

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 27 im 7. Obergeschoss
Schaaffhausenstraße 1 in 50769 Köln-Seeberg - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF Am Beethovenpark 34
Sachverständiger für die Bewertung von 50935 Köln, 06.02.25
bebauten und unbebauten Grundstücken Telefon: 0151 / 41418630
- Grundstückssachverständiger BDGS - 0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 092 K 034/24

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert) der

**Eigentumswohnung Nr. 27 des Aufteilungsplans
im 7. Obergeschoss**

nebst

Kellerraum Nr. 27

in dem VIII-geschossigen Hochhaus



Schaaffhausenstraße 1

in

Köln-Seeberg

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 27 im 7. Obergeschoss
Schaaffhausenstraße 1 in 50769 Köln-Seeberg - 2 -

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 7 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert) des
1.149/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Longerich, Flur 94,
Flurstücke 1400, 1401, 1428, 1430, 1449,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung Nr. 27 des Aufteilungsplans
im 7. Obergeschoss**

nebst

Kellerraum Nr. 27

in dem VIII-geschossigen Hochhaus

Schaaffhausenstraße 1 in Köln-Seeberg

wird ermittelt zum

Bewertungsstichtag 25.11.2024

inkl. Risikoabschlag

zu:

120.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 11 Anlagen
mit 17 Seiten und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung.....	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	6
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	7
2.3	Planungs- und Baurecht.....	9
2.4	Erschließung	9
2.5	Lage	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	11
2.6.1	Grundstück	11
2.6.2	Gebäude	11
2.6.3	Wohnung	12
3.	Wertermittlung	13
3.1	Wertermittlungsverfahren	13
3.2	Ertragswertverfahren	14
3.2.1	Bodenwertanteil.....	14
3.2.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlage	16
3.2.3	Vorläufiger Ertragswert.....	19
3.2.4	Ertragswert	19
3.3	Vergleichswertverfahren	20
3.3.1	Gebädefaktor	20
3.3.2	Rohertragsfaktor	21
3.3.3	Vergleichswert.....	21
4.	Verkehrswert	21
5.	Allgemeine Hinweise	23
6.	Anlagen	24

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Eigentumswohnung Nr. 27
im 7. Obergeschoss
nebst Kellerraum Nr. 27
in dem Hochhaus
Schaaffhausenstraße 1
in
50769 Köln
- **Nutzung:** eigengenutzt
- **WEG-Verwalter:** Dürselen Immobilien GmbH & Co. KG
Aachener Straße 1006
50858 Köln
- **Beteiligte Behörden:** - Stadtverwaltung Köln
- Gutachterausschuss für Grund-
stückswerte in der Stadt Köln

- **Ertragswert:** **128.000 €**
Wohnfläche: rd. 54 m²
jährlicher Rohertrag: 6.480 €
Liegenschaftszinssatz: 2,25 %

- **Vergleichswert:** **128.000 €**
Gebäudedefaktor: 2.375 €/m²
Rohertragsfaktor: 19,80

- **Verkehrswert inkl. Risikoabschlag:** **120.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 23.10.2024 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 092 K 034/24 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 27 des Aufteilungsplans im 7. Obergeschoss nebst Kellerraum Nr. 27 in dem Hochhaus Schaaffhausenstraße 1 in Köln-Seeberg.

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):

- 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 vom Schuldner 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

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 091 K 066/17 hatte ich die Wohnung am 18.12.2017 von innen besichtigen und aufmessen können. Die Bewertung wird aufgrund der Außenbesichtigung am 25.11.2024 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 Eigentumswohnung Nr. 27 ist wie folgt im Wohnungsgrundbuch von Longerich auf dem Blatt 13.346 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen:

*„Miteigentumsanteil von 1.149/100.000 am Grundstück
Gemarkung Longerich, Flur 94*

- *Flurstück 1400, Gebäude- und Freifläche, Schaaffhausenstraße*
- *Flurstück 1401, Gebäude- und Freifläche, Schaaffhausenstraße*
- *Flurstück 1428, Gebäude- und Freifläche, Schaaffhausenstraße*
- *Flurstück 1430, Gebäude- und Freifläche, Schaaffhausenstraße*
- *Flurstück 1449, Gebäude- und Freifläche, Schaaffhausenstraße*

Größe 1.722 m²,

*verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 7. Obergeschoß
nebst einem Kellerraum im Kellergeschoß,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 27.*

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 13321 bis 13374 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).

... Bewilligung vom 2. Oktober 1984 ...

... Bewilligung vom 17. November 1992 ...“

In der Teilungserklärung vom 02.10.1984 mit Änderung vom 17.11.1992 ist für die hier zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 27 kein Sondernutzungsrecht begründet worden.

Im Liegenschaftskataster sind die o.a. Flurstücke in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und den folgenden Nutzungsarten nachgewiesen:

- Flurstücke 1400, 1401: „Wohnbaufläche“
- Flurstücke 1428, 1430, 1449: „Parkplatz“

Die aktuelle Hausnummer des Gebäudes mit dem Bewertungsobjekt ist Schaaffhausenstraße 1.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Laut Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine weiteren Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 3, lastend auf den Flurstücken 1428, 1430 und 1449:

„Leitungsdienstbarkeit (Hochspannungsfreileitung Rommerskirchen-Opladen) für die Amprion GmbH, Dortmund, verbunden mit einer Bau- und Aufwuchsbeschränkung sowie dem Verbot leitungsgefährdender Verrichtungen. ... Enteignungsbeschuß des Regierungspräsidenten in Köln vom 9. Mai 1972 ...“

lfd. Nr. 12:

„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 lastenfrem zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der in der Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Dienstbarkeit ermittelt. Im Übrigen hätten diese Eintragung im Hinblick auf ihre Lage keinen quantifizierbaren wertmindernden Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts, falls sie nicht ohnehin obsolet geworden ist.

Der Zwangsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Einsichtnahme bestehen im Baulastenverzeichnis der Stadt Köln keine bei der Ermittlung des Verkehrswertes der Eigentumswohnung Nr. 27 zu berücksichtigenden Eintragungen.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 07.11.2024 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des Bewertungsobjekts evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für die zu bewertende Eigentumswohnung ist die Dürselen Immobilien GmbH & Co. KG, Aachener Straße 1006 in 50858 Köln. Das aktuelle das monatliche Wohngeld beträgt nach Angabe der WEG-Verwaltung 289,00 €; hierin ist eine Heizkostenvorauszahlung enthalten.

Die zu bewertende Eigentumswohnung wird vom Eigentümer genutzt. In der Wohnung wird kein Unternehmen betrieben und ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, und innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 63540/02. Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich für das zu bewertende Grundstück aufgrund der Gebäudedarstellung in der Liegenschaftskarte zu rd. 2,8.

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Schaaffhausenstraße und den Taepferweg (asphaltierte Erschließungsstraßen mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) sowie rückwärtig durch den Mataréweg (Betonplatten und Betonsteinpflaster) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in Köln (rd. 1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Seeberg (rd. 11.000 Einwohner), der zum nördlichen, linksrheinischen Kölner Stadtbezirk Chorweiler (rd. 83.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 5 - 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 Sport-

angebot und ist Verkehrsknotenpunkt mit sehr guten Anbindungen an das Autobahn- und Bahnnetz sowie an den Flughafen Köln-Bonn.

Der Stadtteil Seeberg ist im nördlichen Teil im Bereich des Übergangs zum Stadtteil Chorweiler durch bis zu XV-geschossige Wohnblöcke geprägt. Im Süden nimmt die Höhe der Gebäude ab, hier beginnen die besseren Lagen mit Einfamilienhäusern in durchgrünter Umgebung. In Seeberg gibt es ausreichend Bus- und S-Bahnverbindungen; nicht weit entfernt sind die Autobahnauffahrten zur A1 und A57 (rd. 3 km). Seeberg bietet innerhalb der Siedlungsfläche sehr viele Grünflächen; im Osten erstrecken sich die 7 miteinander verbundenen Teile des Fühlinger Sees. Reit- und Sportmöglichkeiten findet man rund um den nahen Oranjehof. Geschäfte sind in Seeberg kaum zu finden - das benachbarte Chorweiler verfügt über ein Einkaufszentrum. Das Kölner Stadtzentrum mit allen weiteren Infrastruktureinrichtungen ist rd. 12 km entfernt.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt auf der nordwestlichen Seite der Schaaffhausenstraße und der nordöstlichen Seite des Taepferwegs, rd. 0,5 km nordöstlich der Mercatorstraße, über die man nach rd. 0,5 km in nordwestlicher Richtung auf den Zubringer zur A57 gelangt. Die Mehrfamilienhäuser an der Schaaffhausenstraße sind südöstlich und nordöstlich umgeben von Grünflächen (tlw. Kleingärten). Vom Grundstück mit dem Bewertungsobjekt sind die nächsten Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs rd. 1 km entfernt. Die Verkehrslage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer 2010 stuft die Schaaffhausenstraße und den Taepferweg als einfache Wohnlagen ein. Nach der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 (Auszug s. Anlage 9) liegt der mittlere jährliche, durch Straßenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt zwischen 55 und 60 dB(A). Erst ab 70 dB(A) werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung NRW Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

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.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6.1 und 6.2), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie den beigefügten Luftbildern von Google-Earth (Anlage 8) entnommen werden.

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

- als mit Betonplatten bzw. Betonsteinpflaster befestigte Zuwegungen zu den Hauseingängen sowie
- als kleine Grünflächen mit 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. Für Altlasten liegen jedoch keine Anhaltspunkte vor. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 14.11.2024 liegen für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt „*im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das Grundstück ist mit den IV- bis VIII-geschossigen Mehrfamilienreihenhäusern Schaaffhausenstraße 1, 1a, 1b, 1c (insgesamt 27 Wohnungen) und Taepferweg 2 (27 Wohnungen) bebaut. Die Gebäude wurden um 1972 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet.

Auf- und Ausbau des VIII-geschossigen Gebäudes Schaaffhausenstraße 1 mit dem Bewertungsobjekt sind als altersentsprechend und durchschnittlich zu bezeichnen. Gemäß dem Protokoll zur Eigentümerversammlung am 16.12.2024 stehen Sanierungsarbeiten an der Fassade, den Fugen, den Balkonen und den Dachflächen an. In der Versammlung wurde die Verwaltung bevollmächtigt, einen Sachverständigen / Architekten mit der Planung und Ausschreibung der Fassaden-/ Balkonsanierung und der Fugensanierung zu beauftragen: *„Die Kosten werden aus der Erhaltungsrücklage finanziert.“* Zur Finanzierung der künftig entstehenden Sanierungskosten wurden noch keine Beschlüsse gefasst.

Am 23.02.1983 hat die Stadt Köln für die Wohnung Nr. 27 die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG erteilt.

2.6.3 Wohnung

Die Wohnung Nr. 27 des Aufteilungsplans liegt im 7. Obergeschoss - das ist das oberste Geschoss - des Mehrfamilienhauses Schaaffhausenstraße 1. Das Wohnzimmer mit Balkon ist nach Südosten zur Schaaffhausenstraße hin ausgerichtet. Die Wohnfläche ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß am 18.12.2017 und der Wohnflächenverordnung zu rd. 54 m² (Berechnung s. Anlage 4, Grundriss s. Anlage 10.1):

- Wohnzimmer 21 m²
- Schlafzimmer 13 m²
- Küche 7 m²
- Bad 3 m²
- Diele 4 m²
- Balkon (zu ¼) 6 m²

Warum der Balkon (Dachterrasse) in der Bauzeichnung zum Aufteilungsplan gekreuzt dargestellt ist (s. Anlage 10.1), konnte nicht geklärt werden. De facto gehört er zur zu bewertenden Wohnung und wird daher anteilig mit zur Wohnfläche gerechnet.

Der Unterhaltungszustand der zu bewertenden Wohnung kann nicht beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswerts unter Ziffer 4 ein Risikoabschlag.

Zum Bewertungsobjekt gehört der Kellerraum Nr. 27 des Aufteilungsplans (rd. 5 m² Nutzfläche gemäß Aufteilungsplan, Lage im Kellergeschoss s. Anlage 10.2).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 11), 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 heran-

zuführen 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 Bodenwertanteil

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 den Bereich, in dem das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert für ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück des Geschosswohnungsbaus mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosshzahl: III - VII
- Geschossflächenzahl: 1,6
- Bemerkung: Matareweg

zum Stichtag 01.01.2024 zu 850 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 liegt noch nicht vor. Der Richtwert vom 01.01.2024 kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da im Jahr 2024 in Köln-Seeberg keine abweichende Bodenpreisentwicklung festgestellt werden konnte. Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt weicht von den Merkmalen des Richtwertgrundstücks jedoch durch seine höhere bauliche Ausnutzung (GFZ = rd. 2,8) ab. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses ist hierfür ein Umrechnungskoeffizient von rd. 1,55 anzusetzen. Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$1.722 \text{ m}^2 * 850 \text{ €/m}^2 * 1,55 = 2.268.735 \text{ €}$$

Der anteilige Bodenwert für die Eigentumswohnung soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohnflächen gebildet wurden. Im miteigentumsanteilbezogenen Bodenwert ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Kellerraum berücksichtigt. Der Bodenwert des Miteigentumsanteils, der im Übrigen für die Ableitung des Ertragswertes nur eine untergeordnete Rolle spielt, beträgt demnach:

$$2.268.735 \text{ €} * 1.149/100.000 = 26.068 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } 26.000 \text{ €}$$

3.2.2 Ertragswertanteil der baulichen Anlage

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.

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 der Schaaffhausenstraße und Umgebung z.Zt. im Mittel bei 10,85 €/m². Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Mieten für Wohnungen im Stadtteil Seeberg z.Zt. im Mittel bei 9,00 €/m².

Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2023) weist für Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1975 bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC in einfacher Wohnlage bei einer Wohnfläche um 60 m² Nettokaltmieten von 6,30 €/m² bis 8,90 €/m² aus.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung wird unter Berücksichtigung der Lage und des Alters des Gebäudes, der Wohnfläche sowie der Mietpreisentwicklung eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 10,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$54 \text{ m}^2 * 10,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 6.480 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^2 = 20 \%$$

$$^2 \text{ Verwaltungskosten} = 420 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 54 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 = 745 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 6.480 \text{ €} * 0,02 = 130 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 1.295 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 20 \%$$

Reinertrag:

$$6.480 \text{ €} * 0,80 = 5.184 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für vermietetes Wohnungseigentum, linksrheinisch, 60 m² = 2,10 % ± 1,00 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts sowie der aktuellen Zinssatzentwicklung = 2,25 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$26.000 \text{ €} * 0,0225 = 585 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$5.184 \text{ €} - 585 \text{ €} = 4.599 \text{ €}$$

Baujahr = 1972

Gebäudealter: 2025 - 1972 = 53 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Modernisierungsgrad 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) = 31 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,25 % und einer RND von 31 Jahren = 22,147

Gebäudewertanteil:

$$4.599 \text{ €} * 22,147 = 101.854 \text{ €}$$

= rd. **102.000 €**

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil	=	26.000 €
• Gebäudewertanteil	=	102.000 €

Summe	=	128.000 €

3.2.4 Ertragswert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („boG´s“) zu berücksichtigen.

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, Bodenschätzen 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 un-

ter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Im vorliegenden Fall konnten wegen der fehlenden Innenbesichtigung keine evtl. in der Wohnung bestehenden Mängel oder Schäden festgestellt werden. Daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswertes unter Ziffer 4 ein Risikoabschlag.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

• vorläufiger Ertragswert	=	128.000 €
• „boG´s“	=	0 €

	=	128.000 €

3.3 Vergleichswertverfahren

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

3.3.1 Gebädefaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in Seeberg keinen Immobilienrichtwert (= Gebädefaktor) ermittelt. Gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses lagen die Verkaufspreise im Jahr 2023 für weiterverkauftes Wohnungseigentum (Wohnfläche 60 m² - 100 m², alle Wohnlagen, alle Ausstattungsstandards) der Baujahre 1970 - 1979 in Seeberg im Mittel bei rd. 2.500 €/m² (ermittelt aus 8 Kaufpreisen). Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die Lage

und die Größe der zu bewertenden Eigentumswohnung ein Gebäudedefaktor als marktangemessen angesehen, der 5 % unter dem Mittelwert liegt: $2.500 \text{ €/m}^2 * 0,95 = 2.375 \text{ €/m}^2$. Hiermit ergibt sich folgender Wert:

$$54 \text{ m}^2 * 2.375 \text{ €/m}^2 = \mathbf{128.000 \text{ €}}$$

3.3.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses sind Rohertragsfaktoren veröffentlicht, die das Verhältnis von Kaufpreis zu Rohertrag wiedergeben, allerdings nicht für Eigentumswohnungen. Der Rohertragsfaktor für Mietwohnhausgrundstücke wurde vom Gutachterausschuss zu 22 mit einer Spanne von 15 bis 29 ermittelt. Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die Lage des Bewertungsobjekts im obersten Geschoss eines Hochhauses ein Rohertragsfaktor von 10 % unter dem Mittelwert als marktangemessen angesehen: $22 * 0,90 = 19,80$. Hiermit errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rohertrags gemäß Ziffer 3.2.2 folgender Wert:

$$6.480 \text{ €} * 19,80 = \text{rd. } \mathbf{128.000 \text{ €}}$$

3.3.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.3.1 und 3.3.2 abgeleiteten Werten überschlägig zu:

$$(128.000 \text{ €} + 128.000 \text{ €}) : 2 = \mathbf{128.000 \text{ €}}$$

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4: **128.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3: **128.000 €**

Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert.

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 27 des Aufteilungsplans im 7. Obergeschoss nebst Kellerraum Nr. 27 in dem Hochhaus Schaaffhausenstraße 1 in Köln-Seeberg wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände

nach Anbringen eines Risikoabschlags in Höhe von 8.000 € (= rd. 8 % des Gebäudewertanteils in Höhe von 102.000 € am Ertragswert) wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung und der zu erwartenden Sonderumlagen wegen der in den nächsten Jahren anstehenden Fassaden-, Balkon- und Dachsanierung

auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu 128.000 € - 8.000 € =

120.000 €

5. 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 Befall 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.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Wohnflächenberechnung
5. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
6. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
7. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
8. Luftbilder von Google-Earth
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
10. Grundrisse
11. Fotografische Aufnahmen

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

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 06.02.2025



(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

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

Baubeschreibung³

**VIII-geschossiges, voll unterkellertes Mehrfamilienreihenhaus
Schaaffhausenstraße 1**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton, Mauerwerk, tlw. Leichtbauweise
Fassade	Beton
Dach	Betonflachdach
Decken	Beton
Treppenhaus	<ul style="list-style-type: none">- Betontreppen mit Kunststein und Metallstabgeländern- Böden mit Kunststeinbelag- Wände mit Fliesenverkleidung bzw. Kunstharzputz
Hauseingang	<ul style="list-style-type: none">- Haustür / Seitenteil: in Kunststoff/ Metall mit Isolierverglasung- Hauseingangsüberdachung: Beton- Hauseingangstreppe: Beton mit Fliesenbelag und Metallstabgeländer- Fahrstuhl: Tragkraft 6 Personen bzw. 450 kg
Laubengänge	<ul style="list-style-type: none">- Betonböden- Betonbrüstungen- Kunststofftüren mit Einfachverglasung

³ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen

noch Anlage 3

Wohnung Nr. 27 im 7. Obergeschoss⁴

Eingangstür / Seitenteil	in Kunststoff mit Isolierverglasung (Drahtglas)
Wohnungstüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung
Fenster, Balkontür	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Fußböden	schwimmender Estrich mit Laminat-, Naturstein- bzw. Kunststeinbelag
Innenwand- und Decken- flächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im Bad raumhoch, Fliesenspiegel in der Küche
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Sanitäre Anlagen	innenliegendes Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Wärmeausstrahlung durch Wand- heizkörper
Balkon	Betonplattenbelag, Betonbrüstung

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 11.1 - 11.3) zu entnehmen.

⁴ Beschreibung aufgrund der Innenbesichtigung am 18.12.2017

Anlage 4

**Wohnflächenberechnung⁵
nach dem örtlichen Aufmaß am 18.12.2017
und der Wohnflächenverordnung**

Wohnzimmer	$4,47 * 5,07 - 0,95 * 1,65$	=	21,10 m ²
Schlafzimmer	$3,42 * 3,90 - 0,27 * 2,49$	=	12,67 m ²
Küche	$3,15 * 2,14$	=	6,74 m ²
Bad	$1,73 * 2,07 - 0,12 * 0,76$	=	3,49 m ²
Diele	$1,84 * 1,52 + 0,94 * 1,81$	=	4,50 m ²
Balkon (zu ¼)	$(1,62 * 3,70 + 4,30 * 3,90)/4$	=	5,69 m ²

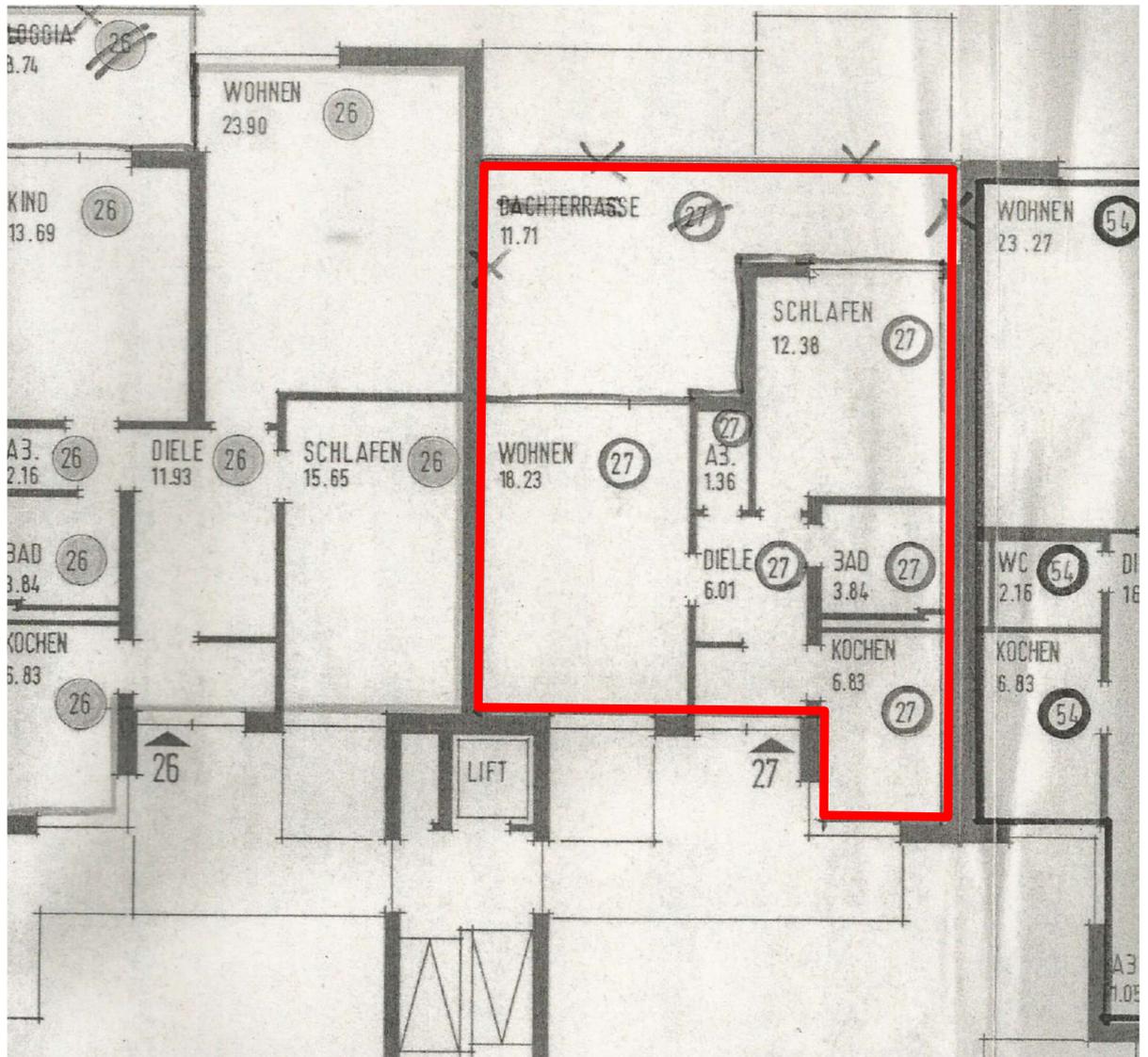
- Summe		=	54,19 m ²
		=	rd. 54 m²

⁵ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

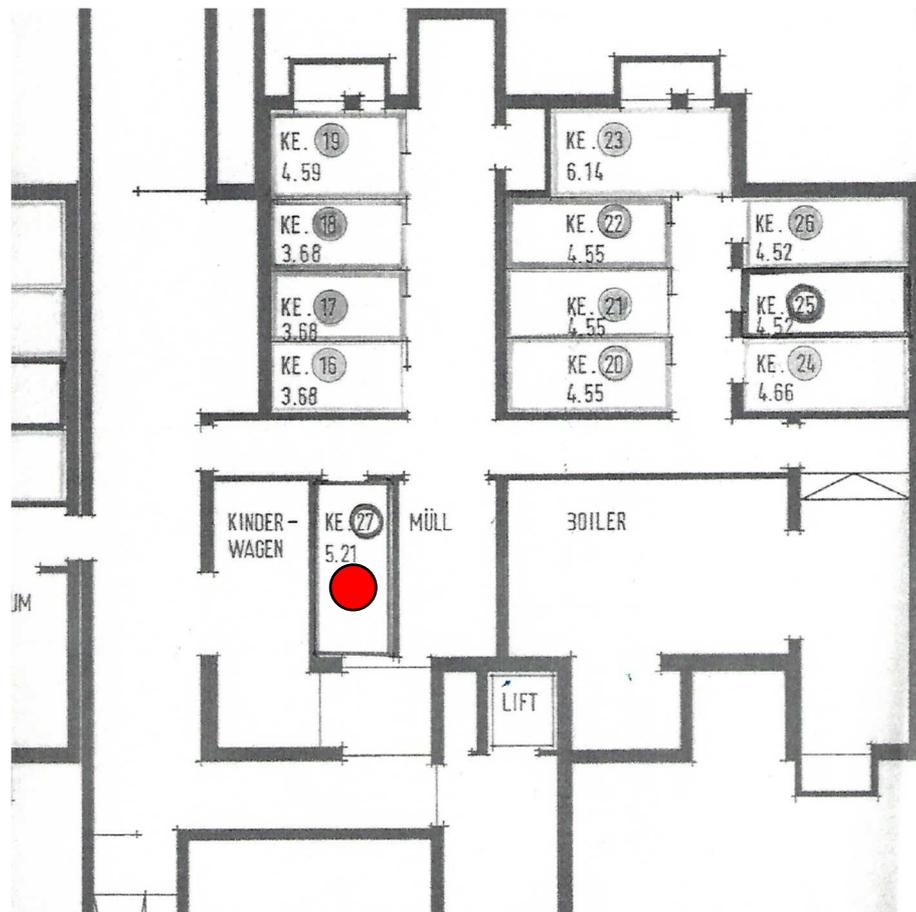
Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 27 im 7. Obergeschoss
Schaaffhausenstraße 1 in 50769 Köln-Seeberg - 30 -

Wohnungsgrundriss gemäß Aufteilungsplan

Anlage 10.1



Kellergeschossgrundriss (tlw.) gemäß Aufteilungsplan Anlage 10.2



Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.1



Schaaffhausenstraße 1, Taepferweg 2 - Straßenansicht



Wohnung Nr. 27 im 7. Obergeschoss Schaaffhausenstraße 1



Durchgang zum Hauseingang Schaaffhausenstraße 1

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.2



Schaaffhausenstraße 1, Taepferweg 2 - rückwärtige Ansicht



Wohnung Nr. 27 im 7. Obergeschoss - rückwärtige Ansicht



Hauseingang Schaaffhausenstraße 1

Fotografische Aufnahmen vom 18.12.2017

Anlage 11.3



Eingang Wohnung Nr. 27 im 7. Obergeschoss



Wohnung Nr. 27 im 7. Obergeschoss - Bad



Wohnung Nr. 27 im 7. Obergeschoss - Balkon