

Navarini + Partner

Hombergstraße 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: W00202
Köln, den 03.12.2024

GUTACHTEN

In der Zwangsversteigerungssache
AZ.: 092 K 032/24

über den Verkehrswert (Marktwert)
(im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

der **Eigentumswohnung Nr. 22, 1.OG**,
auf dem Grundstück Montanusstraße 22-44,
51065 Köln-Mülheim, Gemarkung Mülheim,
Flur 2, Flurstücke 755, 899, 1709 und 1995
zum Stichtag **22.08.2024**.



Der Verkehrswert wird geschätzt auf
217.000 € (Zweihundertsiebzehntausend).

Digitale Ausfertigung /Internetversion:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 45 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	5
3	Vorbemerkungen	6
3.1	Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck	6
3.2	Stichtage, Ortsbesichtigung, Ende der Recherche	6
3.3	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
4	Grundstücksmerkmale	9
4.1	Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung	9
4.2	Zustand des Wertermittlungs-Grundstücks	14
4.3	Wertbeeinflussende rechtliche Gegebenheiten	15
4.4	Beurteilung der Grundstücksmerkmale	19
5	Gebäudebeschreibung	20
5.1	Allgemeineigentum	20
5.2	Wohneinheit Nr. 22	22
5.3	Beurteilung der Eigentumswohnung	23
6	Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten	24
6.1	Angewandte Berechnungsgrundlagen	24
6.2	Bauzahlen	24
7	Wertermittlung	27
7.1	Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren	27
7.2	Daten- und Marktanalyse	28
7.3	Verfahrenswahl mit Begründung	33
7.4	Vergleichswertverfahren	34
7.5	Vergleichswert	37
7.6	Ertragswertverfahren	38
7.7	Eingangswerte für das Ertragswertverfahren	41
7.8	Ertragswertberechnung	42
7.9	Würdigung der vorläufigen Verfahrensergebnisse	43
8	Verkehrswert (Marktwert)	44
9	Literaturverzeichnis	45
9.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	45
9.2	Verwendete Internet-Quellen	45
9.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	45

1 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

PLZ / Ort:

51065 Köln

Straße:

Montanusstraße 38

Bemerkung:

Sondereigentum

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung
W (allgemeines Wohngebiet)	Flächennutzungsplan [W], § 30	Wohnen
Bodenwert BWp (Bauland)		9.102.535 €
Grundstücks-Fläche		13.897 m ²
ETW 22	Anteiliger Bodenwert 12,26/1.000	111.597 €

Vorläufiger Verkehrswert gemäß ImmoWertV § 6 (3) 1

Hauptnutzungen	Wohnfläche	Miete/Pacht/Mo [€]		Wertminderungen	
		Marktüblich erzielbare	tatsächliche	[€]	[€/m ²]
	[m ²]				
ETW 22	76	699	0	0	0

Historisches Baujahr	1964	Restnutzungsdauer	34 Jahre
Bewertungs-Baujahr	1978	übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,3 %	Barwertfaktor zur Kapitalisierung	23,41
Jahresrohertrag (RoE)	8.390 €	Rohertragsfaktor (Maklerfaktor)	25,03
Bewirtschaftungskosten	1.640 €	Anteil Bewirtschaftungskosten	19,54 %
Jahresreinertrag (ReE)	6.750 €	Reinertragsfaktor	32,14
Bodenwert-Anteil am ReE p.a.	2.567 €	Bodenwert % v. ReE	38,03 %
Gebäudeanteil am ReE p.a.	4.183 €	Gebäudewert % v. ReE	61,97 %
Relativer Ertragswert	2.756 €/m²	Vorläufiger Ertragswert	210.000 €
Relativer Vergleichswert	2.855 €/m²	Vorläufiger Vergleichswert	217.000 €
Bewertungs-Stichtag	22.08.2024	vorläufiger Verkehrswert	217.000 €
Verkehrswert, d.h. Marktwert, gerundet			217.000 €

1.1.1 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. 11.11.2024, 573/1-51018-2024, liegen keine Erkenntnisse zu Altlasten auf dem Grundstück vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche industriell als Spedition zwischen 1915-1950 genutzt wurde.
Betriebene Unternehmen:	Durch Inaugenscheinnahme bei der Außen-Besichtigung konnten keine vom Schuldner betriebenen Unternehmen festgestellt werden.
Baulasten:	Das Grundstück ist nicht durch Baulasten belastet. Das Grundstück ist nicht durch Baulasten auf anderen Grundstücken begünstigt.
Überbau:	Es konnten keine Überbauung auf das Bewertungsgrundstück oder vom Bewertungsgrundstück ausgehend festgestellt werden.
Namen Mieter u. Pächter:	Die Wohnung ist zum Stichtag leerstehend.
WEG-Verwalter:	Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.
Wohngeld/ Instandhaltungsrücklage:	Gemäß Angabe der Hausverwaltung liegt die Instandhaltungsrücklage für die Untergemeinschaft Haus Nr. 38 – 40 zum Stichtag 31.12.2023 bei 5.243,30 € . Das Wohngeld beträgt ohne Heizkosten nach der letzten vorliegenden Abrechnung 329,54 € pro Monat.
Ortsbesichtigung:	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 die Eigentumswohnung Nr. 22 auf dem, mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück:

Adresse des Bewertungsobjekts: Montanusstraße 38, 51065 Köln-Mülheim.

Auftraggeber: Amtsgericht Köln, Reichenspergerplatz 1, 50670 Köln,
Zwangsversteigerungssache AZ.: 092 K 032/24

Auftragsdatum: 26.06.2024

Auftragsbesonderheiten: Keine

3.2 Stichtage, Ortsbesichtigung, Ende der Recherche

Qualitätsstichtag: 22.08.2024.
Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der, für die Wertermittlung maßgebliche, Grundstückszustand bezieht.

Wertermittlungsstichtag: **22.08.2024.**
Verkehrswertermittlungen beruhen auf stichtagsbezogenen Erfassungen des vorhandenen Bestands.

Tag der Ortsbesichtigung: Die Objektbesichtigung fand am 22.08.2024 statt.

Teilnehmer am Ortstermin: Frau XXX und der Sachverständige.

Ende der Recherche: 03.12.2024

3.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Wertermittlungs-Grundlagen: Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Baugesetzbuch (BauGB), Immobilien-Wertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV 21), Bodenrichtwertrichtlinie (BW-RL), Sachwertrichtlinie (SW-RL), Ertragswertrichtlinie (EW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)¹, Bau-Nutzungs-Verordnung

¹ Diese, mit Inkrafttreten der ImmoWertV 21, außer Kraft getretenen Richtlinien werden nur insofern berücksichtigt, als dass sie zur Modellkonformen Ermittlung des vorläufigen Verfahrensergebnis benötigt werden.

(BauNV), Landesbauordnung NRW, (BauO NRW), einschlägige Literatur.²

Eigene Recherchen:

- Übersichtskarte, Quelle: www.openstreetmap.de v. 02.12.2024.
- Topographische Karte, Quelle: www.opentopomap.org v. 02.12.2024.
- Straßenkarte, Quelle: www.openstreetmap.de v. 02.12.2024.
- Flurkarte, M 1:500, Quelle: www.tim-online.nrw.de v. 27.11.2024.
- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 13.05.2024.
- Grundstücksmarktbericht Köln 2024, www.boris.nrw.de.
- Bodenrichtwertauskunft über www.boris.nrw.de zum 01.01.2024.
- Mietspiegel Köln 2023, Quelle: Rheinische Immobilienbörse.
- Auskunft zum Altlastenverdacht des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln v. 11.11.2024.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis im Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster v. 05.11.2024.
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln v. 11.11.2024.
- Persönliche Einsichtnahmen der Grundakte beim Amtsgericht Köln v. 02.08.2024.

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

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.

² Siehe Literaturverzeichnis Punkt 9.1

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 Makrolage³

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 km ² (Stand: 31.12.2022)
Bevölkerungsdichte	2.678 Einwohner/km ² (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)
Kaufkraft - pro Person	24.513 € (Stand: 2021)

³ Quelle: www.proptechtools.de

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	Gut

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 Demografische Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Mülheim', ca. 4,6 km nordöstlich des Stadtzentrums von Köln in einem allgemeinen Wohngebiet in der Nähe einer örtlichen Bahntrasse. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in geschlossener Bauweise aus. Der Objektstandort ist 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. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Rewe', 'Kaufland') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'Galerie Wiener Platz' rd. 700 m westlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Köln über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu Grünflächen existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund des insgesamt städtisch geprägten Umfelds leicht angespannt. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der

Objektstandort als 'mittlere Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als „mittel“ beurteilt.

4.1.3 Infrastruktur und Umwelteinflüsse

Gemäß § 5 (4) ImmoWertV sind hier insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftsverhältnisse sowie die Umwelteinflüsse zu erfassen.

Infrastruktur,
Verkehrsanbindung,
Naherholung:

Köln liegt als eine der deutschen Big7-Städte im Zentrum eines sehr gut ausgebauten Individualverkehrsnetzes und ist über diverse Bundesstraßen (z.B. B506, B8, B55a) und Autobahnen (z.B. A3, A4, A59) an dieses angebunden. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A3 liegt in unmittelbarer Nähe bei der Anschlussstelle 'Köln-Dellbrück'. Auch das Autobahndreieck 'Heumar' ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Sowohl die Bushaltestelle 'Ackerstraße' als auch der Bahnhof 'Köln-Mülheim' befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 3,6 km zum IC(E)-Bahnhof 'Köln Messe/Deutz' bzw. rd. 14 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Köln/Bonn'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine „mittlere“ Verkehrsinfrastruktur vor.

Innerörtliche Lage⁴:

Bank bzw. Sparkasse, Kindergarten, kulturelle Einrichtungen, Ärzte, Schulen, Post, Gastronomie, Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Behörden befinden sich im Umkreis von 1-2 km.

Parkmöglichkeiten in der Montanusstraße:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht unmittelbar an der Montanusstraße sondern leicht zurückversetzt. Der Gebäudebereich, in welchem sich die zu bewertende Wohnung befindet wird über eine, auf dem Grundstück befindliche Privatstraße mit Wendekreis erschlossen. Der Wohnung ist kein Parkplatz per Sondernutzungsrecht zugeordnet. Somit

4 Vergleiche Anlage 3.

müssen Bewohner und Gäste im Bereich der Montanusstraße parken. Hier befinden sich Parkmöglichkeiten im Straßenbereich. Es ist eine Parkraumbewirtschaftungszone ausgewiesen.

- Umweltzone:** Das BO befindet sich in einer Umweltzone. Die mit der Umweltzone verbundenen Fahrverbote gelten seit der Einführung der Umweltzone und lassen derzeit eine Einfahrt nur noch mit einer grünen Plakette (EURO 4) zu.
- Verkehrsberuhigung:** Die Montanusstraße ist nicht verkehrsberuhigt.
- Eignung des Grundstücks (Wohn- und Geschäftslage):** Als Wohnlage gut geeignet. Als Geschäfts-, Büro-, Gewerbe-, Industrielage nicht geeignet.
- Fazit der Lageeinordnung:** Das Grundstück liegt verkehrstechnisch mittel, dezentral im rechtsrheinischen Bereich von Köln in einer durch Mietwohnungsbau geprägten Wohngegend mit einer mittleren Anbindung an die Infrastruktur. Es handelt sich hier um eine „mittlere Wohnlage“ gemäß Definition des Mietspiegels Köln. Der Stadtteil „Mülheim“ stellt gemäß Gebietsgliederungskarte des Grundstücksmarktbericht Köln eine „Stadtbezirkszentrum, rechtsrheinisch“ dar.

4.2 Zustand des Wertermittlungs-Grundstücks

4.2.1 Gestalt und Form

Flurkarte: Die aktuelle Flurkarte, M 1:500 wurde über das Geodatenportal www.tim-online.nrw.de am 04.11.2024 abgerufen (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Zuschnitt, Topographie und Höhenlage zur Straße: Polygonales Grundstück ca. 230 m Grundstücksbreite im Mittel sowie ca. 50 m Grundstückstiefe im Mittel.

Tatsächliche Nutzung laut F1st.307:
Liegenschaftskataster: Wohnbaufläche: 8.081 qm
Weg / Fahrweg 918 qm

4.3 Wertbeeinflussende rechtliche Gegebenheiten

4.3.1 Grundbuch - Bestandsverzeichnis und Eigentümer-Angaben

Grundbuchdaten: Die Grundakte wurde eingesehen. Das Grundbuch wurden mit Stand vom 13.05.2024 mit der letzten Änderung vom 13.05.2024 dem Sachverständigen mit Auftragserteilung übermittelt.

Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht	Grundbuch von	Gemarkung
	Köln	Mülheim	Mülheim

Blatt	Nr.	Flur	Flurst.	Nutzungen gem. Grundbuch	Größe
20479				12,26/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:	
	1	2	755	Gebäude- und Freifläche, Montanusstraße 22,24	13.897 m ²
		2	899	Gebäude- und Freifläche, Montanusstraße 22,24	
		2	1709	Gebäude- und Freifläche, Montanusstraße 26-30	
		2	1995	Gebäude- und Freifläche, Montanusstraße 32,44	
				„...verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 22 gekennzeichneten Wohnung im 1.Obergeschoss rechts samt Nebenräumen im Hause Montanusstraße 38.“	

Zustimmungsvorbehalte: *„Die Veräußerung Bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der:
-Erstveräußerung.
-Veräußerung durch Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung,“*

Sondernutzungsrechte: Keine.

Teilungserklärung: *Notar XXX*

Grundstücks-
Gesamtgröße: Keine separat nutzbaren Teilflächen vorhanden.
Der Bebauung zuzurechnen: **13.897 m².**

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

Eigentümer (gem. Abt. I): xxxxx, zu ½ Anteil.
xxxxx, zu ½ Anteil.

4.3.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 2 (3) ImmoWertV)

Herrschervermerke im Bestandsverzeichnis: Keine.

Belastungen in Abt. II: Die Zwangsvollstreckung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 32/24).

Belastungen in Abt. III: Schuldverhältnisse, soweit sie in Abt. III verzeichnet sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass sie ggf. bei einem Verkauf gelöscht, durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

4.3.3 Planungs- und baurechtliche Situation

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

Planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 5 ImmoWertV: Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ist ein Fluchtlinienplan von 1909 rechtsgültig, jedoch faktisch bedeutungslos. Er macht für das Bewertungsgrundstücks lediglich eine Festlegung zu einer Fluchtlinie entlang der Montanusstraße, welche jedoch nicht eingehalten ist. 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 bebaut werden soll.

Umgebungsbebauung: Mehrfamilienhausbebauung. Südöstlich des Grundstücks befindet sich direkt angrenzend der Bahnhof Köln-Mülheim.

Orts-Satzungen: Keine.

4.3.4 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Bewertungsobjekt ist über die Montanusstraße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Straße, die endgültig hergestellt ist.
Straßenausbau:	Die Montanusstraße ist eine etwa 13 m breite, beidseitig befahrbare Straße mit Schwarzdecke, beidseitigen Gehwegen und Straßenbeleuchtung.
Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen:	Das Grundstück ist an Erdgas, Elektrizität, Frischwasser und Breitbandkabelanschluss sowie an das Abwassersystem angeschlossen.
Grenzverhältnisse:	Das Bewertungsgrundstück grenzt westlich an eine öffentliche Straße, südöstlich an die Bahntrasse des Bahnhofs Köln-Mülheim, nördlich und südlich an weitere Wohngrundstücke.
Baugenehmigung:	Die Bauakteneinsicht wurde aufgrund der augenscheinlich unveränderten Bestandsbebauung nicht vorgenommen.
Bauabnahme:	Siehe oben.
Naturschutzrechtliche Auflagen:	Keine.
Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen. Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster v. 05.11.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht mit Baulasten belastet.
Altlast:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln vom 11.11.2024 ist die Fläche des Bewertungsgrundstücks nicht im Altlastenkataster erfasst. Das Amt weist darauf hin, dass bekannt ist, dass das Grundstück früher gewerblich als Spedition zwischen 1915 und 1950 genutzt wurde. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass der Markt für Eigentumswohnungen diesen Sachverhalt nicht als wertmindernd einschätzt.
Denkmalschutz:	Das Denkmalverzeichnis wurde geprüft, das Bewertungsobjekt ist nicht als Denkmal eingestuft.

Bodendenkmalschutz	Keiner.
Erhaltungssatzung:	Keine.
Bodenordnung:	Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist zum Bewertungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren (Umlegung, Grenzregelung oder Flurbereinigung) einbezogen.
Städtebauliches Sanierungsgebiet / förmliches Entwicklungsgebiet:	Das zu bewertende Grundstück liegt weder in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet noch in einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet.
Wasserschutzgebiet:	Das Grundstück befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.
Immissionen:	Das Grundstück wird sowohl durch Straßen- als auch Schienenverkehrs mit Lärm beeinträchtigt. Der Nachtpegel liegt Am Bewertungsobjekt nachts noch bei 64 dB(A). Der Werteinfluss der Lärmbeeinträchtigung wird im Rahmen der Wertermittlung entsprechend gewürdigt.
Weitere Belastungen:	Hinsichtlich folgender Merkmale liegen keine wertbeeinflussenden Besonderheiten vor: <i>Fluglärm, städtebauliche Sanierung, Bergbau-Folgeschäden.</i>

4.3.5 Ertragsmerkmale des Grundstücks

Die Nutzung der Eigentumswohnung ist derzeit sowohl für Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung möglich.

4.3.6 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Erläuterung: Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert. Sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt:

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

Gemäß der Definition in § 3 (4) ImmoWertV werden Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind, als baureifes Land bezeichnet.

Entwicklungsstufe (§ 3 ImmoWertV): Ortsüblich erschlossenes, geordnetes, kommunalabgabenfreies, erschließungsbeitragsfreies, baureifes Land.

4.3.7 Vorhandene Bebauung

Tatsächliche bauliche Ausnutzung ⁵ :	GRZ gemäß Ziffer 5.4 =	0,16.
	GFZ gemäß Ziffer 5.5 =	0,55.

Tatsächliche derzeitige Nutzung: Das Grundstück ist bebaut mit 11 Mehrfamilienhäusern mit ausschließlicher Wohnnutzung.

Zukünftige wirtschaftlichste Folgenutzung: Eigentumswohnung.

Erforderlicher Abbruch: Keiner.

Abgeschlossenheits-Bescheinigung: Eine Bescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 bzw. § 32 Abs. 2 Nr. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung vom 15.03.1951 liegt vor.

KFZ-Stellplatzpflicht: Die kommunalen Stellplatzpflichten sind erfüllt.

4.4 Beurteilung der Grundstücksmerkmale

Das Grundstück weist in Bezug auf die Grundstücksmerkmale nach §§ 2-5 ImmoWertV, bis auf die Lärmbeeinträchtigung, keine Sachverhalte auf, welche im Rahmen dieser Wertermittlung als wertverändernd gesondert zu berücksichtigen wären. Das Grundstück weist keine rechtlichen Besonderheiten auf und ist ortsüblich erschlossen. Erweiterungen sind zurzeit nicht erkennbar möglich.

5 Zur Definition von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl siehe Punkt 5 „Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten“.

5 Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung am 22.08.2024.

Besichtigt wurden die Wohnung, der Allgemein-Bereich des Kellers sowie die Abstellräume im Dachspitz sowie die Außenanlage. Die baulichen Anlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings (bezogen auf den Gesamtwert) nicht werterheblich sind. 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.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar sind.

5.1 Allgemeineigentum

5.1.1 Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr

Art des Gebäudes: Das Grundstück ist mit 11 drei bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 79 Wohneinheiten und 6 Garagen als Reihengaragen bebaut. Die zu bewertende Wohnung Nr. 22 liegt im 1. Obergeschoss des Gebäudes Haus Nr. 38. Die jeweiligen Geschosse verfügen über zwei Wohnungen (sog. Zweispänner), das DG ist als Gemeinschaftsrum ausgewiesen. Das Gebäude, in welchem sich die zu bewertende Wohnung befindet, ist unterkellert und in Massivbauweise errichtet.

Bauakte: Eine Bauakteneinsicht beim Bauaufsichtsamt wurde nicht durchgeführt.

Baujahr: Ursprungsbaujahr 1964

5.1.2 Ausstattung und Ausführung

Raumaufteilung: Die Gebäudestruktur geht aus dem beigefügten Grundriss und dem beigefügten Aufteilungsplan hervor (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** - **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

- Außenwände:** Massive Außenwände, mit Rauputz versehen. Farbe Beige, Sockel in blau-grau abgesetzt, Treppenhauswände leicht zurückversetzt, alt-rosa gestrichen.
- Geschossdecken:** Stahlbeton.
- Treppenhaus:** Stahlbeton Treppenhaus, Bodenbelag und Stufen aus Kunststein, Geländern Metall lackiert; Handlauf mit Mipolam-Überzug. Wände ca. 1,50 m gefliest. Das Gebäude verfügt nicht über einen Personenaufzug.
- Dach, Dacheindeckung:** Satteldach mit Betondachstein versehen. Gauben nicht vorhanden. Der Dachstuhl konnte beim Ortstermin nicht besichtigt werden. Dachentwässerung: Rinne und Fallrohre aus Zink.
- Fenster:** Kunststofffenster mit Zweifachverglasung.
- Heizungsanlage:** Die Heizungsanlage des Gebäudes konnte beim Ortstermin mangels Zugang nicht besichtigt werden. Nach Auskunft der Verwalterin und unter Berücksichtigung der vorgelegten Protokolle der Eigentümersammlungen ist die Gas-Heizanlage im Jahr 2023 erneuert worden.
- Gebäudeerschließung:** Das Gebäude wird von der Montanusstraße über eine auf dem Grundstück verlaufende Straße mit Wendehammer erschlossen. Das Erdgeschossniveau liegt ca. 15 cm über dem Geländeniveau im Eingangsbereich.
- Keller:** Der Keller des Gebäudes ist sowohl über das Treppenhaus als über einen separaten Eingang von der Gebäuderückseite erreichbar. Wände und Decken unverputzt mit Fugenglattstrich und gestrichenem Estrich.
Die Keller zu den einzelnen Wohneinheiten sind durch einfache Holztüren zugänglich. Weitere Funktionsräume des Kellers konnten beim Ortstermin nicht besichtigt werden.

5.1.3 Sonstiges (Gemeinschaftseigentum)

Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum: Keine wertrelevanten.

Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum: Keine wertrelevanten.

Wirtschaftliche Wertminderung am gemeinsch. Eigentum: Keine erkennbar.

Abweichungen bei den Miteigentumsanteilen: Die Miteigentumsanteile wurden nicht überprüft.

5.1.4 Energetische Eigenschaften (Gemeinschaftseigentum)

EnEV-Ausweis: Ein nach den Vorschriften der EnEV ausgestellter Ausweis wurde nicht vorgelegt.

5.1.5 Außenanlagen im Gemeinschaftseigentum

Von der Montanusstraße aus ist die Straße asphaltiert, die Stellplätze und Fußwege zum Haus sind mit Betonpflaster versehen. Die Einfriedung im Straßenbereich erfolgt über einen flachen Stabgitterzaun, Rückwärtig über eine Hecke. Der Garten- sowie der Vorgartenbereich sind als Rasenflächen mit Hecken und Bäumen angelegt.

5.2 Wohneinheit Nr. 22

5.2.1 Beschreibung der Innenräume (Sondereigentum)

Grundrissgestaltung: Die Raumaufteilung geht aus der Wohnflächenberechnung und dem beigefügten Grundriss hervor. Sie entspricht heutigen Anforderungen. Die Wohnung verfügt über einen Balkon nach Osten. Ein Abstellraum befindet sich im Keller des Gebäudes.

Eingangstüre: Ältere furnierte Holz-Türe mit Spion in Stahlzarge.

Zimmertüren: Beschichtete Röhrenspan-Türen in Stahlzargen, teilweise mit horizontaler Prägenkante; erneuert 2018.

Innenansichten: Wandbekleidung: Raufasertapeten gestrichen.

	Decken-Oberfläche: Gespachtelt und gestrichen Bodenbeläge: Fliesen.
Sanitär-Einrichtungen:	<u>Bad:</u> Bad mit Badewanne und wandhängendem WC mit Unterputz-Spülkasten; Einzel-Waschtisch; WM-Anschluss; Handtuch-Heizkörper; Sanitärfarbe weiß; Belichtung und Belüftung über ein Fenster; mittlere Qualität; Wandbekleidung Fliesen, raumhoch; Bodenbelag Fliesen. Durchlauferhitzer. Bad modernisiert in 2018.
Heizung / Warmwasserversorgung:	Die Wärmeversorgung erfolgt über die Gas-Zentralheizung des Gebäudes. Raumbeheizung über Stahl-Heizkörper; Warmwasserversorgung zentral.
Belichtungsverhältnisse:	Durchschnittliche Belichtung.
Fenster:	Siehe Gemeinschaftseigentum. Die Wohnung ist in den meisten Räumen mit eher kleinen Fensterflächen versehen. Zum Balkon hin Fenstertüren vom Wohnzimmer und vom Flur.
Balkon:	Bodenbelag mit Fliesen, verfugt. Geländer als Stahlgeländer, weiß lackiert mit horizontalen Füllungen aus Trespa o.ä.
Instandhaltungs-/ Modernisierungstau:	Nicht erkennbar.
Wirtschaftliche Wertminderung am Sondereigentum:	Keine erkennbar.

5.3 Beurteilung der Eigentumswohnung

Das Allgemeineigentum macht einen durchschnittlich gepflegten Eindruck, ist seit dem Baujahr nicht mehr maßgeblich modernisiert worden. Das Gebäude ist baujahrestypisch energetisch, bis auf die erneuerte Heizung auf einem einfachen Niveau.

Die Wohnung Nr. 22 weist eine mittlere Ausstattung und keinen Modernisierungstau bei einem zeitgemäßen Grundriss auf. Die Marktgängigkeit der Wohnung wird als durchschnittlich und nicht eingeschränkt beurteilt.

6 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

6.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen

Die nachfolgend aufgeführten Daten wurden von mir in Anlehnung an die BauNVO sowie die DIN 277-1:2005-02 sowie die WoFIV ermittelt. Aufgrund möglicher Abweichungen von diesen Vorschriften können sie lediglich als Grundlage für die hier vorgenommene Verkehrswertschätzung dienen. Die verwendeten Bauzeichnungen sind nach Kopiervorgängen nicht unbedingt maßstabsgetreu. Daraus resultierende Ungenauigkeiten können aber im Rahmen dieser Wertschätzung hingenommen werden. Darüber hinaus habe ich anlässlich der Ortsbesichtigung die Aufteilung / Maße stichprobenartig überprüft und keine wesentlichen Abweichungen von den Bauplänen festgestellt. Die Wohnfläche wurde vorort aufgemessen.

6.2 Bauzahlen

6.2.1 Rentierliche Grundstücksfläche

Flurstücke 755, 899, 1709 und 1995 **13.897 m²**

6.2.2 Bebaute Fläche

Summe der Mehrfamilienhäuser **2.201 m²**

6.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Anrechenbare bebaute Fläche 2.201 m² /13.897 m² Grundstücksfläche⁶: **0,16.**

6.2.4 Geschossfläche (GF)

Grundfläche der Vollgeschosse aller Gebäude **7.599 m²**

6.2.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche 7.599 m² /13.897 m² Grundstücksfläche:⁷ **0,55.**

6 Die Grundflächenzahl nach § 19 (1) BauNVO gibt an, wie viel m² bebaute Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.

7 Die Geschossflächenzahl (GFZ) im bauplanungsrechtlichen Sinn nach § 20 (2) BauNVO gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Ausnahmsweise sind in Nordrhein-Westfalen auch Flächen in Nicht-Vollgeschossen zulässig, § 20 (1) BauNVO.

6.2.6 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Geschossfläche einschl. Dachgeschosse 9.250 m² /13.897 m² Grundstücksfläche:⁸ **0,67.**

6.2.7 Wohn- bzw. Nutzflächen (WFL bzw. NFL) und Raumaufteilung

Die Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Pläne berechnet. Der Balkon wurde im Rahmen dieser Berechnung mit 25% nach aktueller WoFIV angerechnet.

Wohnfläche der Eigentumswohnung Nr. 22 (Berechnung siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) **76 m².**

6.2.8 Bestehende Miet- bzw. Pachtverhältnisse

Die Wohnung ist zum Stichtag nicht bewohnt.

6.2.9 Baujahr

Das tatsächliche Baujahr des Gebäudes wird geschätzt auf **1964.**

6.2.10 Ermittlung von Modernisierungen zum Stichtag

Das Gebäude wurde ca. 1964 errichtet und 2005 nach WEG geteilt. Folgen relevanten Maßnahmen wurden nach Aussagen des Eigentümers bis zum Stichtag vorgenommen:

<i>Erneuerung der Innentüren</i>	<i>2018</i>	<i>Jahre vor dem Stichtag: 6</i>
<i>Erneuerung des Bades</i>	<i>2018</i>	<i>Jahre vor dem Stichtag: 6</i>
<i>Erneuerung der Wand- und Bodenflächen</i>	<i>2018</i>	<i>Jahre vor dem Stichtag: 6</i>
<i>Erneuerung der Balkonfliesen</i>	<i>2018</i>	<i>Jahre vor dem Stichtag: 6</i>
<i>Erneuerung der Heizungsanlage</i>	<i>2023</i>	<i>Jahre vor dem Stichtag: 1</i>

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	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2

8 Die Geschossflächenzahl (GFZ) im bauplanungsrechtlichen Sinn nach § 20 (2) BauNVO gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Ausnahmsweise sind in Nordrhein-Westfalen auch Flächen in Nicht-Vollgeschossen zulässig, § 20 (1) BauNVO.

Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	Summe	7

Mit **7 Modernisierungspunkten**, das entspricht einem «mittleren Modernisierungsgrad», ergibt sich nach Anlage 2, II., 2. ImmoWertV bei einem Gebäudealter von 60 Jahren eine modellkonforme Restnutzungsdauer von **34 Jahren.**

6.2.11 Gesamtnutzungsdauer, Bewertungsbaujahr, Restnutzungsdauer

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. Sie hängt nicht nur primär vom Erhaltungszustand ab, sondern auch davon, inwieweit das Gebäude den jeweiligen Anforderungen im Allgemeinen entspricht. Entscheidend ist, wie lange die bauliche Anlage wirtschaftlich noch funktionsfähig und damit verwendungsfähig ist.

Gesamtnutzungsdauer:	Im vorliegenden Fall schätze ich die GND der Eigentumswohnung modellkonform auf	80 Jahre.
Historisches Baujahr	Das tatsächliche Baujahr ist nach Aktenlage	1964.
Bewertungsbaujahr ⁹ :	Ich schätze das Bewertungsbaujahr der Eigentumswohnung auf	1978.
Restnutzungsdauer:	Die Restnutzungsdauer (RND) wird für die Eigentumswohnung geschätzt auf	34 Jahre.

⁹ Das Bewertungsbaujahr errechnet sich aus der Summe des Jahres des Bewertungstichtags plus der Restnutzungsdauer abzgl. der Gesamtnutzungsdauer.

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 § 6 (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 Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen sind. Künftige Entwicklungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In § 2 (2) ImmoWertV werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt definiert, als die Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände. Genannt werden exemplarisch die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

7.2.1 Veröffentlichungen des Gutachterausschusses

Zum Bewertungsstichtag 22.08.2024 ist der Grundstücksmarktbericht 2024 mit den Informationen zum Jahr 2023 heranzuziehen.

Im Zeitraum vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 wurden im Teilmarkt „Wiederverkauf“ in Köln 2.446 Eigentumswohnungen verkauft bei einem Geldumsatz von 776.011.782 €. Teilt man den Geldumsatz durch die Anzahl der Verkäufe erhält man einen Mittelwert von 317.257 € pro Wohnung.

Im Stadtbezirk Mülheim wurden 542 Fälle registriert mit einem Geldumsatz von 111.252.450 € mit einem Mittelwert von 222.505 €. Damit liegt er theoretische mittlere Kaufpreis in Mülheim ca. 31 % unter dem von ganz Köln.

In der Baujahresklasse des Bewertungsobjektes wurden im Stadtteil Mülheim 10 Verkäufe aus dem Jahre 2023 ausgewertet mit einer Kaufpreisspanne von 2.667 €/qm – 3.927 €/qm bei einem Mittelwert von 3.371 €/qm.

7.2.2 Bodenwertentwicklung

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert ist an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag anzupassen. Eine solche Anpassung erfolgt üblicherweise über die gewichtete Bodenwertentwicklung aus den Vorjahren. Aufgrund der Tatsache, dass die Bodenwerte zum Jahre 2024 gesunken sind, ist eine Ableitung aus den Vorjahren nicht sachgerecht. Es wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 unangepasst im Rahmen dieser Bewertung angesetzt.

7.2.3 Immobilienrichtwerte

Im Bereich des Bewertungsobjektes wurde zum Stichtag 2024 der Immobilienrichtwert Nr. 901701 für Eigentumswohnungen mit 3.410 €/qm veröffentlicht. Im Rahmen der Plausibilisierung der Wertermittlungsverfahren wird dieser betrachtet und objektspezifisch angepasst.

7.2.4 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln wertet tatsächliche Kaufpreise aus und führt eine Kaufpreissammlung entsprechend der Vorschriften des § 193 BauGB. Als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger kann man diese Kaufpreise anfordern und im Rahmen der Vergleichswertermittlung sachverständig auswerten.

Angefragt wurden ausgewertete Kaufpreise mit folgenden Merkmalen:

- Vertragsdatum > 01.10.2020 – 01.12.2021
- Ursprungsbaujahr 1960-1980.
- Wohnfläche zwischen 70 und 90 m².
- Grundstücksgröße 2.000-10.000 m².

Folgende Kaufpreise haben wir erhalten (neben den hier genannten Informationen verfügen wir auch über die genaue Etage und Wohnungsnummern, die wir aber aus Datenschutzgründen nicht offenlegen dürfen):

Lfd.Nr.	Vertragsdatum	Stadtteil	Straße	Verkaufsart	Grundstücksfläche [m²]	Baujahr	Wohnfläche [m²]	Anzahl Sondereigentume in:		Geschosse	Anzahl der Geschosse	Kaufpreis gemäß Vertrag [€]	bereinigter Kaufpreis [€/qm]	
								Objekt	Anlage					
1	25.05.20	Mülheim	Montanusstr.	Weiterverkauf	13897	1964	88	79	1. OG	4	272000	3091,00 €/qm		
2	22.12.21	Mülheim	Montanusstr.	Weiterverkauf	13897	1964	35	79	2. OG	4	104000	2857,00 €/qm		
3	09.02.22	Mülheim	Deutz-Mülheimer Str.	Weiterverkauf	644	1984	61	33	DG	5	220000	3606,50 €/qm		
4	10.03.22	Mülheim	Adamsstr.	Weiterverkauf	170	1965	62,42	4	4 2. OG	3	275000	4085,00 €/qm		
5	29.04.22	Mülheim	Kalk-Mülheimer Str.	Weiterverkauf	3515	1970	60	36	EG	6	248700	4145,00 €/qm		
6	29.04.22	Mülheim	Kalk-Mülheimer Str.	Weiterverkauf	3515	1970	60	36	4. OG	6	270000	4500,00 €/qm		
7	20.05.22	Mülheim	Montanusstr.	Weiterverkauf	13897	1964	74,99	79	EG	4	277500	3587,00 €/qm		
8	01.06.22	Mülheim	Keupstr.	Weiterverkauf	689	1970	71,64	15	2. OG	4	280000	3742,50 €/qm		
9	26.09.22	Mülheim	Deutz-Mülheimer Str.	Weiterverkauf	644	1984	90	33	EG	5	250000	2625,50 €/qm		
10	15.09.22	Mülheim	Kalk-Mülheimer Str.	Weiterverkauf	3515	1970	85	36	4. OG	6	285000	3353,00 €/qm		
11	10.11.22	Mülheim	Kalk-Mülheimer Str.	Weiterverkauf	3515	1970	75	36	4. OG	6	262500	3500,00 €/qm		
12	24.11.22	Mülheim	Berliner Str.	Weiterverkauf	2115	1970	81	46	5. OG	6	317000	3691,50 €/qm		
13	03.05.23	Mülheim	Kalk-Mülheimer Str.	Weiterverkauf	3515	1970	75	36	1. OG	6	230000	3066,50 €/qm		
14	04.05.23	Mülheim	Montanusstr.	Weiterverkauf	13897	1964	59	79	EG	4	196250	3161,00 €/qm		
15	03.05.23	Mülheim	Kalk-Mülheimer Str.	Weiterverkauf	3515	1970	75	36	2. OG	6	249000	3320,00 €/qm		
16	28.07.23	Mülheim	Düsseldorfer Str.	Weiterverkauf	1820	1967	86	17	1. OG	4	260000	3023,50 €/qm		
17	11.10.23	Mülheim	Kalk-Mülheimer Str.	Weiterverkauf	3515	1970	75	36	3. OG	6	240000	3200,00 €/qm		
18	03.11.23	Mülheim	Montanusstr.	Weiterverkauf	13897	1964	90	79	3. OG	4	240000	2666,50 €/qm		
19	31.01.24	Mülheim	Düsseldorfer Str.	Weiterverkauf	1216	1970	80,45	14	EG	5	337000	3995,00 €/qm		
20	19.03.24	Mülheim	Montanusstr.	Weiterverkauf	13897	1964	73	79	2. OG	4	270000	3698,50 €/qm		
21	21.03.24	Mülheim	Keupstr.	Weiterverkauf	689	1970	67	15	EG	4	274900	3753,50 €/qm		
22	18.04.24	Mülheim	Kalk-Mülheimer Str.	Weiterverkauf	3515	1970	60	36	5. OG	6	185000	3083,50 €/qm		
23	19.04.24	Mülheim	Montanusstr.	Weiterverkauf	13897	1964	77	79	3. OG	4	195000	2532,50 €/qm		
24	05.06.24	Mülheim	Formesstr.	Weiterverkauf	1332	1975	75	16	1. OG	4	290000	3710,50 €/qm		
25	31.05.24	Mülheim	Montanusstr.	Weiterverkauf	13897	1964	77	79	1. OG	4	186000	2415,50 €/qm		
26	03.09.24	Mülheim	Wallstr.	Weiterverkauf	1069	1969	79	25	2. OG	3	305000	3861,00 €/qm		
													Mittelwert	3395,06 €/qm
													Median	3426,50 €/qm
													Standardabw.	533,27 €/qm
													obere Schwelle	4461,60 €/qm
													untere Schwelle	2328,52 €/qm
													Variationskoeffizient	15,71%

Abbildung 1: Liste der durch den Gutachterausschuss überlassenen Kaufpreise, anonymisiert.

Es wurden 26 qualifizierte Kaufpreise vom Gutachterausschuss übermittelt. Für eine qualifizierte statistische Auswertung sind 26 Kauffälle ausreichend. Ich werde sie auf die Qualität der Stichprobe im Rahmen der Vergleichswertermittlung hin überprüfen und deren Aussagenkraft hiernach beurteilen.

7.2.5 Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Die o.g. Kaufpreise stammen aus dem Zeitraum 2020-2024. Die Kaufpreise müssen vergleichbar sein. Hierzu ist eine Anpassung der einzelnen Preise an die konjunkturelle Entwicklung vorzunehmen. Im Grundstücksmarktbericht 2024 wird die Wertentwicklung der Eigentumswohnungen dargestellt. Folgende Entwicklungen lassen sich feststellen:

Anpassungszeitraum	Veränderung	Anpassungsfaktor
2020 - 2023	+20 %	1,2
2021 - 2023	-1,5 %	0,985
2022 - 2023	- 8,5 %	0,915

7.2.6 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Köln

Das vom Gutachterausschuss verwendete Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen wird wie folgt mitgeteilt:

Die vorliegende Auswertung wurde durch den Gutachterausschuss auf Auswirkungen durch Lage und Wohnungsgröße untersucht. Hier wurde deutliche Einflüsse dieser Parameter auf den LZS festgestellt.

Demnach liegt der mittlere LZS für Eigentumswohnungen im rechtsrheinischen Köln bei eine Wohnungsgröße um die 80 qm bei **2,1 %**.

7.2.7 Mieten des Kölner Wohnungsmietspiegels 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 m² und 120 m² 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) der besonderen Ausstattung in den „Besonderen Erläuterungen“ zum Mietspiegel (siehe Anhang A 9) erläutert. Eine besondere Ausstattung in diesem Sinne liegt bei der Wohnung nicht vor.

Aufgrund der fiktiv unterstellten Modernisierung der Wohnung diese gemäß den Vorgaben des Mietspiegels in die Gruppe 4 einzuordnen.

Betrachtet man die Lagedefinition des Kölner Mietspiegels ist das Gebäude grundsätzlich in die „mittlere Wohnlage“ einzuordnen.

Es ergibt sich für die Wohnung folgender Spannenbereiche aus dem Mietspiegel. Zwischenwerte wurden linear interpoliert:

Einheit	Geschoss	Wohnfläche	Kat.	Spanne		Mittelwert
22	1. OG	76 qm	C	7,20 €/qm	10,70 €/qm	8,95 €/qm

Der Mittelwert der zutreffenden Spanne liegt für die zu bewertende Wohnung bei ca. 8,95 €/qm.

Da sich das Gebäude in unmittelbarer Nähe zur Bahntrasse befindet und mit seiner Lage in Köln-Mülheim leicht unterdurchschnittlich gelegen ist, wird der Mittelwert reduziert um ca. 10% auf 8,00 €/qm.

Die Wohnung ist im unterstellten Verkaufsfall neu vermietbar. Es kann eine Miete 15 % oberhalb der ortsübliche Vergleichsmiete abgeschlossen werden.

Unterstellt man, dass der angepasste Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht, kann die Wohnung vermietet werden für eine Miete von 8,00 €/qm x 1,15 = **ca. 9,20 €/qm**.

Die hier abgeleitete Miete wird somit zur Ermittlung des Rohertrags gemäß § 31 Nr. 2 ImmoWertV herangezogen.

7.3 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 ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden konnten.

Eine Vergleichswertermittlung kann dann angewandt werden, wenn zwischen den einzelnen Grundstücken keine wesentlichen Wertunterschiede bestehen und wenn vom Gutachterausschuss für den konkreten Teilmarkt ausreichend viele, zeitlich nah am Stichtag beobachtete und hinsichtlich der wesentlichen Qualitätsmerkmale qualifizierte Kaufpreise bereitgestellt werden können. Abweichungen können mit geeigneten Koeffizienten angepasst werden.

Es wird im Rahmen dieser Bewertung sowohl das Vergleichswertverfahren gem. § 24-26 ImmoWertV, als auch das Ertragswertverfahrens gem. § 27-30 Abs. 2 Satz durchgeführt. Nach Durchführung der einzelnen Verfahren wird die Sicherheit der Ergebnisse gewürdigt und der Verkehrswert aus dem sichereren Verfahren abgeleitet.

7.4 Vergleichswertverfahren

7.4.1 Vorbemerkungen

Damit das Ergebnis eines Vergleichswertverfahrens [VW-Verfahren] eine möglichst hohe Genauigkeit erreicht, muss man alle anderen öffentlich zugänglichen, wertbeeinflussenden Parameter erheben und die einzelnen Kaufpreise an die konkreten Ausprägungen der Merkmale des Bewertungsobjekts anpassen. Dazu werden Umrechnungsfaktoren benötigt, die man nur mit den Werkzeugen der deskriptiven Statistik erhalten kann. Da diese in jedem abgrenzbaren Teilmarkt höchst unterschiedlich sind, kann man sie nur empirisch aus einer möglichst repräsentativen Stichprobe ableiten.

7.4.2 Berücksichtigung der Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die Kaufpreise stammen aus einem Zeitraum zwischen 2020 und 2024.

Um einen Vergleichswert zu ermitteln, müssen diese Kaufpreise an die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstückmarkt angepasst werden. Hierzu sind diese mit Hilfe von entsprechenden Indexreihen anzugleichen.

Zur Anpassung der Kaufpreise an das Jahr 2024 ist die jeweilige Indexveränderung zwischen dem Datum des Kaufalles und dem Bewertungsstichtag zu ermitteln. Im Grundstückmarktbericht 2024 werden Kaufpreise aus 2023 ausgewertet. Somit liegen Indexreihen zur Anpassung an den Bewertungsstichtag in 08.2024 nicht vor. Unter Berücksichtigung einer leichten Entspannung auf dem Immobilienmarkt innerhalb des Jahres 2024 wird von einer gleichbleibenden Wertsituation im Marktsegment Eigentumswohnungen ausgegangen.

Im Vorfeld habe ich überprüft, ob die tagesgenaue Anpassung des relativen Kaufpreises in diesem Falle sachgerecht ist. Es ergibt sich eine Abweichung im Mittel von insgesamt unter einem Prozent. Ein Wert, der in der Rundungsgenauigkeit und der Ungenauigkeit der Stichprobe untergeht.

Es ergeben sich folgende relativen Kaufpreise (n=26) zum Bewertungsstichtag:

Lfd.Nr.	Vertragsdatum	Stadtteil	Straße	Verkaufsart	Grundstücksfläche [m²]	Baujahr	Wohnfläche [m²]	Anzahl Sondereigentume in:		Geschosse	Anzahl der Geschosse	Kaufpreis gemäß Vertrag [€]	bereinigter Kaufpreis [€/m²]	Indexanpassung	bereinigter Kaufpreis [€/m²]
								Objekt	Anlage						
1	25.05.20	Mülheim	Montanusstr.	Weiterverkauf	13897	1964	88	79	1. OG	4	272000	3091,00 €/qm	1,2	3709,20 €/qm	
2	22.12.21	Mülheim	Montanusstr.	Weiterverkauf	13897	1964	35	79	2. OG	4	104000	2857,00 €/qm	0,985	2814,15 €/qm	
3	09.02.22	Mülheim	Deutz-Mülheimer Str.	Weiterverkauf	644	1984	61	33	DG	5	220000	3606,50 €/qm	0,915	3299,95 €/qm	
4	10.03.22	Mülheim	Adamsstr.	Weiterverkauf	170	1965	62,42	4	2. OG	3	275000	4085,00 €/qm	0,915	3737,78 €/qm	
5	29.04.22	Mülheim	Kalk-Mülheimer Str.	Weiterverkauf	3515	1970	60	36	EG	6	248700	4145,00 €/qm	0,915	3792,68 €/qm	
6	29.04.22	Mülheim	Kalk-Mülheimer Str.	Weiterverkauf	3515	1970	60	36	4. OG	6	270000	4500,00 €/qm	0,915	4117,50 €/qm	
7	20.05.22	Mülheim	Montanusstr.	Weiterverkauf	13897	1964	74,99	79	EG	4	277500	3587,00 €/qm	0,915	3282,11 €/qm	
8	01.06.22	Mülheim	Keupstr.	Weiterverkauf	689	1970	71,64	15	2. OG	4	280000	3742,50 €/qm	0,915	3424,39 €/qm	
9	26.09.22	Mülheim	Deutz-Mülheimer Str.	Weiterverkauf	644	1984	90	33	EG	5	250000	2625,50 €/qm	0,915	2402,33 €/qm	
10	15.09.22	Mülheim	Kalk-Mülheimer Str.	Weiterverkauf	3515	1970	85	36	4. OG	6	285000	3353,00 €/qm	0,915	3068,00 €/qm	
11	10.11.22	Mülheim	Kalk-Mülheimer Str.	Weiterverkauf	3515	1970	75	36	4. OG	6	262500	3500,00 €/qm	0,915	3202,50 €/qm	
12	24.11.22	Mülheim	Berliner Str.	Weiterverkauf	2115	1970	81	46	5. OG	6	317000	3691,50 €/qm	0,915	3377,72 €/qm	
13	03.05.23	Mülheim	Kalk-Mülheimer Str.	Weiterverkauf	3515	1970	75	36	1. OG	6	230000	3066,50 €/qm	1	3066,50 €/qm	
14	04.05.23	Mülheim	Montanusstr.	Weiterverkauf	13897	1964	59	79	EG	4	196250	3161,00 €/qm	1	3161,00 €/qm	
15	03.05.23	Mülheim	Kalk-Mülheimer Str.	Weiterverkauf	3515	1970	75	36	2. OG	6	249000	3320,00 €/qm	1	3320,00 €/qm	
16	28.07.23	Mülheim	Düsseldorfer Str.	Weiterverkauf	1820	1967	86	17	1. OG	4	260000	3023,50 €/qm	1	3023,50 €/qm	
17	11.10.23	Mülheim	Kalk-Mülheimer Str.	Weiterverkauf	3515	1970	75	36	3. OG	6	240000	3200,00 €/qm	1	3200,00 €/qm	
18	03.11.23	Mülheim	Montanusstr.	Weiterverkauf	13897	1964	90	79	3. OG	4	240000	2666,50 €/qm	1	2666,50 €/qm	
19	31.01.24	Mülheim	Düsseldorfer Str.	Weiterverkauf	1216	1970	80,45	14	EG	5	337000	3995,00 €/qm	1	3995,00 €/qm	
20	19.03.24	Mülheim	Montanusstr.	Weiterverkauf	13897	1964	73	8	79 2. OG	4	270000	3698,50 €/qm	1	3698,50 €/qm	
21	21.03.24	Mülheim	Keupstr.	Weiterverkauf	689	1970	67	15	EG	4	274900	3753,50 €/qm	1	3753,50 €/qm	
22	18.04.24	Mülheim	Kalk-Mülheimer Str.	Weiterverkauf	3515	1970	60	36	5. OG	6	185000	3083,50 €/qm	1	3083,50 €/qm	
23	19.04.24	Mülheim	Montanusstr.	Weiterverkauf	13897	1964	77	79	3. OG	4	195000	2532,50 €/qm	1	2532,50 €/qm	
24	05.06.24	Mülheim	Formesstr.	Weiterverkauf	1332	1975	75	16	1. OG	4	290000	3710,50 €/qm	1	3710,50 €/qm	
25	31.05.24	Mülheim	Montanusstr.	Weiterverkauf	13897	1964	77	79	1. OG	4	186000	2415,50 €/qm	1	2415,50 €/qm	
26	03.09.24	Mülheim	Wallstr.	Weiterverkauf	1069	1989	79	25	2. OG	3	305000	3861,00 €/qm	1	3861,00 €/qm	
												Mittelwert	3395,06 €/qm		3296,76 €/qm
												Median	3426,50 €/qm		3291,03 €/qm
												Standardabw.	533,27 €/qm		477,82 €/qm
												obere Schwelle	4461,60 €/qm		4252,41 €/qm
												untere Schwelle	2328,52 €/qm		2341,11 €/qm
												Variationskoeffizient	15,71%		14,49%

Die o.g. Auswertung ergibt ein arithmetisches Mittel von 3.296,76 €/m² bei einer Standardabweichung von ± 477,82 €/m². Der Variationskoeffizient (Standardabweichung / Mittelwert) liegt bei ca. 14,49 %. Bei Variationskoeffizienten um 15 % kann man von einer aussagekräftigen Stichprobe ausgehen. Alle Kaufpreise befinden sich in einer Spanne von +- 2 Standardabweichungen. Ein Ausreißer konnte hier somit nicht festgestellt werden.

Kaufpreise der Auswertung liegen im Objekt der zu bewertenden Wohnung. Isoliert man diese Kaufpreise ergeben sich folgende Werte:

Vertragsdatum	Stadtteil	Straße	Verkaufsart	Grundstücksfläche [m²]	Baujahr	Wohnfläche [m²]	Anzahl Sondereigentume in:		Geschosse	Anzahl der Geschosse	Kaufpreis gemäß Vertrag [€]	bereinigter Kaufpreis [€/m²]	Indexanpassung	bereinigter Kaufpreis [€/m²]	
							Objekt	Anlage							
25.05.20	Mülheim	Montanusstr.	Weiterverkauf	13897	1964	88	79	1. OG	4	272000	3091	1,2	3709,20 €/qm		
22.12.21	Mülheim	Montanusstr.	Weiterverkauf	13897	1964	35	79	2. OG	4	104000	2857	0,985	2814,15 €/qm		
20.05.22	Mülheim	Montanusstr.	Weiterverkauf	13897	1964	74,99	79	EG	4	277500	3587	0,915	3282,11 €/qm		
04.05.23	Mülheim	Montanusstr.	Weiterverkauf	13897	1964	59	79	EG	4	196250	3161	1	3161,00 €/qm		
03.11.23	Mülheim	Montanusstr.	Weiterverkauf	13897	1964	90	79	3. OG	4	240000	2666,5	1	2666,50 €/qm		
19.03.24	Mülheim	Montanusstr.	Weiterverkauf	13897	1964	73	8	79 2. OG	4	270000	3698,5	1	3698,50 €/qm		
19.04.24	Mülheim	Montanusstr.	Weiterverkauf	13897	1964	77	79	3. OG	4	195000	2532,5	1	2532,50 €/qm		
31.05.24	Mülheim	Montanusstr.	Weiterverkauf	13897	1964	77	79	1. OG	4	186000	2415,5	1	2415,50 €/qm		
												Mittelwert	3001,13 €/qm		3034,93 €/qm
												Median	2974,00 €/qm		2987,57 €/qm
												Standardabw.	471,86 €/qm		506,04 €/qm
												obere Schwelle	3944,84 €/qm		4047,02 €/qm
												untere Schwelle	2057,41 €/qm		2022,84 €/qm
												Variationskoeffizient	15,72%		16,67%

Der Mittelwert liegt hier bei 3.034,93 €/m². Der Variationskoeffizient wird mit 16,67 % etwas schlechter. Ausreißer sind hier nicht erkennbar. Anpassungskoeffizienten zu Anpassung an die Geschosslage, Wohnungsgröße, Anzahl der WE etc. konnten nicht aus dem Markt abgeleitet werden.

7.4.3 Überprüfung auf Normalverteilung

Zur weiteren Überprüfung, ob die vorliegende Stichprobe statistisch aussagekräftig ist, sollte man diese zunächst auf die sog. Normalverteilung prüfen.

Aufgrund der Tatsache, dass Kaufpreise aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr stark streuen,¹⁰ ist es sehr schwer, die strengen statistischen Anforderungen an eine Normalverteilung, gerade bei einer relativ kleinen Stichprobe, zu erreichen. Dies ist nur in Ausnahmen der Fall¹¹.

Bei der von Carl-Friedrich Gauß begründeten Methode wird für jeden Wert der Stichprobe anhand einer Funktion, der sogenannten Normalverteilungsfunktion, ein Wert auf der y-Achse angetragen. Den wahrscheinlichsten Wert stellt das arithmetische Mittel dar, welcher den einzigen Hochpunkt der entstehenden Kurve darstellt. Bei einer normalverteilten Stichprobe entsteht hierdurch die sog. Gaußsche Glockenkurve mit ihrer Symmetrieachse durch das arithmetische Mittel.

Zur Prüfung von Stichproben mit einer Anzahl von $n < 50$ auf deren Normalverteilung kann auch der sogenannte Shapiro-Wilk Test¹² herangezogen werden. Auf dem Internetportal <https://statistik-guru.de/rechner/normalverteilung-rechner.html> kann dieser Test online durchgeführt werden. Die Werte der Stichprobe werden in das entsprechende Feld eingegeben.

Als Resultat wird angezeigt, dass die eingegebenen Daten normalverteilt sind.

7.4.4 Ausreißerbereinigung

Da § 25 der ImmoWertV vorschreibt, solche Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Beziehungen beeinflusst worden sind, vor der weiteren Verarbeitung auszuscheiden sind, weil sie erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen. Da der GAA aus dem Text der Kaufverträge bereits ablesen kann, ob persönliche Beziehungen vorliegen, sind die von ihm gelieferten Kaufpreise von diesen Ausnahmen nicht beeinflusst. Es gibt aber insbesondere in der Ausstattung und dem Zustand der Immobilien Einflüsse, die nicht erkennbar sind. Deshalb hat die Praxis statistische Mittel entwickelt, mit denen man solche ungewöhnlichen Kaufpreise identifizieren kann.

Die Ausreißer-Prüfung wird auf den arithmetischen Mittelwert μ angewandt, und zwar werden die Schwellenwerte mit ± 2 Standardabweichungen σ berechnet. Innerhalb des Abstands von $\pm 2 \sigma$ befinden sich bei «normalverteilten» Stichproben etwa 95 % aller Werte. Es werden also oben und unten jeweils 2,5 % der Werte abgeschnitten.

Gemäß der unter Punkt 7.4.2 dargestellten Auswertung liegen innerhalb der Stichprobe keine Werte außerhalb der errechneten Schwellen. Es liegen keine Ausreißer vor.

10 Siehe Kleiber in „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8.Auflage, Seite 1130, RN 27.

11 Siehe Kleiber in „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8.Auflage, Seite 491, 1.Absatz.

12 Der Shapiro-Wilk-Test ist ein wissenschaftlich anerkannter Signifikanztest, mit welchem man überprüft, ob die einer Stichprobe zugrunde liegende Grundgesamtheit normalverteilt ist.

Der Mittelwert der Auswertung der Kaufpreise aus dem Bewertungsobjekt in Höhe von 3.035 €/m² bzw. **ca. 3.000 €** wird zur Berechnung des vorläufigen Vergleichswertes herangezogen.

7.5 Vergleichswert

7.5.1 Vorläufiger Vergleichswert

Bei einer Wohnfläche von 76 m² und einem relativen Vergleichskaufpreis von rd. 3.000 €/m² ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert von **rund 228.000 €.**

7.5.2 Anpassung an die Objektgegebenheiten

Der ausgewertete relative Vergleichswert wurde aus Kaufpreisen abgeleitet, die an die allgemeinen Wertverhältnisse angepasst wurden. Sie stammen sämtlich aus einer vergleichbaren Lage wie die des Bewertungsobjektes. Mit den gelieferten Kaufpreisen werden die Baujahre der Objekte geliefert, jedoch wird keine Aussage zu Ausstattungsstandard und zu Modernisierung der Vergleichsobjekte gemacht. Es wird unterstellt, dass der abgeleitete Mittelwert eine durchschnittliche Modernisierung und auch einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard sowie eine mittlere Restnutzungsdauer repräsentiert.

Das Bewertungsobjekt weist einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard auf und hat über die, bis zum Stichtag durchgeführten Modernisierungen eine leicht unterdurchschnittliche Restnutzungsdauer. Hier ist eine entsprechende Anpassung des Vergleichswertes notwendig.

Bei einer vergleichweisen Betrachtung der Erhöhung der Kapitalisierungsfaktors im Ertragswertverfahren bei einer Erhöhung der Restnutzungsdauer auf durchschnittliche 40 Jahre, erhöht sich der Ertragswert bei einem dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren Reinertrag um ca. 5 %. Entsprechend wird in diesem Falle aufgrund der geringeren Restnutzungsdauer der vorläufige Vergleichswert des objektspezifisch angepasst um **– 5%.**

7.5.3 Objektspezifisch angepasster Vergleichswert

Der vorläufige durchschnittliche Vergleichswert der Wohnung wurde ermittelt zu 296.000 €. Aufgrund der vorgenannten Anpassung ergibt sich ein objektspezifisch angepasster Vergleichswert von **228.000 € x 0,95 = 216.600 € bzw. rd. 217.000 €.**

7.6 Ertragswertverfahren

7.6.1 Ermittlung des Bodenwerts

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.¹³ Es handelt sich dabei um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.¹⁴

7.6.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Da mir im vorliegenden Bewertungsfall keine unmittelbar verwertbaren Kaufpreise von unbebauten Vergleichsgrundstücken vorliegen, der Gutachterausschuss jedoch geeignete, d.h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung abgeleitet hat, erfolgt die Bodenwertermittlung gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV anhand eines objektspezifisch angepassten 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.

7.6.3 Bodenrichtwert

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln wurden für Grundstücke in der Lage des Bewertungsobjekts ein Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für mehrgeschossigen Wohnungsbau veröffentlicht:

Grundstücke in Mischgebieten mit drei- bis viergeschossiger Bebauung im Ortsteil Mülheim, zonaler Bodenrichtwert Nummer 901045, mit einer üblichen GFZ von 2,1. Der Beitragszustand wird als erschließungsbeitragsfrei/kostenerstattungsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG mitgeteilt.	1.090 €/m²
--	------------------------------

7.6.4 Wertbeeinflussende Abweichungen

Der Bodenrichtwert stimmt, bis auf den Stichtag, die GFZ, der Lage innerhalb der Richtwertzone und der Tatsache, dass das Bewertungsgrundstück nach WEG geteilt ist, mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes hinreichend genau überein.

¹³ Vergleiche weitergehende Erklärungen im Glossar.

¹⁴ Vergleiche § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

7.6.5 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:

Die Entwicklung der Bodenrichtwerte in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks wurde bereit unter Punkt 7.2.2 dargestellt. Eine Anpassung ist in diesem Falle nicht marktgerecht.

7.6.6 Anpassung an die GFZ

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer GFZ von 0,67 bebaut. Der Bodenrichtwert ist für eine GFZ von 2,1 abgeleitet. Eine entsprechende Anpassung nach den angegebenen örtlichen Fachinformationen ist vorzunehmen. Diese erfolgt über einen Anpassungsfaktor, welcher über den Quotienten aus Umrechnungskoeffizienten für die jeweilige Höhe der GFZ errechnet wird. Für eine GFZ von 2,1 ergibt sich nach den Regeln der örtlichen Fachinformationen ein Koeffizient von 2,16 und für eine GFZ von 0,67 ein Koeffizient von 1,30. Es ergibt sich folgender Anpassungsfaktor: $1,30/2,16 = \mathbf{0,60}$.

7.6.7 Berücksichtigung Teilung nach WEG

Bodenrichtwerte für mehrgeschossige Bauweise werden üblicherweise aus Kauffällen für nicht nach WEG aufgeteilte Grundstücke abgeleitet. Das Bewertungsgrundstück ist nach WEG aufgeteilt. Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 hierzu für das rechtsrheinische Stadtgebiet einen Anpassungsfaktor mit einem Mittelwert von 1,4. Aufgrund fehlender weiterer Angaben zu dieser Auswertung wird hier der Mittelwert angesetzt und leichte Anpassung nach unten vorgenommen mit 1,25.

7.6.8 Anpassung innerhalb der Richtwertzone

Der Bodenrichtwert stellt einen Mittelwert des Bodenwertes innerhalb der Richtwertzone dar, wobei die ImmoWertV hier eine Spannweite von maximal +/- 30 % innerhalb der Zone vorgibt. Das Bewertungsgrundstück liegt über seine Längsseite an der Bahntrasse und ist durch Schallimmissionen negativ beeinflusst. Ein Großteil der Grundstücke innerhalb der Richtwertzone liegt nicht an der Trasse. Somit wird der Wertabschlag für den Boden angesetzt von **-20%**.

7.6.9 Anpassung des Bodenrichtwerts

Zutreffender Vergleichswert (Bodenrichtwert), erschließungsbeitragsfrei		1.090 €/m ²
Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks		1.090 €/m²
• An das Maß der baulichen Nutzung	x 0,60	654 €/m ²
• An die Nutzung als WEG	x 1,25	817,50 €/m ²
• An die Lage innerhalb der Richtwertzone	x 0,80	654 €/m ²
	rund	655 €/m²

7.6.10 Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert

Auf der Grundlage des im vorhergehenden Punkt abgeleiteten relativen Bodenwerts wird der auf die bebaute Grundstücksfläche entfallende Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 22.08.2024 wie folgt ermittelt:

13.897 m² × abgeleiteter relativer Bodenwert 655 €/m² = rund **9.102.535 €**

7.6.11 Anteiliger Bodenwert der Eigentumswohnung

Auf der Grundlage der Miteigentumsanteile verteilt sich der Bodenwert wie folgt:

ETW 22	9.102.535 € / 1.000 x 12,26	111.597 €
--------	-----------------------------	------------------

Dieser anteilige Grundstückswert wird innerhalb der Wertermittlung den Erträgen zugeordnet und ist dementsprechend in der Ertragswertermittlung für die Berechnung des Reinertragsanteils des Bodens anzusetzen (vgl. § 28, Abs. 1 ImmoWertV).

7.7 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren

7.7.1 Tatsächliche Mieteinnahmen

Die Wohnung ist zum Stichtag nicht vermietet.

7.7.2 Marktübliche Nettokaltmieten

Die Ertragswertermittlung stellt auf die marktüblich erzielbaren Mieteinnahmen ab. Unter Bezug auf die unter Punkt 7.2.7 durchgeführte Ableitung der Miete wird der Rohertrag wie folgt geschätzt:

Wohneinheit	Wohnfläche	Miete €/m ²	Miete €/Mo	Miete € p.a.
Eigentumswohnung Nr. 22	76 m ²	9,20	699,20	8.390,04

Marktüblicher, jährlicher Rohertrag insgesamt rund

8.390 €.

7.7.3 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	Bezugsbasis		Kosten/Einheit		Gesamtaufwand p.a.	
VWK Wohnen	WE-EH	1 EH	×	420,20 €/EH	=	420,20 €
ISHK Wohnen	Fläche	76 m ²	×	13,80 €/m ²	=	1.048,80 €
MAW Wohnen	Rohertrag	8.390 €	×	2,00 %	=	167,80 €
Summe Bewirtschaftungskosten:						1.636,80 €

insgesamt rund

1.640 €.

Das entspricht 19,54 % des Rohertrags oder 21,58 €/m² Wohn-/Nutzfläche.

7.7.4 Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes wurde bereits unter Punkt 6.2.11 erläutert. Sie liegt für die Eigentumswohnung bei

34 Jahren.

7.7.5 Liegenschaftszinssatz

Die Auswertung zu Liegenschaftszinssätzen wurde unter Punkt 7.2.6. betrachtet. Es wurde ein mittlerer Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in zur Lage und zur Wohnfläche veröffentlicht. Für eine Eigentumswohnung aus dem rechtsrheinischen Stadtgebiet mit einer Wohnfläche von 76 qm liegt dieser bei 2,1 %. Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung innerhalb des Jahres 2024 sowie der Tatsache, dass dem Modell des Liegenschaftszinssatzes eine deutlich höhere Miete zu

Grunde liegt, wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz unterhalb des Mittelwertes angesetzt mit **2,3 %.**

7.7.6 Bodenwert

Unter Punkt 7.6.11 wurde der anteilige Bodenwert ermittelt mit **111.597 €**

7.8 Ertragswertberechnung

Rohertrag

• Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	=	8.390 €
Bewirtschaftungskosten	-	<u>1.640 €.</u>
Jährlicher Reinertrag	=	6.750 €
Reinertragsanteil des Bodens (Bodenwertverzinsung)		
• 2,30 % vom Bodenwert 111.597 €	-	2.567 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	<u>4.183 €</u>
Barwertfaktor zur Kapitalisierung (Vervielfältiger)		
• bei 2,30 % Liegenschaftszinssatz und 34 Jahren RND	×	23,41
Ertragswertanteil des Gebäudes	=	<u>97.924,03 €</u>
Bodenwert	+	<u>111.597 €</u>
vorläufiger ¹⁵ Ertragswert der Eigentumswohnung	=	209.521 €
	rund	210.000 €

Es ergibt sich ein relativer vorläufiger Ertragswert von 2.756 €/m² und ein Rohertragsfaktor von 25,03.

¹⁵ Vorläufig, weil hier die boG, die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale noch unberücksichtigt sind.

7.9 Würdigung der vorläufigen Verfahrensergebnisse

Zunächst wird der Wert der fiktiv mängel- und schadenfreien, d.h. der marktgängigen Immobilie ohne Instandsetzungstau gemäß § 6(2) 1 ImmoWertV dokumentiert. Dadurch lässt sich das Ergebnis mit anderen unbelasteten Immobilien vergleichen, denn sowohl die Liegenschaftszinssätze des Ertragswertverfahrens, die den Marktbezug sicherstellen sollen, werden abgeleitet von mängel- und schadensfreien, sofort nutzbaren Objekten ohne Berücksichtigung von wertsteigernden oder wertmindernden Besonderheiten.

Der Verkehrswert soll nach § 6 ImmoWertV aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Übereinstimmung mit den örtlichen Marktverhältnissen hergeleitet werden. Dabei sind auch die Sicherheit der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens zu berücksichtigen. Der Rohertragsfaktor im Ertragswertverfahren liegt bei **25,03**. Im Grundstücksmarktbericht 2024 werden keine Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Bei der Wohnfläche der Wohnung von 76 m² ergibt sich ein relativer Ertragswert von **2.756 €/m²**. Der ermittelte relative objektspezifisch angepasste Vergleichswert liegt bei **2.855 €** und somit etwas oberhalb des relativen Ertragswerts. Der Immobilienrichtwert für eine Eigentumswohnung in der Richtwertzone des Objektes liegt bei 3.210 €/qm. Betrachtet man hier zusätzlich einen Lageabschlag für die Lage an den Bahngleisen von 10% liegt dieser objektspezifisch bei ca. 2.890 €/qm um damit sehr nah am relativen Vergleichswert.

Aufgrund der sichereren Eingangsdaten im Vergleichswertverfahren und der Plausibilisierung durch das Ertragswertverfahren wird der vorläufige Verkehrswert aus dem Ergebnis des **Vergleichswertverfahrens** abgeleitet.

8 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für die Eigentumswohnungen Nr. 22 auf dem mit aufgeteilten Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück Montanusstraße 38, 51065 Köln, wird zum Wertermittlungstichtag 22.08.2024 sachverständig unter Berücksichtigung aller besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale geschätzt auf

217.000 €.

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 03.12.2024

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, Vervielfältigung 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.

9 Literaturverzeichnis

9.1 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; 2017
- 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; 2023.
- Kleiber Simon: **Verkehrswertermittlung von Grundstücken** - Kommentar und Handbuch; Bundesanzeiger-Verlag, Köln; 10. Auflage; 2023.
- Grünenberg: **Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch**; Beck'sche Kurz-Kommentare; 82. Auflage; 2023
- Börstinghaus: **Miethöhehandbuch - Wohn- und Geschäftsraummiete**, 2. Auflage 2016; C.H.Beck Verlag, München

9.2 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

9.3 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), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- **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
- **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. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- **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