spanne von +/- 1 Standardabweichungen der Auswertung des Gutachterausschusses. Demnach kann der Liegenschaftzinssatz in diesem Falle aus der Auswertung des Gutachterausschusses abgeleitet werden.

Zu sonstigen Gewerbegrundstücken wird ein Liegenschaftzinssatz von 5,6 % bei einer „statistisch nicht ausreichenden Fallbelegung“ veröffentlicht.

7.3 Marktüblich erzielbare Erträge

7.3.1 Mieten des Kölner Miet spiegels 2023

Die Wohnungen sind hier in fünf Gruppen nach Jahresspannen der Bezugsfähigkeit unterteilt. Die einzelnen Gruppen sind jeweils in einfache, mittlere und sehr gute Wohnlage sowie 5 Wohnungsgrößencluster zwischen 40 qm und 120 qm eingeteilt.

In der linken Spalte auf deren rechter Seite sind die Größencluster in zwei Spalten unterteilt, jeweils gekennzeichnet mit der Zahl „2“ und „3“. In der Spalte 2 ist die Miete für Wohnungen „mit Heizung, Bad/WC“ und in der Spalte 3 „mit besonderer Ausstattung“ aufgeführt. Die besondere Ausstattung ist unter 4.b) in den „Besonderen Erläuterungen“ zum Miet spiegel erläutert. Eine besondere Ausstattung in diesem Sinne liegt bei keiner der Wohnungen vor. In Bezug auf die Modernisierungen wird im Miet spiegel ausgeführt, dass, wenn alle dargestellten Maßnahmen nach 1990 ausgeführt worden sind, eine Einordnung in die Gruppe 4 gerechtfertigt ist. Dies ist in der Wohnung im EG und im OG der Fall. Bei der Wohnung im DG wurden die entsprechenden Modernisierungen nicht vorgenommen.

Betrachtet man die Lagedefinition des Kölner Miet spiegels ist das Gebäude in die „Mittlere Lage / Standard“ einzuordnen (vgl. Punkt 4.1.). Aufgrund der Lage wird der Ansatz der marktüblichen Miete im mittleren Spannenbereich des Miet spiegels angesetzt.

Es ergeben sich für die einzelnen Wohnungen folgende Spannenbereiche und marktüblichen Mietansätze aus dem Miet spiegel.

Nr.	Haus Nr.	Lage i. Haus	Wohnfläche	Kategorie MSP	Spanne		Ansatz marktüblich
					von	bis	
1	6	EG	48,50 qm	A	7,40 €	11,10 €	9,50 €
2	6	OG	87,00 qm	C	7,20 €	10,70 €	9,00 €
3	6	DG	71,50 qm	C	7,40 €	10,00 €	8,50 €

7.3.2 Gewerbliche Mieten

Die gewerbliche Nutzung der Gebäude auf dem hinteren Grundstücksteil wurden nach den Angaben in der Bauakte als Bauhof genehmigt, auf dem lediglich das Lagern von Baufahrzeugen, Baumaterialien einschl. deren Auf- und Abladen zulässig ist. Dies vor dem Hintergrund seinerzeit erfolgter nachbarlicher Beschwerden. Zwischenzeitlich wurde der hintere Bereich als Wäscherei und zurzeit als KFZ-Aufbereitung genutzt. Inwiefern eine solche Nutzung, die über eine reine Lagernutzung hinausgeht, genehmigungsfähig ist, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht beurteilt werden. Aus diesem Grunde wird die Bewertung auf die reine Lagernutzung abgestellt.

Für Lager und Produktionsgebäude werden in der „Mietwerttabelle für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln“, Stand September 2023, entsprechende Ansätze veröffentlicht:

Aufgrund der einfacheren Ausstattung und der Lage wird der Ansatz im unteren Bereich der genannten Schwelle gewählt von **4,50 €/qm.**

7.4 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert- und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässlicher und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt. Auch andere Datenbanken, die Kaufpreise registrieren, können genutzt werden.

Eine Abfrage beim Gutachterausschuss hat ergeben, dass ausgewertete Vergleichskaufpreise in dieser Detailtiefe für vergleichbare Mehrfamilienhäuser nur in geringer Anzahl zur Verfügung gestellt werden konnten.

Im vorliegenden Fall hat der Gutachterausschuss sowohl Liegenschaftszinssätze als auch Rohertragsfaktoren für Dreifamilienhausgrundstücke und Gewerbegrundstücke aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um ein zur Vermietung und Ertragserzielung nutzbares Grundstück handelt und wesentliche Eingangsdaten für die Bewertung im Ertragswertverfahren bekannt sind, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV)** ermittelt.

7.5 Ermittlung des Bodenwerts

7.5.1 Erläuterungen

Unter dem Bodenwert versteht man grundsätzlich den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks bei üblicher und (planungs- sowie bauordnungs-) rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit, sofern es im Markt eine entsprechende Nachfrage gibt. Es handelt sich dabei um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.¹⁴

7.5.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte

Da mir im vorliegenden Bewertungsfall keine unmittelbar verwertbaren Kaufpreise von unbebauten Vergleichsgrundstücken vorliegen, der Gutachterausschuss der Stadt Köln jedoch geeignete, d.h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung abgeleitet hat, erfolgt die Bodenwertermittlung gemäß § 16 ImmoWertV anhand des Bodenrichtwerts.

Zonale Bodenrichtwerte werden durch die zuständigen Gutachterausschüsse nach den Regeln der BW-RL vorrangig im Vergleichswertverfahren aus Kaufpreisen abgeleitet und in einem Kollegialgremium beschlossen.

7.5.3 Bodenrichtwert Wohnnutzung

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln wurde für Grundstücke in der Lage des Bewertungsobjekts der zonale Bodenrichtwert Nr. 801002 zum 01.01.2024 mit folgender Definition abgeleitet:

Baugrundstücke in Humboldt/Gremberg, in einem allgemeinen Wohngebiet mit einer üblichen Fläche von 350 qm, ein- zweigeschossiger Bauweise, ebefrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG.

680 €/qm.

7.5.4 Wertbeeinflussende Abweichungen

Die Merkmale des vorgenannten Richtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, bis auf den Wertermittlungstichtag und die Grundstücksfläche, hinreichend genau überein. Als Ausgangsbasis für die weitere Berechnung verwende ich den vom Gutachterausschuss abgeleiteten und an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag angepassten Wert von **680 €/qm**, der im Folgenden schrittweise umgerechnet wird.

¹⁴ Vergleiche § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

7.5.5 Anpassung des Richtwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse

Eine Anpassung wird aufgrund der konjunkturellen Entwicklung innerhalb des Jahres 2024 im Rahmen dieser Bewertung nicht vorgenommen (siehe Punkt 7.2.2).

7.5.6 Umrechnungskoeffizienten für vom Bodenrichtwert abweichende Grundstücksfläche

Der Bodenrichtwert ist abgeleitet für eine Grundstücksfläche von 350 qm. Der rentierlich zur Wohnnutzung zählende Anteil des Bewertungsgrundstückes liegt bei ca. 240 qm.

Die entsprechende Anpassung des Bodenrichtwertes ist nach Grundstücksmarktbericht 2024 anhand von Wertzahlen vorzunehmen.¹⁵ Die Wertzahl wird nach folgender Formel ermittelt:

$$\text{Wertzahl} = 295 - 30,25 \times \text{Logarithmus naturalis der Grundstücksfläche}$$

Der Quotient der Wertzahl des Bodenrichtwertgrundstücks und der Wertzahl des Bewertungsgrundstücks ergibt den Umrechnungskoeffizienten für den Bodenrichtwert. Folgende Umrechnungskoeffizienten ergeben sich:

WZ für 350 qm = $295 - 30,25 \times \log_n 350 =$	118
WZ für 240 qm = $295 - 30,25 \times \log_n 240 =$	130
Umrechnungskoeffizient = $130/118 =$	1,10

7.5.7 Zusammenfassung der Anpassungsparameter

Zutreffender Vergleichswert (Bodenrichtwert), erschließungsbeitragsfrei	680 €/qm
Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks	
• An die Grundfläche + 10 %	+ 68 €/qm
• An die Lage innerhalb der Richtwertzone 0 %	- 0 €/qm
Ergebnis	= 748 €/qm
Abgeleiteter, an die Verhältnisse des Bewertungsgrundstücks am Stichtag angepasster relativer Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks von	rd. 750 €/qm

7.5.8 Bodenwert Wohnbauland

Gesamtgrundstück:

240 qm × objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert 750 €/qm = **rd. 180.000 €**

¹⁵ Vgl.: Grundstücksmarktbericht Köln 2024, Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe, S.43.

7.5.9 Bodenrichtwert Gewerbeflächen

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln wurde für Grundstücke in der Lage des Bewertungsobjekts kein Bodenrichtwert für Gewerbenutzung veröffentlicht. Ca. 150 m südwestlich der Richtwertzone beginnt ein Gewerbegebiet mit dem Bodenrichtwert Nr. 701015 bei 195 €/qm für Gewerbegrundstücke mit einer Fläche von 3.000 qm. 200m nördlich der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks befindet sich ebenfalls ein Gewerbegebiet mit dem Richtwert Nr. 802030 und einem Bodenrichtwert von 180 €/qm bei 5.000 qm Grundstücksfläche.

Der Bodenrichtwert für den gewerblichen Teil des Grundstücks wird aufgrund der Lage in einem allgemeinen Wohngebiet, der relativ kleinen rentierlichen Grundstücksfläche und der reinen Lagerung geschätzt auf **250 €/qm.**

7.5.10 Wertbeeinflussende Abweichungen

Die der Schätzung zugrunde liegenden Bodenrichtwerte werden zwar mit dem Merkmal der Grundstücksfläche veröffentlicht, jedoch werden keine Umrechnungskoeffizienten hierzu dargestellt. Im Grundstücksmarktbericht wird hierzu ausgeführt, dass keine relevanten Werteeinflüsse aufgrund von Abweichungen festgestellt werden konnten. Eine weitere Umrechnung des geschätzten Richtwertes ist somit nicht sachgerecht.

7.5.11 Anpassung des Richtwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse

Eine Anpassung wird aufgrund der konjunkturellen Entwicklung innerhalb des Jahres 2024 im Rahmen dieser Bewertung nicht vorgenommen (siehe Punkt 7.2.2).

7.5.12 Zusammenfassung der Anpassungsparameter

Geschätzter Vergleichswert (Bodenrichtwert), erschließungsbeitragsfrei		250 €/qm
Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks		
• An die Grundfläche	0 %	0 €/qm
• An die Lage innerhalb der Richtwertzone	0 %	0 €/qm
Ergebnis	=	250 €/qm
Abgeleiteter, an die Verhältnisse des Bewertungsgrundstücks am Stichtag angepasster relativer Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks von	rd.	250 €/qm

7.5.13 Bodenwert Wohnbauland

Gesamtgrundstück:

400 qm × objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert 250 €/qm = **rd. 100.000 €**

7.6 Ertragswertverfahren

Die Stärke des Ertragswertverfahrens gründet auf dem durch zwei Parameter gegebenen Marktbezug. Zum einen ist dies die aktuelle Marktmiete und zum anderen der Liegenschaftszinssatz, der durch iterative Rückrechnung aus dem Verhältnis von gezahlten Kaufpreisen und den mit dem jeweiligen Objekt marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten bestimmt wird. Das Ertragswertverfahren ist ein finanzmathematisches Modell, mit welchem das übliche Marktverhalten nachvollzogen werden soll. Die Einzelansätze müssen modellkonform zur Anwendung kommen.

7.6.1 Markt- (bzw. Orts-)übliche Nettokaltmieten

Unter Punkt 7.3 wurden die marktüblichen Mieten für die Wohnnutzung abgeleitet. Im Folgenden werden die tatsächlichen Mieten auf ihre Ortsüblichkeit hin überprüft. Bei erheblichen Abweichungen ist nach ImmoWertV der Rohertrag aus der marktüblichen Miete abzuleiten und der Mehr- oder Minderertrag im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die Erheblichkeitsgrenze liegt bei ca. 10%.

Nr.	Haus Nr.	Lage i. Haus	Wohnfläche	Ansatz marktüblich	Tatsächliche Miete	
					Pro Monat	€/qm
1	6	EG	48,50 qm	9,50 €	500,00 €	10,31 €/qm
2	6	OG	87,00 qm	9,00 €	735,00 €	8,48 €/qm
3	6	DG	71,50 qm	8,00 €	458,00 €	6,41 €/qm

Die Wohnungen im EG und dem OG liegen in einer Spanne von +- 10 % und können somit zur Ermittlung des Rohertrages herangezogen werden. Die Miete der Wohnung im DG liegt ca. 25 % unter dem marktüblichen Ansatz. Nach Aussage der Eigentümer ist die Miete der Wohnung länger als drei Jahre nicht mehr angepasst worden, so dass diese im Rahmen der Vorgaben des BGB unmittelbar um 15% erhöht werden kann. Hier wird demnach der fiktiv erhöhte Mietwert zur Ableitung des Rohertrages herangezogen. Es ergeben sich demnach folgende jährliche Roherträge:

Nr.	Haus Nr.	Lage i. Haus	Wohnfläche	Rohertrag			Summen
				mtl.	€/qm	Jährlich	
1	6	EG	48,50 qm	500,00 €	10,31 €/qm	6.000 €	
2	6	OG	87,00 qm	735,00 €	8,48 €/qm	8.820,00 €	
3	6	DG	71,50 qm	527,00 €	7,36 €/qm	6.324,00 €	
	Gesamt						21.144,00 €

Unter Punkt 7.3 wurden die marktüblichen Mieten für die Gewerbenutzung abgeleitet. Im Folgenden werden die tatsächlichen Mieten auf Ihre Ortsüblichkeit hin überprüft. Bei erheblichen Abweichungen ist nach ImmoWertV der Rohertrag aus der marktüblichen Miete abzuleiten und der Mehr-

oder Minderertrag im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die Erheblichkeitsgrenze liegt bei ca. 10%.

Nr.	Gebäude	Nutzfläche	Ansatz marktüblich	Tatsächliche Miete	
				Pro Monat	€/qm
1	Ehem. Doppelgarage	34,00 qm			
2	Halle	172,00 qm			
		206,00 qm	4,50 €	800 €	3,88 €/qm

Die tatsächliche Miete liegt leicht unter der 10% Schwelle, so dass hier aus sachverständiger Sicht der Rohertrag aus der tatsächlichen Miete abgeleitet werden kann.

Nr.	Gebäude	Nutzfläche	Rohertrag		
			mtl.	€/qm	Jährlich
1	Halle + ehem. Doppelgarage	206 qm	800,00 €	3,88 €/qm	9.600 €
	Gesamt				9.600 €

7.6.2 Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten werden modellkonform und differenziert angesetzt, weil die einzelnen Bestandteile dieser Position sich auf unterschiedliche Grundlagen beziehen und ein allgemeiner Prozentsatz nicht abgeleitet werden kann. Unter Bezugnahme auf die Modellansätze der AGVGA können Einzelheiten der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

(ISHK = Instandhaltungskosten, MAW = Mietausfallwagnis, VWK = Verwaltungskosten)

Bewirtschaftungskosten Wohnen:

Bewirtschaftungskosten	Bezugsbasis		Kosten/Einheit		Gesamtaufwand p.a.	
ISHK Wohnen	Wohnfläche	207 qm	×	13,80 €/qm	=	2.846,50 €
MAW Wohnen	Rohertrag	21.144 €	×	2,0 %	=	422,88 €
VWK Wohnen	WE-EH	3 E	×	351,40 €	=	1.054,20 €
Summe Bewirtschaftungskosten:						4.323,58 €
20,45 %						4.324 €

Bewirtschaftungskosten Gewerbe:

Bewirtschaftungskosten	Bezugsbasis		Kosten/Einheit		Gesamtaufwand p.a.	
ISHK Gewerbe	Einheiten	206 qm	×	4,10 €/qm	=	849,80 €
MAW Gewerbe	Rohertrag	9.600 €	×	4,0 %	=	384,00 €
VWK Gewerbe	Einheiten	9.600 €	×	3,0 %	=	288,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten:						1.521,80 €
15,85 %						1.522 €

7.6.3 Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Wohngebäude wurde unter Punkt 6.2.4 erläutert. Sie liegt zum Stichtag 19.04.2024 bei **35 Jahren.**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für die Gewerbegebäude wurde unter Punkt 6.2.3 erläutert. Sie liegt zum Stichtag 19.04.2024 bei **10 Jahren.**

7.6.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Veröffentlichungen zu Liegenschaftszinssätzen für Dreifamilienhäuser aus dem Grundstücksmarktbericht wurden bereits unter Punkt 7.2.3 analysiert. Die Merkmale des Bewertungsgrundstückes liegen sämtlich in der Spannweite der Auswertung des Gutachterausschusses, so dass der Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsgrundstück aus dem Liegenschaftszinssatz der Veröffentlichung abgeleitet werden kann.

Der Liegenschaftszinssatz als Mittelwert steht für u.a. ein mittleres Risiko, eine mittlere Lage etc. Das Bewertungsobjekt ist in einer, relativ zum Kölner Durchschnitt schlechteren Lage verortet und hat aufgrund der mittleren Restnutzungsdauer ein ebenfalls mittleres Vermarktungsrisiko. Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird demnach zum Stichtag geschätzt auf **3,0 %.**

Der Liegenschaftszinssatz für sonstige Gewerbegrundstücke wird ohne Nennung von Merkmalen veröffentlicht mit 5,6 %. Aufgrund der Lage innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes und der geringen Grundstücksgröße wird der veröffentlichte Wert leicht reduziert. Ich schätze den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz auf **5,5 %.**

7.6.5 Bodenwerte

Unter Punkt 7.5.8 wurde die Bodenwerte wie folgt ermittelt:

Bodenwertanteil Wohnnutzung rentierlich: 180.000 €

Bodenwertanteil Gewerbenutzung rentierlich: 100.000 €

7.6.6 Ertragswertberechnung

Ertragswertanteil des rentierlichen Wohngrundstücks:

Rohertrag

• Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	=	21.144 €
Bewirtschaftungskosten	-	<u>4.324 €</u>
Jährlicher Reinertrag	=	16.820 €
Reinertragsanteil des Bodens (Bodenwertverzinsung)		
• 3,0 % vom Bodenwert 180.000 €	-	<u>5.400 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	11.420 €
Barwertfaktor zur Kapitalisierung (Vervielfältiger)		
• bei 3,0 % Liegenschaftszinssatz und 29 Jahren RND	×	19,19
Ertragswertanteil des Gebäudes	=	<u>219.150 €</u>
Bodenwert	+	<u>180.000 €</u>
vorläufiger ¹ Ertragswertanteil des rentierlichen Wohngrundstücks	=	399.150 €
	rund	399.150 €

Der vorläufige Ertragswert von 399.150 € entspricht einem Rohertragsfaktor von **18,9** und einem relativen Ertragswert von **1.928 €/m²** Wohn-/Nutzfläche.

Ertragswertanteil des rentierlichen Gewerbegrundstücks:

Rohertrag

• Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	=	9.600 €
Bewirtschaftungskosten	-	<u>1.522 €</u>
Jährlicher Reinertrag	=	8.078 €
Reinertragsanteil des Bodens (Bodenwertverzinsung)		
• 5,5 % vom Bodenwerts 100.000 €	-	<u>5.500 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	2.578 €
Barwertfaktor zur Kapitalisierung (Vervielfältiger)		
• bei 5,6 % Liegenschaftszinssatz und 10 Jahren RND	×	7,50

Ertragswertanteil des Gebäudes	=	<u>19.355 €</u>
Bodenwert	+	<u>100.000 €</u>
vorläufiger ¹ Ertragswertanteil des rentierlichen Gewerbegrundstücks	=	119.355 €
	rund	119.355 €
Ertragswertanteil Wohngrundstück		399.150 €
Ertragswertanteil Gewerbegrundstück	+	<u>119.355 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks		518.505 €
	rund	519.000 €

8 Würdigung der vorläufigen Verfahrensergebnisse

8.1 Vorläufiger Verkehrswert der Liegenschaft

Zunächst wird der Wert der fiktiv mängel- und schadenfreien, instandgesetzten sowie frei von rechtlichen Besonderheiten, d.h. der marktgängigen Immobilie gemäß § 8(2).1 ImmoWertV dokumentiert.

Der Verkehrswert soll nach § 8 ImmoWertV aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Übereinstimmung mit den örtlichen Marktverhältnissen hergeleitet werden. Dabei ist auch die Sicherheit der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens zu berücksichtigen.

Der vorläufige Ertragswert des Wohngrundstücks entspricht bei 207 qm Wohn- und Nutzfläche einem relativen Wert von **1.928 €/qm**. Relative Kaufpreise für Dreifamilienhäuser werden im Grundstücksmarktbericht 2024 nicht veröffentlicht. Zur Plausibilisierung betrachte ich hilfsweise den durchschnittlichen bereinigten relativen Kaufpreis aus der Ableitung der Liegenschaftszinssätze. Dieser liegt bei Dreifamilienhäusern bei **3.353 €/qm**. Berücksichtigt man hier analog zur Liegenschaftszinssatzableitung den Lageeinfluss von ca.- 1 Standardabweichung mit 1.470 €/qm, liegt der entsprechende relative Wert bei 1.883 €/qm und damit sehr nah am relativen Ertragswert.

Nach den Angaben des GAA liegen die Rohertragsfaktoren für Dreifamilienhäuser zwischen dem 18 bis 35-fachen bei einem Mittelwert von **24**. Der ermittelte Ertragswert liegt beim **19**-fachen Jahresrohertrag und damit unter dem Mittelwert der Auswertungen des GA und plausibilisieren diesen ebenfalls. Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der vorgenommenen Plausibilisierung abgeleitet.

Der Rohertragsfaktor für den gewerblichen Teil des Grundstücks liegt bei dem 12,5-fachen. Der Gutachterausschuss veröffentlicht für Gewerbegrundstücke eine Spanne von 9-20 bei einem Mittelwert von 13.

Der **vorläufige Verkehrswert** für das mit einem Dreifamilienhaus und einer Gewerbehalle mit Nebengebäude bebaute Grundstück Aggerstraße 6, 51105 Köln, wird zum Wertermittlungstichtag 19.04.2024 geschätzt auf

519.000 €.

9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

9.1 Fehlende Baugenehmigung DG Wohnung

Der Bauakte konnte keine Baugenehmigung für die DG-Wohnung entnommen werden. Die Baugenehmigung aus 1967 weist die Räume als Nebenräume wie z.B. Trockenraum oder Abstellraum aus. Die Mieter der Wohnung geben beim Ortstermin an, in dieser Wohnung bereits seit 1969 zu wohnen. Die Wohnung ist über die Fenster in den Dachgauben belichtet und belüftet. Die Fenster sind aufgrund Ihrer Ausmaße nicht als 2. Rettungsweg aus diesem Geschoss geeignet. Hier muss mindestens ein Fenster eine Breite von 90 cm und Höhe von 120 cm haben. Entsprechende der Maßgabe der BauONW ist ein solcher Rettungsweg in der DG-Wohnung herzustellen.

Ferner ist die „Geschlossenheit“ der Halle nicht genehmigt. Die Kosten für die Erwirkung einer Baugenehmigung hierfür sowie der DG Wohnung, einschl. der Herstellung eines zweiten Rettungsweges werden grob geschätzt auf ca. **25.000 €.**

Der Wertansatz für die o.g. Maßnahmen wird aufgrund der zum Stichtag herrschenden konjunkturellen Lage geschätzt auf 75 % der tatsächlichen Kosten.

Demnach liegt der Wertnachteil hier bei **19.000 €.**

9.2 Erneuerung der Heizungsanlage Haupthaus

Die Heizungsanlage des Wohngebäudes ist aus dem Jahr 1987 und somit zum Stichtag 37 Jahre alt. Nach § 72 GEG ist eine Heizung, welche mit Gas betrieben wird, nach 30 Jahren auszutauschen. Ein solcher Austausch für ein Dreifamilienhaus liegt bei Kosten von ca. 20.000 €. Der Wertansatz wird auch hier auf ca. 75 % geschätzt, so dass ein Wertnachteil berücksichtigt wird von **15.000 €.**

9.3 Instandsetzung Dach Halle

Wie unter Punkt 5.2 beschrieben weist die Halle Schäden am Dach auf, welche zum Eindringen von Regenwasser in die Halle führt. Bei der Bedachung der Halle handelt es sich nach Angaben auf den genehmigten Plänen um Welleternit, d.h. asbesthaltiges Material. Je nach Ausmaß des Schadens ist hier die komplette Dachhaut zu erneuern. Die Kosten hierfür werden geschätzt auf ca. 50.000 €.

Bei einem Wertansatz von 75% ergibt sich ein Wertnachteil von **37.500 €.**

9.4 Zusammenfassung

Vorläufiger Verkehrswert	519.000 €
Wertnachteil fehlende Baugenehmigung DG-Wohnung	- 19.000 €
Wertnachteil Austausch Heizungsanlage	- 15.000 €
Wertnachteil Instandsetzung Dach Halle	<u>-37.500 €</u>
Verkehrswert	447.500 €

10 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstücks Aggerstraße 6, 51105 Köln wird zum Wertermittlungsstichtag 19.04.2024 sachverständig unter Berücksichtigung aller besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale geschätzt auf

448.000 €

Es wird darauf hingewiesen, dass in dem hier ausgewiesenen Verkehrswert gemäß § 194 BauGB definitionsgemäß keine «latenten Steuern» berücksichtigt wurden. Dieser hier ausgewiesene Verkehrswert entspricht dem Marktwert, der bei einem fiktiv unterstellten Verkauf zum Bewertungsstichtag voraussichtlich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar sein sollte. Dabei sind Vertriebskosten, z.B. Makler-Provisionen, Vorfälligkeitsablösungen oder Einkommenssteuern, Umsatzsteuern, Erbschafts- oder Schenkungssteuer, oder sonstige Kosten, die sich aus Anlass einer Veräußerung ergeben könnten, ausdrücklich nicht berücksichtigt. Je nach den persönlichen Umständen des Einzelfalls sind diese bei der Vermögensanrechnung gesondert zu berücksichtigen.

Diese Bewertung wurde von mir ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet. Ich bin weder verwandt noch verschwägert mit dem Auftraggeber, noch verfolge ich wirtschaftliche Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter.

Köln, den 08.07.2024

Dirk Saurbier, M. Eng.

Von der IHK zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken.

©Navarini + Partner, Köln. Der Verfasser hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vielfältigung oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen, oder sonstigen Einzelheiten bedarf, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser und ist zusätzlich zu honorieren. Dritten darf der Inhalt dieses Gutachtens nicht ohne schriftliche Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

11 Literaturverzeichnis

11.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Bischoff, Bernhard: **Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland**; Die Praxis der Immobilienbewertung nach ImmoWertV; Olzog Verlag, München; 1. Auflage; 2009
- Bischoff: **BVS-Trainingslager Immobilienbewertung 2012 Sachwertrichtlinie** (SW-RL) einschließlich der neuen NHK 2010, Mai 2012
- Bischoff: **BVS-Trainingslager Immobilienbewertung 2013/2014 Vergleichswertrichtlinie** (VW-RL) und mathematische Statistik in der Wertermittlung, November 2013
- Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: **Praxis der Grundstücksbewertung**; Olzog-Verlag, München; Loseblattsammlung; 2020
- Gottschalk, Götz-Joachim: **Immobilienbewertung**; Beck-Verlag; 3. Auflage; 2014
- **GuG: Grundstücksmarkt und Grundstückswert**; Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung; Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied; Erscheint alle 2 Monate; 2024
- Kleiber: **WertR06 Wertermittlungsrichtlinien 2006** - Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit NHK 2000; Bundesanzeiger-Verlag, Köln; 9. Auflage; 2006
- Kleiber Simon: **Verkehrswertermittlung von Grundstücken** - Kommentar und Handbuch; Bundesanzeiger-Verlag, Köln; 8. Auflage; 2016
- Kröll, Ralf / Hausmann, Andrea: **Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken**; Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied; 5. Auflage; 2015
- Grüneberg: **Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch**; Beck'sche Kurz-Kommentare; 83. Auflage; 2024
- Börstinghaus: **Miethöhehandbuch - Wohn- und Geschäftsraummiete**, 2. Auflage 2016; C.H.Beck Verlag, München

11.2 Verwendete Internet-Quellen

- **www.Boris.NRW.de**: Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktberichte in der für den Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung; Oberer Gutachterausschuss NRW; Online-Dienst
- **www.Haufe.de**: Haufe Immobilienportal - Rechtsquellen, Kommentare, Formulare für die Immobilienwirtschaft; Haufe Verlag, Freiburg; Online-Dienst
- **www.destatis.de**, Das Statistische Bundesamt
- **www.IT.NRW.de**: Information und Technik Nordrhein-Westfalen; Statistik-Portal; Online-Dienst
- **www.wegweiser-kommune.de**: Demographie-Bericht zu Thema Demographischer Wandel; Bertelsmann-Stiftung; Online-Dienst

11.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- **BauGB Baugesetzbuch** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken** (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (**Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**) vom 14.7.2021 (BGBl. I 2021, 2805).
- **Bodenrichtwert-Richtlinie** - Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL) vom 11.01.2011 Bundesanzeiger BAnz Nr. 24 S. 597
- **Sachwert-Richtlinie** (SW-RL) vom 05.09.2012 Bundesanzeiger BAnz AT 18.10.2012 B1 mit den NHK 2010
- **Vergleichswert-Richtlinie** - Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (VW-RL) vom 20.03.2014 BAnz AT 11.04.2014 B3
- **Ertragswert-Richtlinie** - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL) vom 12.11.2015 BAnz AT 04.12.2015 B4

- **WertR 2006**, Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006), in der Fassung vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006) einschließlich der Berichtigung vom 01.06.2006, BAnz. Nr. 121 S. 4798). Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10.06.2006
- **BauNVO**, Baunutzungsverordnung 1962 bis 1990, in der jeweils zum Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans gültigen Fassung, in 34er Gebieten in der letzten Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 1 S. 3786)
- **WoFIV**, Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der Fassung vom 25.11.2003, (BGBl. I S. 2346) sowie WMR (WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie) in der Fassung vom 18.07.2007
- **ZVG**, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. In der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606) m.W.v. 28.12.2022 Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 16. September 2009 (BGBl. I S. 3041) geändert worden ist"