

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 15.04.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 092 K 024/24
beim Amtsgericht Köln

über die Verkehrswerte (Marktwerte) der
Eigentumswohnung Nr. 399 des Aufteilungsplans
im 6. Obergeschoss nebst Kellerraum Nr. 865
in dem XI-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus



Wiener Weg 14 in Köln-Junkersdorf

sowie des
Stellplatzes Nr. 772 in der Tiefgarage B
auf dem Grundstück
Stüttgerhofweg 1-7 / Wiener Weg 2-14

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert)
des
245/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Lövenich, Flur 28, Flurstück 174,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
**Wohnung Nr. 399 des Aufteilungsplans im
6. Obergeschoß nebst Kellerraum Nr. 865**
in dem Wohn- und Geschäftshaus
Wiener Weg 14 in Köln-Junkersdorf

und des
7/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Lövenich, Flur 28, Flurstück 174,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Stellplatz Nr. 772 in der Tiefgarage B
auf dem Grundstück
Stüttgerhofweg 1-7 / Wiener Weg 2-14

wird ermittelt zum **Bewertungsstichtag 31.03.2025**
inkl. Risikoabschlag
zu:

363.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des
245/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Lövenich, Flur 28, Flurstück 174,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
**Wohnung Nr. 399 des Aufteilungsplans im
6. Obergeschoß nebst Kellerraum Nr. 865**
in dem Wohn- und Geschäftshaus
Wiener Weg 14 in Köln-Junkersdorf
wird ermittelt zum **Bewertungsstichtag 31.03.2025**

inkl. Risikoabschlag

zu:

340.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des
7/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Lövenich, Flur 28, Flurstück 174,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Stellplatz Nr. 772 in der Tiefgarage B
auf dem Grundstück
Stüttgerhofweg 1-7 / Wiener Weg 2-14
wird ermittelt zum **Bewertungsstichtag 31.03.2025**

inkl. Risikoabschlag

zu:

23.000 €

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	5
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	6
2.	Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	7
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster	7
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	8
2.3	Planungs- und Baurecht	11
2.4	Erschließung	11
2.5	Lage	11
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	13
2.6.1	Grundstück	13
2.6.2	Gebäude	13
2.6.3	Wohnung	15
3.	Wertermittlung	16
3.1	Wertermittlungsverfahren	16
3.2	Ertragswertverfahren	17
3.2.1	Bodenwertanteile	17
3.2.1.1	Bodenwertanteil Wohnung Nr. 399	18
3.2.1.2	Bodenwertanteil Tiefgaragenstellplatz Nr. 772	18
3.2.2	Ertragswertanteile der baulichen Anlagen	19
3.2.2.1	Ertragswertanteil Wohnung Nr. 399	20
3.2.2.2	Ertragswertanteil Tiefgaragenstellplatz Nr. 772	22
3.2.3	Vorläufige Ertragswerte	23
3.2.3.1	Vorläufiger Ertragswert Wohnung Nr. 399	23
3.2.3.2	Vorläufiger Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 772	23
3.2.4	Ertragswerte	24
3.2.4.1	Ertragswert Wohnung Nr. 399	25
3.2.4.2	Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 772	25
3.3	Vergleichswertverfahren	25
3.3.1	Vergleichswert Wohnung Nr. 399	26
3.3.2	Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 772	27
4.	Verkehrswerte	27
4.1	Verkehrswert Wohnung Nr. 399	27
4.2	Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 772	28
4.3	Gesamtverkehrswert	29
5.	Ersatzwertermittlung	29
6.	Allgemeine Hinweise	30
7.	Anlagen	31

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekte:** - Eigentumswohnung Nr. 399
im 6. OG nebst Kellerraum Nr. 865
in dem Wohn- und Geschäftshaus
Wiener Weg 14
in 50858 Köln-Junkersdorf
- Tiefgaragenstellplatz Nr. 772
auf dem Grundstück
Stüttgerhofweg 1-7 / Wiener Weg 2-14
- **WEG-Verwalter:** ImmoConcept Hillemeier
Von-der-Wetter-Straße 21
51149 Köln

Ertragswert Wohnung Nr. 399: **354.000 €**

Wohnfläche: rd. 115 m²
jährlicher Rohertrag: 15.180 €
Liegenschaftszinssatz: 2,50 %

Vergleichswert Wohnung Nr. 399: **365.000 €**

Gebäudefaktor: 3.180 €/m²

Verkehrswert Wohnung Nr. 399

inkl. Risikoabschlag: **340.000 €**

Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 772: **24.000 €**

jährlicher Rohertrag: 1.080 €
Liegenschaftszinssatz: 2,50 %

Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 772: **24.000 €**

Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 772

inkl. Risikoabschlag: **23.000 €**

Gesamtverkehrswert (inkl. Risikoabschlag): **363.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 15.01.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 092 K 024/24 ein Wertgutachten erstellt werden über die Verkehrswerte der Eigentumswohnung Nr. 399 des Aufteilungsplans im 6. Obergeschoss nebst Kellerraum Nr. 865 in dem Wohn- und Geschäftshaus Wiener Weg 14 in Köln-Junkersdorf sowie über den Stellplatz Nr. 772 in der Tiefgarage B auf dem Grundstück Stüttgerhofweg 1-7 / Wiener Weg 2-14.

Außerdem soll bezüglich der in den Grundbüchern in den Abteilungen II unter den lfd. Nrn. 1 - 4 eingetragenen Belastungen der Ersatzwert gemäß §§ 50, 51 ZVG ermittelt werden.

Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden.

Auftragsgemäß sind von besonderer Bedeutung (s. Ziffern 2.2 und 2.6.1):

- der Gesamtwert aller Miteigentumsanteile
- die Einzelwerte der Miteigentumsanteile
- das Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- Anzeichen für mögliche Altlasten und deren Bewertung
- die Namen aller Mieter und Pächter
- möglicherweise von der Schuldnerin innerhalb des Objekts betriebene Unternehmen
- die Anschrift des Verwalters der Eigentümergemeinschaft
- etwaige Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Beachtung eventueller Überbauten mit entsprechendem Hinweis
- eventuelle Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke
- die Höhe des Wohngeldes und ob darin Heizkosten enthalten sind

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Stadtverwaltung Köln
- Grundbuchamt beim Amtsgericht Köln
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Die zu bewertende Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Bewertung wird daher insoweit aufgrund der Außenbesichtigung am 31.03.2025 sowie der vorhandenen Unterlagen vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster

Die Bewertungsobjekte sind wie folgt im Grundbuch eingetragen:

a) Teileigentumsgrundbuch von Lövenich, Blatt 11.398

*„Miteigentumsanteil von 245/100.000 am Grundstück
Gemarkung Lövenich, Flur 28, Flurstück 174, Hf.,
Stüttgerhof Weg 1, 3, 5, 7, 9, Wiener Weg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14,
Größe 28.009 m²,
verbunden mit Sondereigentum an der Raumeinheit in Gebäude 10,
6. Obergeschoß, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 399
sowie dem Kellerraum Nr. 865 ...
Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, ...
... Bewilligung vom 10. November 1975, 20. Mai 1977, 16. Dezember
1982, 13. Januar 1983; 28.05.1985...“*

b) Teileigentumsgrundbuch von Lövenich, Blatt 11.771

*„Miteigentumsanteil von 7/100.000 am Grundstück
Gemarkung Lövenich, Flur 28, Flurstück 174, Hf.,
Stüttgerhof Weg 1, 3, 5, 7, 9, Wiener Weg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14,
Größe 28.009 m²,
verbunden mit Sondereigentum an dem Einstellplatz Tiefgarage B
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 772.
Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigen-
tumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, ...
... Bewilligung vom 10. November 1975, 27. Oktober 1977, 16. De-
zember 1982, 13. Januar 1983; ...“*

In der maßgeblichen Teilungserklärung vom 16.12.1982 (UR.Nr. 1913/1982 des Notars Wolfgang Wehmeyer in Köln, abgeheftet in der Grundakte von Lövenich, Blatt 11.329) sind für die Bewertungsobjekte keine Sondernutzungsrechte begründet worden.

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 174 mit einer Gesamtfläche von 28.009 m² in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und den folgenden Nutzungsarten nachgewiesen:

- „Gebäude- und Freifläche, Versorgungsanlage“: 26 m²
- „Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen“: 1.007 m²
- „Gebäude- und Freifläche, Wohnbaufläche“: 26.976 m²

Die amtliche Hausnummer des Wohn- und Geschäftshauses mit der zu bewertenden Wohnung ist Wiener Weg 14.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Gemäß den vom Amtsgericht zur Verfügung gestellten Grundbuchauszügen vom 13.12.2024 sind in den Bestandsverzeichnissen keine weiteren Rechte zu Gunsten der Bewertungsobjekte und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In den Abteilungen II der Grundbücher bestehen jeweils folgende Eintragungen:

Ifd. Nr. 1:

„Dienstbarkeit (Recht zum Verlegen, Betreiben und Instandhalten von Rohrleitungen und Nebenanlagen eines Fernheizwerkes, verbunden mit einem Betretungsrecht, dem Recht Wärme zu vertreiben und einer Nutzungsbeschränkung. Einwirkungen gem. § 906 BGB aus dem Betrieb der Fernheizungsanlage sind zu dulden). ... Bewilligungen vom 7. Juli 1976, 2. August 1976 und 2. Mai 77 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lövenich Blatt 11871 Flur 28 Nr. 173 ...“

Ifd. Nr. 2:

„Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung, Nutzung und Erneuerung oder Änderung eines Kamines verbunden mit einer Einwirkungsbeschränkung und einem Betretungsrecht). ... Bewilligungen vom 9. Juni 1976, 2. Mai 1977 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lövenich Blatt 11871 Flur 28 Nr. 173 ...“

Ifd. Nr. 3:

„Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und Unterhaltung eines Fernsprechhäuschens verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung und einem Betretungsrecht). ... Bewilligungen vom 9. Juni 1976, 2. Mai 1977 für die Bundesrepublik Deutschland (Deutsche Bundespost) ...“

Ifd. Nr. 4:

„Dienstbarkeit (Recht zum Errichten, Nutzen und Betreiben zweier Trafostationen verbunden mit dem Recht, Kabel und Leitungen zu verlegen und einem Betretungsrecht). ... Bewilligungen vom 9. Juni 1976, 2. Mai 1977, 18. August 1995 für die GEW Gas-, Elektrizitäts- und Wasserwerke Köln Aktiengesellschaft in 50823 Köln ...“

Ifd. Nr. 8:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ...“

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit: Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand

der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher werden die Verkehrswerte im Folgenden ohne Berücksichtigung der Eintragungen unter den lfd. Nrn. 1 - 4 in den Abteilungen II der beiden Grundbüchern ermittelt. Die Bewertung dieser Belastungen (Ersatzwert gemäß Ziffer 51 ZVG) erfolgt unter Ziffer 5.

Die Zwangsversteigerungsvermerke sowie evtl. Eintragungen in den Abteilungen III der Grundbücher (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis der Stadt Köln ruht auf dem Grundstück mit den Bewertungsobjekten eine Abstandflächenbaulast zu Gunsten des Flurstücks 173 (s. Auszug aus der Liegenschaftskarte - Anlage 7.1) in einer Größe von 3 m * 3 m, die keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Bewertungsobjekte hat.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 03.02.2025 unterliegt die zu bewertende Eigentumswohnung nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW. Es besteht keine Wohnungsbindung.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für die Bewertungsobjekte ist die ImmoConcept Hillemeyer, Von-der-Wettern-Straße 21 in 51149 Köln.

Das monatliche Hausgeld beträgt nach dem aktuellen Wirtschaftsplan für die zu bewertende Wohnung 533 € und für den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz 19 €; hierin ist keine Heizkostenvorauszahlung enthalten.

Die Bewertungsobjekte werden eigengenutzt. Da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte, ist nicht bekannt, ob in der Wohnung mitzubewertendes Zubehör vorhanden ist bzw. ein Unternehmen betrieben.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das Grundstück mit den Bewertungsobjekten in einem Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 86438/02.

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten wird durch den Stüttgerhofweg und den Wiener Weg (asphaltierte Erschließungsstraßen mit beidseitigen Gehwegen, Parkmöglichkeiten, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Fernwärme und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten befindet sich in Köln (rd. 1 Mio. Einwohner) im westlich des Grüngürtels gelegenen, linksrheinischen Stadtteil Junkersdorf (rd. 15.000 Einwohner), der zum Kölner Stadtbezirk Lindenthal (rd. 153.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 4 - Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte).

Köln ist als viertgrößte Stadt Deutschlands und bedeutendstes Wirtschaftszentrum in Nordrhein-Westfalen Sitz zahlreicher Industrie-, Handels-, Bank-, Versicherungs- und Medienunternehmen, verfügt als

Universitätsstadt über ein umfassendes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot und ist Verkehrsknotenpunkt mit sehr guten Anbindungen an das Autobahn- und Bahnnetz sowie an den Flughafen Köln-Bonn.

Die verkehrsgünstige, zentrumsnahe und gleichzeitig grüne Lage macht Junkersdorf, das erst im Jahr 1975 nach Köln eingemeindet wurde und heute mit den nördlich und westlich gelegenen Stadtteilen Müngersdorf, Lövenich und Weiden zu einem Siedlungsgebiet zusammengewachsen ist, zu einer bevorzugten Wohngegend im Kölner Westen. Der alte Ortskern liegt rund um den Guntharplatz und entlang der Kirchstraße. Am südlichen Ortsrand entstand Mitte in den 1970er/1980er Jahren der Wohnkomplex am Stüttgerhofweg und Wiener Weg. Sehr gute Wohnlagen mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern befinden sich in Junkersdorf direkt an der Grenze zum Stadtwald und westlich des Kölner Stadions. Südlich der Wohngebiete am Autobahnkreuz Köln-West liegt Marsdorf mit einem attraktiven Gewerbegebiet (Super-, Elektro- und Möbelmärkte). Durch die zentrumsnahe Lage verfügt Junkersdorf über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Aachener Straße und die Dürener Straße führen in die Innenstadt. Über die Auffahrten Köln-Lövenich bzw. Frechen erreicht man die A 1 bzw. die A 4 und das Autobahnkreuz West. Junkersdorf verfügt über ein eigenes kleines Zentrum, in dem der tägliche Einkaufsbedarf gedeckt werden kann.

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten liegt zwischen dem Wiener Weg und dem Stüttgerhofweg, das Gebäude Wiener Weg 14 befindet sich im südlichen Grundstücksbereich; der Stüttgerhofweg stößt nach rd. 0,3 km in östlicher Richtung auf den Salzburger Weg, der wiederum nach rd. 0,4 km in südlicher Richtung in die Dürener Straße (Bundesstraße 264) mündet, über die man nach rd. 6 km in östlicher Richtung in die Kölner Innenstadt gelangt. Die Sporthochschule, das Rhein-Energie-Stadion und das Schwimmbad Junkersdorf sind rd. 1,5 km vom Gebäude Wiener Weg 14 entfernt. Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in unmittelbarer Nähe am Gebäude Wiener Weg 2 (Linie 143 der KVB); die nächste Straßenbahnhaltestelle ist an der Aachener Straße in rd. 1,5 km Entfernung zu

erreichen (Linien 1, 3, 4). Die Entfernungen vom Gebäude Wiener Weg 14 zu den nächsten Autobahnanschlussstellen betragen rd. 2,5 km bzw. rd. 3 km (A 4 Anschlussstelle Frechen, A 1 Anschlussstelle Köln-Lövenich). Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind ebenso leicht zu erreichen wie das Erholungsangebot des nahen Stadtwalds.

Der Plötz-Immobilienführer stuft den Wiener Weg in Junkersdorf als mittlere Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 9) liegt der durch Straßenverkehr verursachte mittlere jährliche Lärmpegel L_{den} ¹ im Bereich des Gebäudes Wiener Weg 14 zwischen 55 und 65 dB(A); erst ab 70 dB(A) werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung NRW 2017 Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 5 und 6) den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie dem beigefügten Luftbild Google Earth (Anlage 8) entnommen werden.

Die Freiflächen des tlw. mit einem Metallgitterzaun und Hecken eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als Zuwegungen zu den Hauseingängen bzw. als Zufahrten (Rampen) zu den Tiefgaragen,
- als Terrassenflächen (Sondernutzungsrechte),
- als mit Metallgittern abgetrennte Mülltonnenstellplätze,

¹ L_{den} ist der mittlere Pegel über das gesamte Jahr; bei seiner Berechnung wird der Umgebungslärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch eine Erhöhung um 5 dB(A) bzw. 10 dB(A) berücksichtigt.

- als Kinderspielplatz sowie
- als gepflegte Parkanlage mit Rasen, Sträuchern und Bäumen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 10.02.2025 liegen für das Grundstück mit den Bewertungsobjekten „*im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten keine Erkenntnisse vor.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das Flurstück 174 ist mit den 10 IV- bis XVIII-geschossigen, aneinandergebaute Häusern Stützgerhofweg 1 - 7 / Wiener Weg 2 - 14, einer gepflegten und ruhigen Wohnanlage mit gemäß Aufteilungsplan insgesamt 398 Wohnungen und 12 gewerblichen Einheiten sowie mit zwei Tiefgaragen mit insgesamt 433 Einstellplätzen bebaut (s. Lageplan und Wegweiser - Anlage 10). Die Gebäude wurden Mitte der 1970er Jahre bis Mitte der 1980er Jahre in konventioneller, massiver Bauweise errichtet. Das Gebäude Wiener Weg 14 mit der Wohnung Nr. 399 wurde im Jahr 1984 erstellt (Baugenehmigung 14.02.1984). Die Räumlichkeiten der ehemaligen Markthalle im Erdgeschoss Wiener Weg 14 stehen heute leer.

Am 09.05.1977 bzw. am 03.12.1982 hat die Stadt Köln für 398 Wohnungen und 433 Tiefgarageneinstellplätze sowie für 12 gewerbliche Einheiten die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes erteilt. Maßgeblich für die zu bewertende Eigentumswohnung ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03. 12.1982.

Die Tiefgarage B mit dem zu bewertenden Stellplatz Nr. 772 ist durch das Kellergeschoss des benachbarten Gebäudes Wiener Weg 14 erreichbar. Die Tiefgarage besitzt eine getrennte Ein- und Ausfahrt am Wiener Weg (betoniert, Betonstützmauern mit Metallstabgeländern, Metallgitterdeckenrolltore, dazwischen eine Tür). In der Tiefgarage verteilen sich 178 Einstellplätze auf das Ober- und Mitteldeck (107 Stellplätze) sowie das Unterdeck (71 Stellplätze). Der Stellplatz Nr. 772 befindet sich im Unterdeck rechts neben der Zufahrt (Lage des Stellplatzes in der Tiefgarage s. Anlage 11.3).

Gemäß den Protokollen der beiden letzten Eigentümerversammlungen am 20.06.2023 und 23.05.2024 bestehen in den Gebäuden eine Reihe von Mängeln bzw. Schäden, die nach einem Verwalterwechsel im Jahr 2023 sukzessive abgearbeitet werden sollen (u.a. Fassadensanierung, Strangsanierung, Brandschutz, Instandsetzung der Dachlüfter, Tiefgaragensanierung). Außerdem soll ein Nutzungskonzept für die ehemalige Markthalle gefunden werden. Sonderumlagen wurden nicht beschlossen.

2.6.3 Wohnung

Die Raumeinheit Nr. 399 des Aufteilungsplans befindet sich im 6. Obergeschoss hinten links vom Treppenhaus aus gesehen in dem Gebäude Wiener Weg 14, das im Aufteilungsplan als Gebäude 10 bezeichnet wird, und ist als Wohnung ausgebaut. Sie ist mit dem Wohnzimmer mit Loggia nach Süden ausgerichtet und besitzt eine 2. Loggia, die nach Westen ausgerichtet ist. Die Wohnungseingangstür (verschmutzt) ist durch 3 Schlösser gesichert.

Die Wohnfläche beträgt nach dem Aufteilungsplan rd. 115 m² (Loggiaflächen zu ½ gerechnet, Wohnungsgrundriss s. Anlage 11.1). Sie konnte örtlich - wie auch ihr Unterhaltungszustand - nicht überprüft werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte. **Daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswerts unter Ziffer 4 ein Risikoabschlag.**

Zur Wohnung Nr. 399 gehört der Kellerraum Nr. 865 im Gebäude Wiener Weg 12; die Kellergeschosse der Gebäude Wiener Weg 14 und Wiener Weg 12 sind miteinander verbunden (Lage des Kellerraum Nr. 865 im Kellergeschoss s. Anlage 11.2).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 12), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall kommen das Ertragswertverfahren sowie zur Unterstützung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.2.1 Bodenwertanteile

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für die Lage, in dem das Grundstück mit den Bewertungsobjekten liegt, den Bodenrichtwert für Grundstücke mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: IV - XVIII
- Geschossflächenzahl: 1,4
- Bemerkung: Wiener Weg

zum Stichtag 01.01.2025 zu 1.020 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag angehalten werden, da in diesem Jahr in Köln-Junkersdorf bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist, und auf das Grundstück mit den Bewertungsobjekten übertragen werden. Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks insgesamt zu:

$$28.009 \text{ m}^2 * 1.020 \text{ €/m}^2 = 28.569.180 \text{ €}$$

3.2.1.1 Bodenwertanteil Wohnung Nr. 399

Der anteilige Bodenwert für die Eigentumswohnung Nr. 399 soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohn- bzw. Nutzflächen gebildet wurden. Im miteigentumsanteilbezogenen Bodenwert ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Kellerraum berücksichtigt. Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt demnach:

$$28.569.180 \text{ €} * 245/100.000 = 69.994 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{70.000 \text{ €}}$$

3.2.1.2 Bodenwertanteil Tiefgaragenstellplatz Nr. 772

Entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 3.2.1 und unter Ziffer 3.2.1.1 ergibt sich der Bodenwertanteil für den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz Nr. 772 zu:

28.569.180 € * 7/100.000 = 1.999 €

= rd. **2.000 €**

3.2.2 Ertragswertanteile der baulichen Anlagen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der

Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich Wiener Weg 14 und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 13,70 €/m².

Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2023) weist für Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage bei einer Wohnfläche um 120 m² Nettokaltmieten von 7,00 €/m² - 10,00 €/m² aus.

3.2.2.1 Ertragswertanteil Wohnung Nr. 399

Unter Berücksichtigung der Größe und der Lage der zu bewertenden Wohnung sowie der aktuellen Mietpreisentwicklung wird für das Bewertungsobjekt eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 11,00 €/m² als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$115 \text{ m}^2 * 11,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 15.180 \text{ €}$$

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV² = 15 %

Reinertrag:

15.180 € * 0,85 = 12.903 €

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-
marktbericht 2024 des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Köln für vermiete-
tes Wohnungseigentum, linksrheinisch, 120 m² = 1,80 % ± 1,00 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-
rücksichtigung der Art und der Lage des Bewer-
tungsobjekts = 2,50 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

70.000 € * 0,0250 = 1.750 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

12.903 € - 1.750 € = 11.153 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den An-
lagen 1 und 2 zur ImmoWertV bei kleinen Moder-
nisierungen im Rahmen der Instandhaltung (Bau-
jahr: 1984, Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre) = 41 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 2,50 % und einer Restnutzungsdauer von 41
Jahren = 25,466

² Verwaltungskosten = 429 €

Instandhaltungskosten: 115 m² * 14,00 €/m² = 1.610 €

Mietausfallwagnis: 15.180 € * 0,02 = 304 €

Summe = 2.343 €

= rd. 15 %

Gebäudewertanteil:

$$11.153 \text{ €} * 25,466 = 284.022 \text{ €}$$

$$= \text{ rd. } \mathbf{284.000 \text{ €}}$$

3.2.2.2 Ertragswertanteil Tiefgaragenstellplatz Nr. 772

Im Mietspiegel (Stand September 2023) für gewerbliche Räume in Köln, zusammengestellt von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln und dem Immobilienverband Deutschland, ist für Garagenstellplätze in Großgaragen in mittleren Lagen von Köln (im gewerblichen Bereich) eine Mietspanne von 40 € - 85 € angegeben. Im Internet werden Tiefgaragenstellplätze in Junkersdorf und in den benachbarten Stadtteilen z.Zt. zwischen 60 € und 120 €, im Mittel zu 90 €/Stellplatz zur Vermietung angeboten.

Für den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz Nr. 772 wird unter Berücksichtigung der Bauart und der Lage der Tiefgarage eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 90 € als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$90 \text{ €} * 12 = 1.080 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^3 = 16 \text{ %}$$

$$^3 \text{ Verwaltungskosten} = 47 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten:} = 106 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 1.080 \text{ €} * 0,02 = 22 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 175 \text{ €}$$

$$= \text{ rd. } 16 \text{ %}$$

Reinertrag:

$$1.080 \text{ €} * 0,84 = 907 \text{ €}$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz wie unter

$$\text{Ziffer 3.2.2.1} = 2,50 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$2.000 \text{ €} * 0,0250 = 50 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$907 \text{ €} - 50 \text{ €} = 857 \text{ €}$$

$$\text{Vervielfältiger wie unter Ziffer 3.2.2.1} = 25,466$$

Gebäudewertanteil:

$$857 \text{ €} * 25,466 = 21.824 \text{ €}$$

$$= \text{ rd. } \mathbf{22.000 \text{ €}}$$

3.2.3 Vorläufige Ertragswerte

3.2.3.1 Vorläufiger Ertragswert Wohnung Nr. 399

$$\begin{aligned} \bullet \text{ Bodenwertanteil} &= 70.000 \text{ €} \\ \bullet \text{ Gebäudewertanteil} &= 284.000 \text{ €} \\ \hline \text{Summe} &= \mathbf{354.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

3.2.3.2 Vorläufiger Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 772

$$\begin{aligned} \bullet \text{ Bodenwertanteil} &= 2.000 \text{ €} \\ \bullet \text{ Gebäudewertanteil} &= 22.000 \text{ €} \\ \hline \text{Summe} &= \mathbf{24.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

3.2.4 Ertragswerte

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („boG´s“)

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzten sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

3.2.4.1 Ertragswert Wohnung Nr. 399

Im vorliegenden Fall konnten wegen der fehlenden Innenbesichtigung keine evtl. in der Wohnung bestehenden Mängel oder Schäden festgestellt und die Wohnfläche nicht überprüft werden. Daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswertes unter Ziffer 4 ein Risikoabschlag. Hierin soll auch berücksichtigt sein, dass für anstehende Sanierungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum künftig Sonderumlagen anfallen könnten.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

• vorläufiger Ertragswert * 1,00	=	354.000 €
• „boG's“	=	0 €
Ertragswert	=	354.000 €

3.2.4.2 Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 772

Bei der Ortsbesichtigung wurden in der Tiefgarage keine den Wert des Stellplatzes beeinflussenden Mängel bzw. Schäden festgestellt. Im Hinblick auf das Risiko von künftig anstehenden Sonderumlagen erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswertes unter Ziffer 4 ein Risikoabschlag.

• vorläufiger Ertragswert * 1,00	=	24.000 €
• „boG's“	=	0 €
Ertragswert	=	24.000 €

3.3 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

3.3.1 Vergleichswert Wohnung Nr. 399

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, für weiterverkaufte Eigentumswohnungen zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 3.010 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf Wohnungen mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Gebäudestandard: mittel
- Baujahr: 1975
- Wohnfläche: 60 m²
- Modernisierungstyp: teilmodernisiert
- Geschosslage: 2
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: 80
- Anzahl der Geschosse: 9 - 45
- Mietsituation: unvermietet
- Lage: Stütterhofweg

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 3.180 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	3010 €/m ²		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	306702		
Baujahr	1975	1984	9.0 %
Wohnfläche	60 m ²	115 m ²	3.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	80	398	0.0 %
Anzahl der Geschosse	9	11	0.0 %
Geschosslage	2	7	0.0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-6.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		3.180 €/m²	

Hiermit ergibt sich der Vergleichswert überschlägig zu:

$$115 \text{ m}^2 * 3.180 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } \mathbf{365.000 \text{ €}}$$

3.3.2 Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 772

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ist für Tiefgaragenstellplätze in linksrheinischer Vorortlage von Köln ein Mittelwert von rd. 24.000 € mit einer Spanne von 5.000 € - 50.000 € angegeben, abgeleitet aus 640 Verkaufsfällen in den Jahren 2021 - 2023. Unter Berücksichtigung der Lage und des Gebäudealters wird im vorliegenden Fall der Mittelwert als marktangemessen angesehen.

Der Vergleichswert des Stellplatzes Nr. 772 in der Tiefgarage B ergibt sich somit überschlägig zu:

24.000 €

4. Verkehrswerte

Die Verkehrswerte sind aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

4.1 Verkehrswert Wohnung Nr. 399

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4.1: **354.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.1: **365.000 €**

Der Ertragswert wird durch den überschlägig ermittelten Vergleichswert gestützt (Differenz 3,1 %).

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 399 im 6. Obergeschoss nebst Kellerraum Nr. 865 in dem Wohn- und Geschäftshaus Wiener Weg 14 in Köln-Junkersdorf wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts **nach Anbringen eines Risikoabschlags in Höhe von 14.000 € (= rd. 5 % des Gebäudewertanteils des Ertragswerts in Höhe von 284.000 €) wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung und der dadurch bedingten nicht durchgeführten Überprüfung der Wohnfläche und des Unterhaltungszustands der Wohnung sowie im Hinblick auf evtl. zu erwartende Sonderumlagen** ermittelt zu

354.000 € - 14.000 € =

340.000 €

4.2 Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 772

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4.2: **24.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.2: **24.000 €**

Der Ertragswert wird durch den überschlägig ermittelten Vergleichswert gestützt. Der Verkehrswert des Stellplatzes Nr. 772 in der Tiefgarage B auf dem Grundstück Stützgerhofweg 1-7 / Wiener Weg 2-14 wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts **nach Anbringen eines Risikoabschlags in Höhe von pauschal 1.000 € im Hinblick auf evtl. zu erwartende Sonderumlagen** ermittelt zu

24.000 € - 1.000 € =

23.000 €

4.3 Gesamtverkehrswert

Der Gesamtverkehrswert der Wohnung Nr. 399 im 6. Obergeschoss nebst Kellerraum Nr. 865 in dem Wohn- und Geschäftshaus Wiener Weg 14 in Köln-Junkersdorf sowie des Stellplatzes Nr. 772 in der Tiefgarage B auf dem Grundstück Stützgerhofweg 1-7 / Wiener Weg 2-14 wird als Summe der Einzelverkehrswerte unter Ziffer 4.2 und 4.1 ermittelt zu 340.000 € + 23.000 € =

363.000 €

5. Ersatzwertermittlung

Durch die in den Abteilungen II der Grundbücher von Lövenich, Blätter 11.398 und 11.771 eingetragenen Belastungen (Grunddienstbarkeiten) ist ein quantifizierbarer Einfluss auf den Verkehrswert der Bewertungsobjekte nicht gegeben.

Der Ersatzwert für diese Eintragungen wird somit angegeben mit:

0 €

6. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

7. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
5. Übersichtskarte 1 : 50.000
6. Übersichtskarte 1 : 5:000
7. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
8. Luftbild Google Earth
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
10. Lageplan, Wegweiser
11. Grundrisszeichnungen
12. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 15.04.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.19003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Anlage 2

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen:

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung⁴

**XI-geschossiges, einseitig angebautes
Wohn- und Geschäftshaus Wiener Weg 14**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Außenwände	Beton
Innenwände	Beton, Mauerwerk, Gipsdielen, tlw. Leichtbauweise
Fassaden	wärmegedämmte Trapezblech- bzw. Kunststoffvorhangfassaden, Beton
Decken	Beton
Dach	Betonflachdach als Warmdach mit Bekiesung
Hauseingangstür	Metalltüranlage mit Einfachverglasung
Hauseingangsflur	Natursteinbelag, Briefkastenanlage
Treppenhaus	Treppenläufe in Beton, Treppengeländer als Stabgeländer, Handläufe aus kunst- stoffüberzogenem Flachstahl
Wohnungsflur 6. OG	Laminatboden, Tapeten
Loggien	Betonplatten, Brüstungen in Metallkon- struktion mit Elementen der Vorhang- fassade verkleidet

⁴ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Aufzugsanlagen Tragkraft 630 kg bzw. 8 Personen

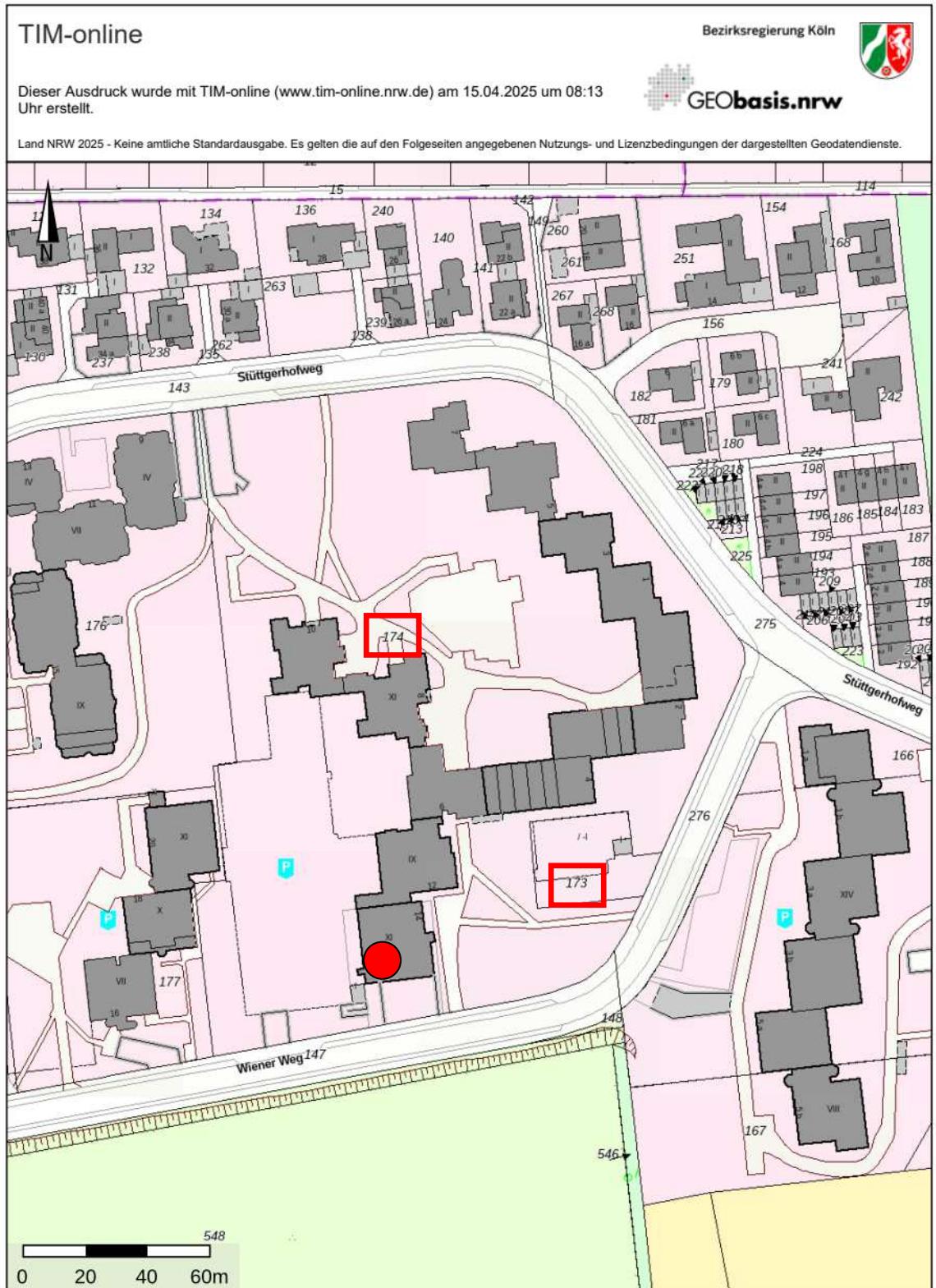
Heizung Warmwasserzentralheizung
(Blockheizwerk),
Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper

Tiefgarage B Betonboden, Metallgitterdeckenrolltore

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 12.1 - 12.4) zu entnehmen.

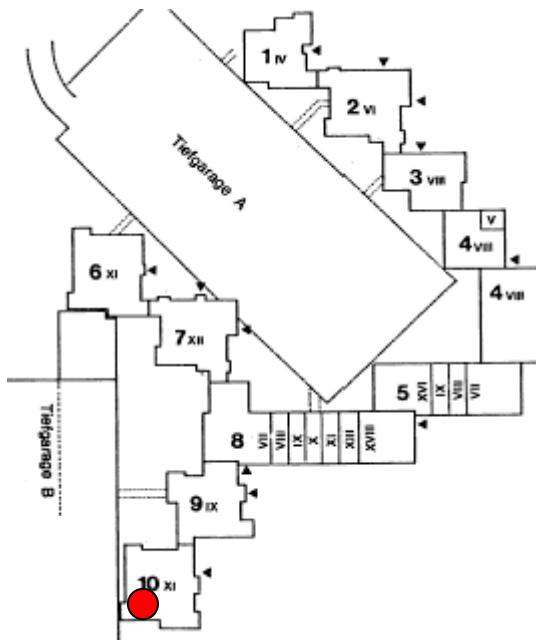
Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 7.1



Lageplan gemäß Teilungserklärung

Anlage 10

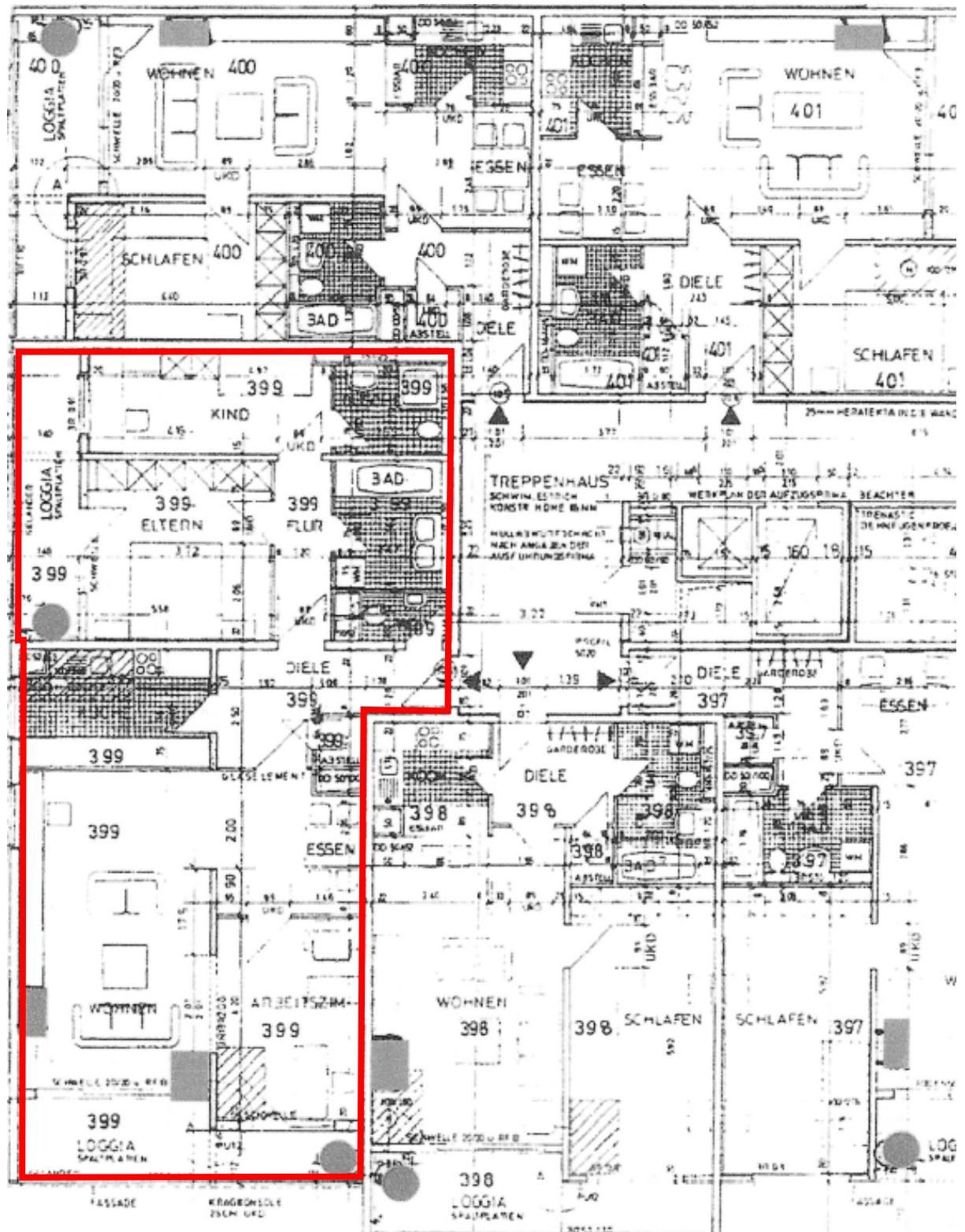


Wegweiser



Wohnungsgrundriss gemäß Aufteilungsplan

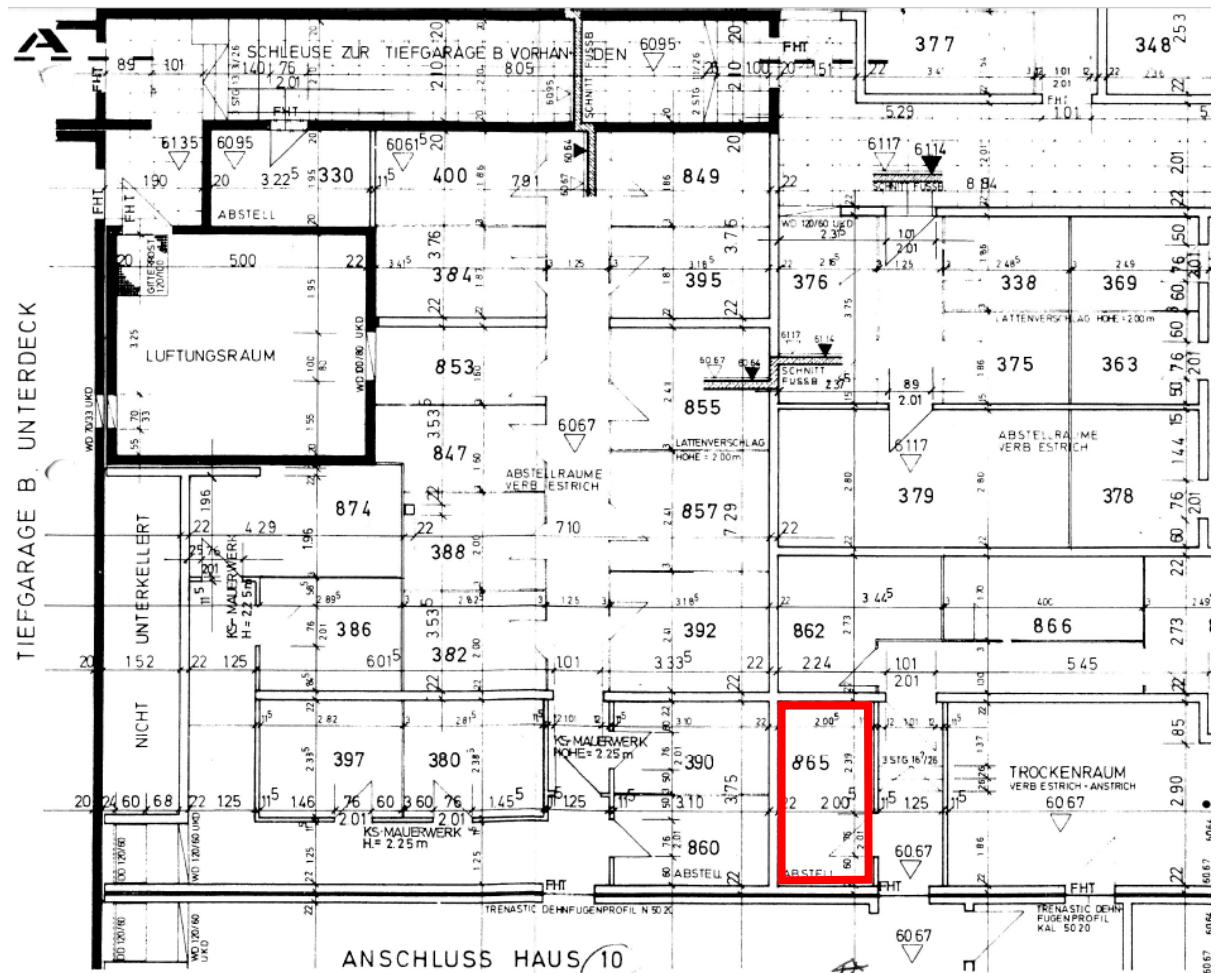
Anlage 11.1



Grundriss Kellergeschoß Wiener Weg 12

Anlage 11.2

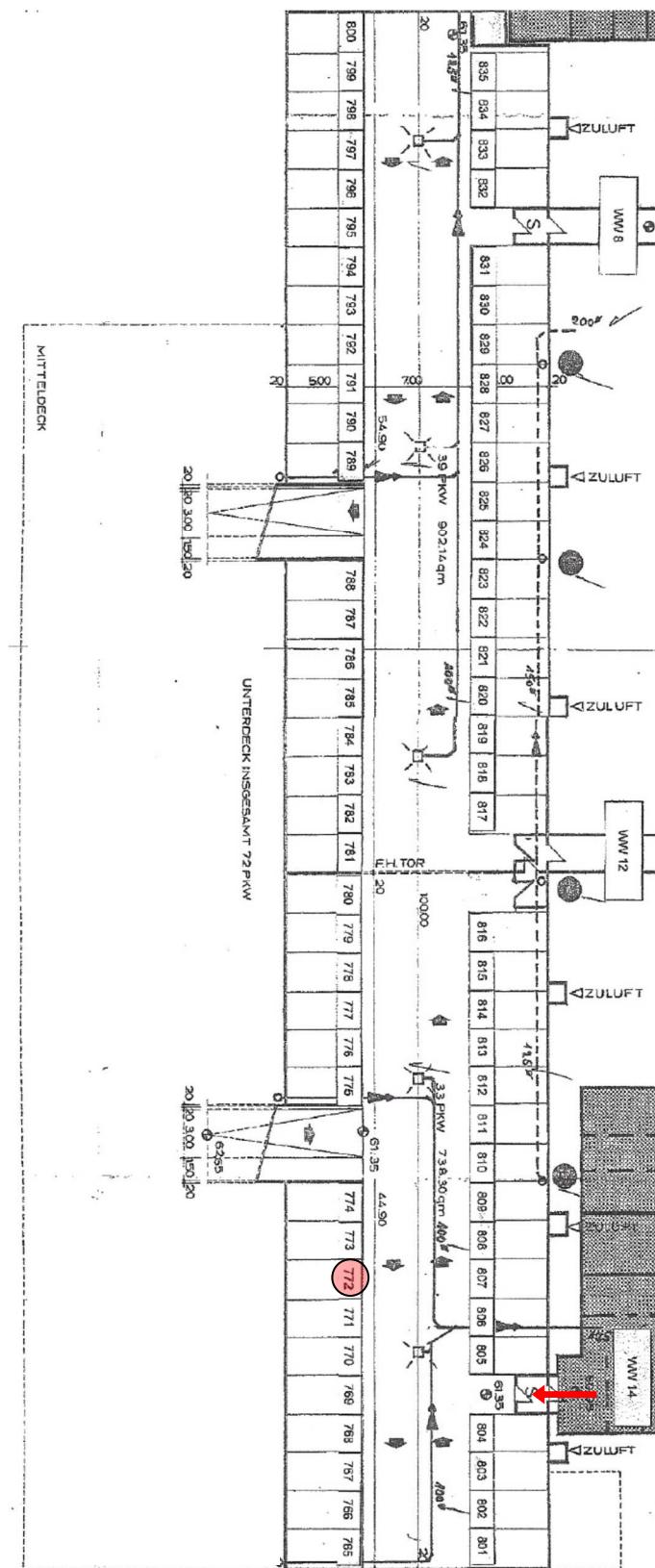
mit Darstellung des Kellerraums Nr. 865



Grundriss Tiefgarage B - Unterdeck

Anlage 11.3

mit Darstellung des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 772



Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.1



Wohn- und Geschäftshaus Wiener Weg 14 - Westansicht



Wohnung Nr. 399 im 6. Obergeschoss Wiener Weg 14



Wohn- und Geschäftshaus Wiener Weg 14 - Südansicht

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.2



Wohn- und Geschäftshaus Wiener Weg 14 - Ostansicht



Hauseingang Wiener Weg 14



Eingangsbereich mit Aufzügen

Fotografische Aufnahmen

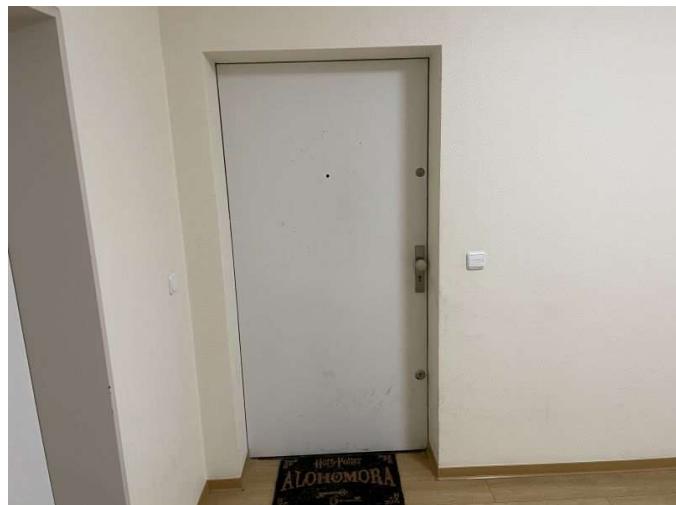
Anlage 12.3



Wohnungsflur 6. Obergeschoss



Eingang zur Wohnung Nr. 399 im 6. Obergeschoss



Eingangstür Wohnung Nr. 399 im 6. Obergeschoss

Fotografische Aufnahmen

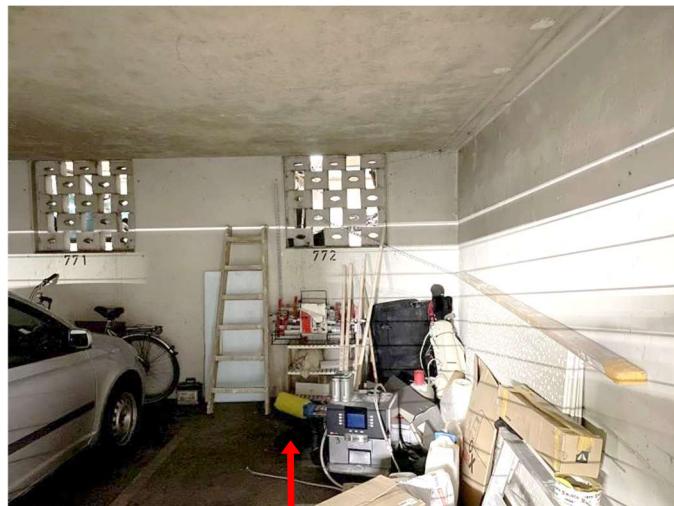
Anlage 12.4



Kellerflur



Ein- und Ausfahrt Tiefgarage B



Stellplatz Nr. 772 in der Tiefgarage B