

GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 092 K 038/24

betreffend den 99/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem gemischt genutzten Gebäude (Altbau) und einem Bürogebäude mit Tiefgarage (Neubau) bebauten Grundstück

Poller Kirchweg 65
51105 Köln

verbunden mit dem Sondereigentum an der Einheit im Obergeschoss des Altbaus, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8.

Andrea Tschersich
Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige
BDGS
Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Ebertplatz 12
50668 Köln



Aktualisierung des Gutachtens vom 19.11.2024.

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 30. Januar 2025 ermittelt mit **505.000 €**.

Bei diesem Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte Version des Originalgutachtens. Das vollständige Gutachten mit allen Anlagen kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Köln eingesehen werden.

1	Zusammenfassung	3
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Auftrag, Gutachtenzweck	5
2.2	Auftraggeber	5
2.3	Gegenstand der Wertermittlung	5
2.4	Wertermittlungsstichtag.....	6
2.5	Qualitätsstichtag	6
2.6	Ortsbesichtigung.....	6
2.7	Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen	6
2.8	Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung	8
3	Grundstücksmerkmale	9
3.1	Lage des Grundstücks.....	9
3.2	Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit	10
3.3	Erschließung.....	11
3.4	Rechtliche Gegebenheiten	11
3.5	Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand	14
3.6	Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks	15
4	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	15
4.1	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums	15
4.2	Beschreibung des Sondereigentums Einheit Nr. 8	18
4.3	Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	21
5	Verkehrswertermittlung	22
5.1	Wertermittlungsverfahren	22
5.2	Vergleichswertverfahren.....	24
5.3	Bodenwertermittlung	28
5.4	Ertragswertverfahren	32
6	Verkehrswert	39
7	Verzeichnis der Anlagen	40

1 Zusammenfassung

Art des Wertermittlungsobjekts: Wohnungseigentum;
4-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss mit 2 Balkonen und einer Loggia, in dem gemischt genutzten Gebäude (Altbau) Poller Kirchweg 65 in Köln-Poll.
Die Wohnfläche beträgt ca. 173 m².

Raumaufteilung:
4 Zimmer, Küche/Essen, Flur, Badezimmer, WC, 2 Balkone, Loggia

Bei dem Altbau handelt es sich um eine ehemalige Villa (Einfamilienhaus), die ca. 1952 errichtet wurde. Im Jahr 1989 wurde die Nutzungsänderung von einem Einfamilienhaus in eine Büroeinheit genehmigt. Danach wurden verschiedene Nutzungsänderungen und Umbauten genehmigt (Ausbau des Dachgeschosses, Aufteilung in mehrere Büroeinheiten, Umwandlung von Büroräumen in eine Kindertagesstätte, Umnutzung von Büroräumen in Wohnungen). Für die zu bewertende Einheit Nr. 8 wurde zuletzt im Jahr 2014 die Nutzungsänderung von Büroräumen in eine Wohnung genehmigt.

Besonderheiten:

- Bei dem Gutachten handelt es sich um die Aktualisierung des Gutachtens vom 19.11.2024. Dieses Gutachten wurde auf Grundlage einer Außenbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte und der Teilungserklärung erstellt, da eine Innenbesichtigung der Wohnung nicht möglich war. Die Wohnung konnte am 30.01.2025 besichtigt werden. Das Gutachten vom 19.11.2024 wird daher auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung angepasst.
- Gemäß Teilungserklärung und Grundbucheintragung handelt es sich bei der Einheit Nr. 8 um Teileigentum (Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen). Im § 17 der Teilungserklärung vom 15.12.1998 ist unter anderem festgelegt, dass jeder

Eigentümer berechtigt ist, seine Büroeinheit auch zu Wohnzwecken zu nutzen, vorbehaltlich öffentlich-rechtlicher Genehmigung. Da für die Einheit Nr. 8 die Nutzungsänderung von Büro in Wohnen vom Bauaufsichtsamt der Stadt Köln genehmigt wurde, wird in der Wertermittlung von einer Wohnnutzung, also von Wohnungseigentum, ausgegangen.

Wohnungsbindung:	Es besteht keine Wohnungsbindung.
Zubehör:	Es ist kein Zubehör vorhanden.
Altlastenkataster:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Mieter:	Die Wohnung steht leer. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.
Betriebene Unternehmen:	Vom Eigentümer betriebene Unternehmen sind nicht vorhanden.
Baulasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Überbau:	Auf dem zu bewertenden Grundstück oder auf den angrenzenden Nachbargrundstücken ist kein Überbau erkennbar.
Grunddienstbarkeiten:	Es sind keine Eintragungen zugunsten des Grundstücks oder zulasten anderer Grundstücke vorhanden.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Auftrag, Gutachtenszweck

In dem vorgenannten Zwangsversteigerungsverfahren wurde die Unterzeichnerin vom Amtsgericht Köln beauftragt ein Wertgutachten zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG¹ festsetzen kann.

Das Gutachten wurde am 19.11.2024 auf Grundlage einer Außenbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte und der Teilungserklärung erstellt, da eine Innenbesichtigung der Wohnung nicht möglich war. Der Eigentümer hat mit Schreiben vom 30.12.2024 Einwendungen gegen das Wertgutachten erhoben. Mit dem Eigentümer wurde daraufhin ein neuer Ortstermin zur Innenbesichtigung abgestimmt, der am 30.01.2025 stattgefunden hat.

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

2.3 Gegenstand der Wertermittlung

99/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem gemischt genutzten Gebäude (Altbau) und einem Bürogebäude mit Tiefgarage (Neubau) bebauten Grundstück, Poller Kirchweg 65 in Köln-Poll, verbunden mit dem Sondereigentum an der Einheit im Obergeschoss des Altbaus, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8.

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Köln
Grundbuch von: Poll
Blatt: XXX

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr. 1: 99/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung: Poll
Flur: 37

¹ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Flurstück: 3707/195, Gebäude- und Freifläche, Poller Kirchweg 65
Größe: 1.519 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an den im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 8 gekennzeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Obergeschoss nebst Balkon. (...).

Es sind Sondernutzungsrechte unter der aufschiebenden Bedingung der späteren Zuweisung begründet worden. (...).

Abteilung I (Eigentümer)

XXX

2.4 Wertermittlungstichtag

Datum: 30. Januar 2025

2.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungstichtag.

2.6 Ortsbesichtigung

Datum: 30. Januar 2025

Alle Beteiligten wurden schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Als Teilnehmer waren anwesend:

- der Eigentümer
- eine Maklerin des Eigentümers
- sowie die beauftragte Sachverständige

Die Wohnung und das Kellergeschoss im Altbau konnten besichtigt werden. Das Gutachten vom 19.11.2024 wird daher auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung angepasst.

2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.07.2024, Maßstab 1:1000, Stadt Köln, Katasteramt
2. Grundbuchauszüge vom 28.05.2024 und 13.03.2025

3. Beitragsbescheinigung vom 05.08.2024, Stadt Köln, Bauverwaltungsamt
4. Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 19.08.2024, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
5. Baulastenauskunft vom 05.08.2024, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
6. Auskunft zur Wohnungsbindung vom 22.08.2024, Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen
7. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Lärmbelastungen, Hochwassergefahr, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte)
8. Auskünfte der WEG-Verwaltung vom 03.09.2024 (Wirtschaftsplan, Höhe der Erhaltungsrücklage, Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, Protokolle der Eigentümersammlungen aus den Jahren 2021, 2022 und 2024, Energieausweis)
9. Teilungserklärung vom 15.12.1998 mit Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplänen, Änderungen der Teilungserklärung vom 14.11.2005, 27.11.2008, 25.11.2009 und 12.11.2013 mit Aufteilungsplänen
10. Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 12.01.1999 und 24.09.2013
11. Baugenehmigungen u. a. vom 17.12.1951 (Altbau), vom 08.08.2014 (Nutzungsänderung Einheit Nr. 8) und vom 28.03.1994 (Neubau) mit genehmigten Bauplänen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten), Lageplan, Baubeschreibung, Flächenberechnungen
12. Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln vom 24.02.2025
13. Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, Stand April 2023
14. Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Köln

2.8 Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung

In diesem Gutachten basieren alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens auf den erhaltenen Unterlagen und Informationen sowie auf der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden in ihren überwiegenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Die Beschreibung dient als Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten bzw. der Mietansätze. Es können Abweichungen in einzelnen Bereichen der Gebäude und Außenanlagen auftreten, die jedoch auf den Gesamtwert keine Auswirkungen haben.

Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den erhaltenen Informationen und Unterlagen oder auf Annahmen, die sich aus den gebäudetypischen Konstruktionen und Ausführungen zum Baujahr ergeben.

Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen und Bodenuntersuchungen ausgeführt. Auch werden keine Untersuchungen auf gesundheits-schädigende Baumaterialien oder auf pflanzliche und tierische Schädlinge durchgeführt. Ist bei der Ortsbesichtigung oder aufgrund der erhaltenen Informationen erkennbar, dass möglicherweise gesundheits-schädigende Baumaterialien oder pflanzliche und tierische Schädlinge vorhanden sind, wird in Abstimmung mit dem Auftraggeber ein Sachverständiger des entsprechenden Sachgebiets hinzugezogen. Ansonsten wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Materialien frei von gesundheitsgefährdenden Inhaltsstoffen und Schädlingen sind. Eine Funktionsprüfung haustechnischer Anlagen oder Installationen wird nicht vorgenommen. Ist im Gutachten nichts anderes beschrieben, wird die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen unterstellt.

Im Gutachten werden die Baumängel oder Bauschäden beschrieben, die offensichtlich und zerstörungsfrei im Rahmen der Ortsbesichtigung zu erkennen waren. Es handelt sich dabei um eine rein visuelle Untersuchung. Die Beschreibung von vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden stellt daher kein Bauschadensgutachten dar. Die Wertminderung infolge vorhandener Mängel oder Schäden wird pauschal geschätzt und bei der Verkehrswertermittlung entsprechend berücksichtigt.

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Lage des Grundstücks

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Stadt:	Köln Die Stadt Köln besteht aus insgesamt 9 Stadtbezirken und hat ca. 1,1 Millionen Einwohner. ²
Stadtbezirk:	Porz Der Stadtbezirk Porz liegt im südlichen Teil von Köln am rechten Rheinufer und hat ca. 116.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst insgesamt 16 Stadtteile.
Stadtteil:	Poll Der Stadtteil Poll befindet sich im Nordwesten des Stadtbezirks direkt am Rhein und hat ca. 11.500 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren eine Straßenbahnlinie und zwei Buslinien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Über den Bahnhof Köln-Trimbornstraße - im Stadtteil Kalk - besteht der Anschluss an den S-Bahnverkehr Richtung Köln Hbf./Siegburg. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Straßenbahnhaltestelle ca. 0,4 km Bahnhof Köln-Trimbornstraße..... ca. 2,5 km Innenstadt/Hauptbahnhof..... ca. 5,0 km Autobahnauffahrt BAB 4..... ca. 1,5 km Flughafen Köln/Bonn ca. 14,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, Senioreneinrichtung, verschiedene Ärzte
Schulen:	2 Grundschulen und 1 Förderschule sind im Stadtteil vorhanden. Alle weiteren Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten sind im Umkreis von ca. 500 m zu finden. Ein Lebensmitteldiscounter befindet sich gegenüber vom Grundstück.

² Siehe unter <http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/kleinraeumige-statistiken>.

Innerörtliche Lage:	im Nordwesten des Stadtteils auf der Nordostseite des Poller Kirchwegs
Straßenart:	Nebenstraße mit durchschnittlichem Verkehrsaufkommen, als Zone 30 ausgewiesen
Lagequalität:	Vorortlage, einfache bis mittlere Wohnlage ³
Nachbarbebauung:	gewerblich genutzte Grundstücke, 2- bis 3-geschossige Mehrfamilienhäuser, 2-geschossige Einfamilienhäuser, Bebauungen in offener und geschlossener Bauweise
Umgebung:	Bahntrasse der Deutschen Bahn (ca. 200 m)
Naherholung:	Rheinufer (ca. 500 m)
Immissionen:	Belastungen durch Bahnverkehr
Parkmöglichkeiten:	im Poller Kirchweg

3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	leicht trapezförmig
Ausrichtung:	nach Nordosten/Südwesten
Lage:	Frontlage
Straßenfront:	ca. 40 m
Grundstückstiefe:	ca. 38 m im Mittel
Grundstücksgröße:	1.519 m ²
Topographie:	Der hintere Grundstücksteil liegt höher als das Straßenniveau.
Bodenbeschaffenheit:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht ist das zu bewertende Grundstück nicht als Altlast bzw. als altlastverdächtige Fläche registriert. In der Bauakte waren ebenfalls keine Hinweise auf einen möglichen Altlastenverdacht vorhanden. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher von einem unbelasteten, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

³ Einordnung der Wohnlage gemäß Definition im Kölner Mietspiegel (siehe Mietspiegel, Besondere Erläuterungen Punkt 3: Lage der Wohnung).

Hochwasser: Gemäß den Angaben in der Hochwassergefahrenkarte⁴ besteht bei einem Pegelstand des Rheins von 9,50 m (häufiges Ereignis) und 11,30 m (mittleres Ereignis) für das Grundstück keine Überflutungsgefahr.⁵

3.3 Erschließung

Erschließung: über den Poller Kirchweg

Straßenausbau: 2-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit beidseitigen Parkmöglichkeiten, beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung

Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegen Grundbuchauszüge vom 28.05.2024 und 13.03.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:⁶

Nr. 1 - 2: gelöscht

Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 38/24). Eingetragen am 28.05.2024.

Die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden) werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da sie keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes haben.⁷

⁴ Vgl. Hochwassergefahrenkarte der Stadt Köln, veröffentlicht unter <http://www.hw-karten.de>.

⁵ Die letzten schweren Hochwasser ereigneten sich in den Jahren 1926, 1993 und 1995, mit Pegelständen von 10,63 m bzw. 10,69 m.

⁶ Auftragsgemäß werden die eingetragenen Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs nicht berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert gemäß ZVG ermittelt.

⁷ Sollten Belastungen in Abt. III des Grundbuchs bestehen bleiben, wird dies beim Versteigerungstermin bekannt gegeben und kann von den Bietinteressenten entsprechend berücksichtigt werden.

Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln unterliegt das Wertermittlungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Hinweise auf sonstige, nicht eingetragene Rechte und Lasten (z. B. Überbau, Notwegrechte, Leitungsrechte ohne dingliche Sicherung, deren Ausübung nicht versagt werden kann) konnten nicht festgestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im aktuellen Flächennutzungsplan⁸ (vorbereitende Bauleitplanung) ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Das Gebiet westlich des Grundstücks ist als „Gewerbe-
fläche“ ausgewiesen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dem Grundstück ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Bodenordnung/Städtebauliche Maßnahmen

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht ist das zu bewertende Grundstück in keine Umlegungs- oder Sanierungsmaßnahme einbezogen. Auch besteht für den Bereich des Grundstücks keine Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung.

Schutzgebiete

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht liegt das Grundstück nicht in einem Wasserschutz-, Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet.

⁸ Veröffentlicht unter <http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/flaechennutzungsplan>.

Schutzbereiche

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht liegt das Grundstück im Anlagenschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn (§ 18a Luftverkehrsgesetz LuftVG).⁹

Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 19.09.2024 beim Aktenarchiv der Stadt Köln eingesehen. Für das Grundstück lagen verschiedene Baugenehmigungen vor:

Altbau

- Neubau Einfamilienhaus vom 17.12.1951
- Nutzungsänderung von Einfamilienhaus in Büroeinheit vom 25.01.1989
- Ausbau und Erweiterung des Dachgeschosses mit Nutzungsänderung von Büro in Wohnen vom 19.09.1994
- Nutzungsänderung Dachgeschoss von Wohnen in Büro vom 21.02.1995
- Neubau eines 2-geschossigen Anbaus mit einer Wohnung vom 13.10.2003
- Nutzungsänderung einer Einheit im Erdgeschoss mit Räumen im Obergeschoss von Büro in Kindertagesstätte vom 13.09.2012
- Erweiterung der Einheit im Dachgeschoss mit Nutzungsänderung von Büro in Wohnen vom 22.08.2012, 03.07.2013 und 03.07.2014
- Nutzungsänderung der Räume im Obergeschoss von Büro in Wohnen vom 08.08.2014

Neubau

- Neubau Bürogebäude mit Tiefgarage vom 28.03.1994
- Anbau eines Wintergartens vom 03.08.2009
- Nutzungsänderung einer Einheit im Obergeschoss von Büro in Wohnen und Arbeiten vom 27.04.2018
- Balkonanbau im Obergeschoss vom 04.06.2021

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene (erkennbare) Bebauung stimmt in etwa mit den Plänen aus den Baugenehmigungen überein. Daher wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Bebauung des Grundstücks der Zulässigkeit entspricht.

⁹ Liegt ein Bauvorhaben im Anlagenschutzbereich, muss das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) entscheiden, ob durch das Bauwerk Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Der Anlagenschutzbereich selbst hat keine unmittelbare Auswirkung auf die Genehmigungsfähigkeit. Er löst zunächst nur eine Beteiligungspflicht des BAF aus.

Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist wie folgt baulich ausgenutzt (ermittelt aus den Bauplänen und der Flurkarte):

Überbaute Fläche ¹⁰	= 679 m ²
Grundstücksgröße	= 1.519 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	= 679 / 1.519 = 0,45
Geschossflächenzahl (GFZ) ¹¹	= 1.303 / 1.519 = 0,86

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln sind zulasten des Grundstücks keine Baulasten eingetragen.

Auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht sind die Gebäude nicht in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

3.5 Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich um baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln unterliegt das Grundstück nach den Bestimmungen der §§ 127-135 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 der Erschließungsbeitragspflicht für die Teileinrichtungen Gehweg sowie für Grunderwerb und Freilegung. Der technische Ausbau des Gehweges ist bereits abgeschlossen. Da der Grunderwerb noch nicht vollständig abgeschlossen ist, konnte die sachliche Beitragspflicht bisher nicht entstehen. Der Beitragsanteil wird nach tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt, die derzeit noch nicht bekannt sind. Eine Ermittlung des auf das Grundstück entfallenden Erschließungsbeitrages ist daher zurzeit nicht möglich.

¹⁰ Altbau mit Anbau: 8,75 m x 21,05 m + 6,60 m x 6,55 m + 0,50 m x 4,35 m + 3,80 m x 6,20 m + 10,80 m x 6,55 m = 324 m²

Neubau: 12,10 m x 26,70 m + 9,00 m x 3,50 m = 355 m²

¹¹ Geschossfläche: 324 m² + 324 m² - 3,80 m x 6,20 m + 355 m² + 12,10 m x 26,70 m = 1.303 m²

Für das Grundstück ist ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) in der alten Fassung zurzeit nicht zu entrichten. Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden.

Das zu bewertende Grundstück ist teilweise beitragspflichtig.

3.6 Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks

Die Wohnung steht leer. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

Auf dem Grundstück befinden sich Gebäude, die sowohl zu Wohnzwecken als auch gewerblich (Büroeinheiten) genutzt werden.

4 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Grundstück ist bebaut mit einem teilunterkellerten, 2-geschossigen, gemischt genutzten Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss (Altbau), einem nicht unterkellerten, 2-geschossigen Anbau mit Flachdach sowie einem unterkellerten, 2-geschossigen Bürogebäude mit Staffelgeschoss und Tiefgarage (Neubau).

Der Altbau mit Anbau liegt auf dem hinteren Teil des Grundstücks und ist über eine Zufahrt, die entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft, zu erreichen. Der Neubau mit Tiefgarage wurde straßenseitig vor dem Altbau errichtet. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Rampe, die an der südlichen Grundstücksgrenze liegt.

Gemäß Teilungserklärung befinden sich in den Gebäuden 10 Einheiten und in der Tiefgarage 12 Pkw-Stellplätze. Entlang der seitlichen Zufahrt und zwischen dem Alt- und Neubau befinden sich insgesamt 8 oberirdische Pkw-Stellplätze, an denen Sondernutzungsrechte vereinbart sind. Die Stellplätze und die Zufahrt sind mit Rasengittersteinen befestigt. Weitere Sondernutzungsrechte bestehen an Grundstücksflächen vor und südlich neben dem Bürogebäude sowie im südlichen Teil des Grundstücks.

Die Gebäude wurden 1998 in Teileigentum aufgeteilt. Die zu bewertende Einheit befindet sich im gesamten Obergeschoss des Altbaus.

4.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

4.1.1 Ausführung und Ausstattung des Altbaus

Nutzungseinheiten: 4 Einheiten

Baujahr: ca. 1952 (gemäß Bauakte)

Modernisierungen:	ab dem Jahr 1990 Umbauten und verschiedene Umnutzungen von Einfamilienhaus in Büroeinheiten, Kindertagesstätte, Wohnungen ca. 2018 Heizung und Warmwasserspeicher erneuert
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Walmdach mit Gauben
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Kamin:	verkleidet
Außenansicht:	verklindert
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	keine vorhanden
Hauseingang:	Eingangstür in Kunststoff mit Glasfüllung, Klingelleiste, Gegensprechanlage, separate Briefkästen, überdacht, beleuchtet, 3 Eingangsstufen
Heizung:	Gaszentralheizung (Herstellungsjahr ca. 2018, gemäß Energieausweis)
Warmwasserbereitung:	über Heizung, mit 260 Liter Warmwasserspeicher
Elektroinstallation:	in durchschnittlicher Ausführung und Ausstattung
Leitungen:	sichtbare Leitungen im Kellergeschoss erneuert
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch Erneuerung der Fenster verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend
Treppenhaus:	massive Treppe mit Fliesenbelag und Metallgeländer, Böden gefliest (grau), Wände und Decken verputzt und gestrichen, Belichtung über Treppenhausfenster

Kellergeschoss: Estrichboden, Wände und Decke gestrichen, feuerhemmende Tür zum Treppenhaus

Gemeinschaftsräume
im Kellergeschoss: Flur, Kellerraum, 3 Kellerräume mit Sondernutzungsrechten, Heizungsraum, Hausanschlussraum

Sonstige Bauteile
im Gemeinschaftseigentum: Dachgauben, Balkone, Kelleraußentreppe, Eingangsüberdachung, Eingangstreppe

4.1.2 Nebengebäude

keine vorhanden

4.1.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Strom-, Gas-, Wasser- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, begrünte Flächen, befestigte Flächen, Einfriedungen

4.1.4 Allgemeinzustand, sonstige Informationen

Instandhaltungsarbeiten: keine bekannt bzw. erkennbar

Allgemeinzustand: Am Altbau wurden ab den 1990er Jahren verschiedene Modernisierungen durchgeführt (Umbau von Einfamilienhaus in verschiedene Einheiten, Fenster, Dacheindeckung, Gauben, Leitungen, Hauseingangstür, Treppenhaus, Heizungsanlage). Insgesamt ist der bauliche Zustand des besichtigten Gemeinschaftseigentums als durchschnittlich zu bezeichnen.

Besonderheiten:

- Der Anbau und das Bürogebäude mit Tiefgarage konnten nicht besichtigt werden.
- Abweichend von den Angaben im Aufteilungsplan wurde im Altbau das Treppenhaus im Obergeschoss vergrößert. Der Anbau, der im Südosten an den Altbau angrenzt, wurde nur 2-geschossig (statt 3-geschossig) errichtet.

Mieteinnahmen aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine vorhanden

Beschlüsse der

Eigentümergeinschaft: Nach Auskunft der Verwaltung bestehen keine besonderen Beschlüsse der Gemeinschaft (z. B. Sonderumlagen, Modernisierungsmaßnahmen).

Energetischer Zustand: - Der Endenergieverbrauch des Altbaus mit Anbau liegt bei 192,4 kWh/(m²·a). Der Ausweis basiert auf der Auswertung des Energieverbrauchs (Erdgas) für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2023. Der Energieausweis ist gültig bis zum 02.09.2034.

- Am Altbau wurden vermutlich bis auf die Erneuerung der Fenster und der Heizung keine wesentlichen energetischen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

4.2 Beschreibung des Sondereigentums Einheit Nr. 8

Beschaffenheit

Lage der Wohnung:	gesamtes Obergeschoss im Altbau	
Modernisierungen:	ca. 2014 Umbau von Büro in Wohnung, umfangreiche Modernisierung der Einheit	
Raumaufteilung:	4 Zimmer, Küche/Essen, Flur, Badezimmer, WC, 2 Balkone, Loggia	
Wohnfläche: ¹²	Wohnzimmer	ca. 46,80 m ²
	Küche/Essen.....	ca. 25,50 m ²
	Arbeitszimmer.....	ca. 13,40 m ²
	Kinderzimmer	ca. 13,80 m ²
	Flur	ca. 27,70 m ²
	Schlafzimmer	ca. 26,70 m ²
	Badezimmer	ca. 10,10 m ²
	WC	ca. 2,80 m ²
	Balkon 1 (Flächenanteil 25 %)	ca. 2,60 m ²
	Loggia (Flächenanteil 25 %).....	ca. 2,10 m ²
	Balkon 2 (Flächenanteil 25 %)	ca. 1,80 m ²
	Wohnfläche gerundet	ca. 173,00 m ²

¹² In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kölner Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Die Flächen für Balkone/Loggien werden dabei in der Regel zu 1/4 angerechnet. Die Berechnung ist in der Anlage 6 dargestellt.

Lichte Raumhöhen:	ca. 2,70 m ca. 2,15 m unterhalb des Unterzuges im Wohnzimmer
Grundrissgestaltung:	<ul style="list-style-type: none">- Wohnzimmer mit Zugang zur Küche über Glasschiebetüren und mit Zugang zum Balkon 1- Küche/Essen mit Zugang zur Loggia über 2 Stufen- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon 2- Abweichend von den Angaben im Aufteilungsplan wurde die Einheit in eine Wohnung umgebaut. Die Trennwand zwischen dem Flur und dem Treppenhaus wurde verschoben und die Wohnungseingangstür in die Längswand des Treppenhauses verlegt. Der Flur der Einheit ist dadurch ca. 2 m² kleiner. Des Weiteren wurde der mit Schlafräum bezeichnete Raum in zwei Zimmer unterteilt, die Raumaufteilung des Kinder-WCs und des Personal-WCs geändert und die Küche in den mit Nebenraum bezeichneten Raum verlegt.- In der Wohnung ist kein Abstellraum vorhanden.
Besonnung/Belichtung:	Zimmer nach Nordosten und Südosten ausgerichtet
<u>Ausstattung</u>	
Heizung:	Rippenheizkörper und Flachheizkörper mit Thermostatventilen und Verbrauchsmessern
Elektroinstallation:	in guter Ausführung und Ausstattung, LAN-Anschlüsse in jedem Zimmer, Alarmanlage (Absicherung der Fenster und Türen, Zimmer mit Bewegungsmeldern)
Türen:	Eingangstür: Holztür Innentüren: Holztüren (weiß), Holzzargen
Bodenbeläge:	Parkettboden, Küche gefliest (grau, großformatig)
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen (Glasfasertapete), eine Wand im Wohnzimmer mit Naturschieferverkleidung
Deckenverkleidungen:	tapeziert bzw. verputzt und gestrichen, mit Stuckleisten im Randbereich, teilweise Abkofferungen mit integrierten Leuchten
Badezimmer:	mit Hänge-WC, Waschtisch, ebenerdiger Dusche und Badewanne, Boden gefliest (beige, großformatig), Wän-

	de türhoch gefliest (beige, großformatig), weiße Sanitärobjekte in guter Ausführung, Waschmaschinenanschluss, Belichtung und Belüftung über Fenster
WC:	mit Hänge-WC und Waschbecken, Boden gefliest (grau), Wände verputzt, weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, Belichtung und Belüftung über Fenster
Balkon 1 und 2:	Bodenbeläge mit WPC-Dielen (Wood Plastic Composites), Metallgeländer
Loggia:	ohne Bodenbelag, Metallgeländer
Anmerkung:	Der Wohnung ist kein Kellerabstellraum zugeordnet.

Zustand

Instandhaltungsarbeiten:	<ul style="list-style-type: none">- Im WC sind die Wandbekleidungen fertigzustellen. Das Waschbecken ist zu montieren.- Der Bodenbelag der Balkone ist in Teilbereichen gebrochen und zu erneuern.- Der Bodenbelag der Loggia fehlt.- An vier Innentüren sind größere Farbabplatzungen vorhanden.
Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none">- In der Wohnung waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung noch einzelne Gegenstände und eine Einbauküche vorhanden.- In der Wohnung waren keine Rauchwarnmelder vorhanden. Die Warnmelder sind nachzurüsten.¹³- Gemäß Teilungserklärung und Grundbucheintragung handelt es sich bei der Einheit Nr. 8 um Teileigentum (Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen). Im § 17 der Teilungserklärung vom 15.12.1998 ist unter anderem festgelegt, dass jeder Eigentümer berechtigt ist seine Büroeinheit auch zu Wohnzwecken zu nutzen, vorbehaltlich öffentlich, rechtlicher Genehmigung. Da für die Einheit Nr. 8 die Nutzungsänderung von Büro in Wohnen vom Bauaufsichtsamt der Stadt Köln genehmigt wurde, wird in der Wertermittlung

¹³ Vgl. § 47 Abs. 2 Landesbauordnung NRW

von einer Wohnnutzung, also von Wohnungseigentum, ausgegangen.

Allgemeine Beurteilung
des Sondereigentums:

Die Wohnung wurde ca. 2014 umfangreich modernisiert (Fenster im Badezimmer und WC, Balkontür in der Küche sowie feststehende Verglasung im Wohnzimmer erneuert, Badezimmer und WC neu eingebaut, Leitungen, z. T. Heizkörper, Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen erneuert). Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Sondernutzungsrechte:

Für die jeweiligen Eigentümer der zu bewertenden Wohnung sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

4.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemeinschaftseigentum:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Gemeinschaftseigentum nicht zu erkennen. Die rechtlichen Unstimmigkeiten bezüglich der von den Aufteilungsplänen abweichenden Ausführungen des Treppenhauses und des Anbaus können nur über die Änderung der Aufteilungspläne behoben werden. Ob diese Änderungen tatsächlich erfolgen und welche Kosten dadurch für die jeweiligen Eigentümer der Einheiten entstehen, kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht beurteilt werden.

Sondereigentum:

Die beschriebenen Instandhaltungsarbeiten am Sondereigentum werden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Die rechtliche Unstimmigkeit bezüglich der Umnutzung von Teileigentum in Wohnungseigentum kann nur über die Änderung der Teilungserklärung und des Aufteilungsplans behoben werden. Ob diese Änderungen tatsächlich erfolgen und welche Kosten dadurch für die jeweiligen Eigentümer der Einheiten entstehen, kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht beurteilt werden.

5 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) ist gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) als der Preis definiert, der zum Wertermittlungsstichtag „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis zum Wertermittlungsstichtag) zu bestimmen.

5.1 Wertermittlungsverfahren

5.1.1 Allgemeines

Für die Wertermittlung von Grundstücken und grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 2021 sind in der ImmoWertA (ImmoWertV-Anwendungshinweise) zu finden. Die Immobilienwertermittlungsverordnung ist in 5 Teile gegliedert und enthält 5 Anlagen:

Teil 1: Allgemeines (§§ 1 bis 11)

Teil 2: Für die Wertermittlung erforderliche Daten (§§ 12 bis 23)

Teil 3: Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren (§§ 24 bis 39)

Teil 4: Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte/Belastungen (§§ 40 bis 52)

Teil 5: Schlussvorschriften (§§ 53 bis 54)

Anlage 1: Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Anlage 2: Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Anlage 3: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

Anlage 4: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Anlage 5: Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Es sind die Verfahren anzuwenden, die für den jeweiligen Bewertungsfall geeignet sind und einen marktkonformen Verkehrswert ergeben.

Die Verfahren sind geeignet, wenn

- die erforderlichen Daten und Anpassungsfaktoren aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden und in ihren wertrelevanten Eigenschaften definiert sind und
- die angewandten Daten und Ausgangsgrößen dem Preisbildungsmechanismus der bestehenden Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die jeweilige Grundstücksnutzung entsprechen.

Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit, ermittelt.

Zusätzlich sind alle besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die das Wertermittlungsobjekt betreffen, sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden,
- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. abweichende marktübliche Miete),
- Grundstücke, bei denen Teilflächen selbstständig verwertbar sind,
- erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile, Einrichtungen, bauliche und sonstige Außenanlagen,
- Freilegungskosten,
- Bodenverunreinigungen,
- grundstücksbezogene Rechte und Lasten.

5.1.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Aufgrund der vorhandenen Daten und dem Preisbildungsmechanismus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden für diese Wertermittlung das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren angewendet.

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage eines Bodenrichtwerts, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks veröffentlicht wurde.

Die Begründungen zur Verfahrenswahl sind in den einzelnen Kapiteln, in denen die herangezogenen Wertermittlungsverfahren erläutert werden, zu finden.

5.2 Vergleichswertverfahren

5.2.1 Allgemeines

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschrieben und basiert auf der Verwendung von Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren.

Vergleichskaufpreise, also gezahlte oder geforderte Kaufpreise für vergleichbare Objekte, sind den Marktteilnehmern bei einigen Grundstücksarten (Eigentumswohnungen, Tiefgaragenstellplätze, Reihenhausgrundstücke, unbebaute Grundstücke) durch Zeitungs- und Maklerangebote weitestgehend bekannt. Es existiert ein hinreichender Grundstückshandel, bei dem sich die Preisbildung, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, an diesen Vergleichspreisen orientiert. Daher sollte für derartige Objekte das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden.

Das Vergleichswertverfahren kann unter den folgenden Voraussetzungen angewendet werden:

- Es ist eine ausreichende Anzahl realisierter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten aus vergleichbaren Lagen vorhanden.
- Alle wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsobjekte sind bekannt und stimmen mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend überein.

Oder

- Vom Gutachterausschuss wurden geeignete Vergleichsfaktoren abgeleitet und veröffentlicht (z. B. hinreichend definierte Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum oder Einfamilienhausgrundstücke).

Und

- Für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale wurden Umrechnungskoeffizienten abgeleitet und eine Preisindexreihe zur Umrechnung des Kaufzeitpunkts der Vergleichsobjekte auf den Wertermittlungstichtag angegeben.

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts noch nicht erfasst wurden, sind diese abschließend als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom vorläufigen Vergleichswert.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungseigentum) wird üblicherweise zu Preisen gehandelt, die sich an Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren orientieren, so dass das Vergleichswertverfahren in dieser Wertermittlung durchgeführt wird.

5.2.2 Ermittlung des Vergleichswerts

Eine Anfrage beim zuständigen Gutachterausschuss über Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Stadtteil Poll ergab, dass keine ausreichende Anzahl realisierter Kaufpreise mit übereinstimmenden Merkmalen des Wertermittlungsobjekts vorlag. Auch ist für den Bereich der zu bewertenden Wohnung kein Immobilienrichtwert veröffentlicht. Um das Niveau der Kaufpreise im Stadtteil Poll abschätzen zu können, werden nachfolgend die in den Grundstücksmarktberichten der Stadt Köln veröffentlichten Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Stadtteil Poll und die durchschnittlichen Kaufpreise im Stadtbezirk Porz aus den Jahren 2021 - 2023 zusammengestellt. Bei den veröffentlichten Kaufpreisen wurde keine Differenzierung nach Umwandlung oder Bestand, Eigenutzung oder Vermietung, Objektgröße und Ausstattung vorgenommen. Des Weiteren lagen im Stadtteil Poll nur Kaufpreise von Eigentumswohnungen der Baujahre von 1970 bis 1979 vor.

Kaufverträge aus dem Jahr	Anzahl der Kaufpreise	Baujahre	Mittelwert Kaufpreisspanne in Poll (€/m ²)	Mittelwerte (€/m ²) im Stadtbezirk Porz (alle Baujahre)
2021	7	1970 - 1979	2.980 2.320 - 3.640	2.995
2022	3	1970 - 1979	3.720 3.040 - 4.470	3.350
2023	4	1970 - 1979	2.710 2.310 - 2.910	2.820

Des Weiteren sind die Trends und Entwicklungen von Kaufpreisen in den letzten Jahren im Quartalsbericht zu aktuellen Marktzahlen, der vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlicht wird, abgebildet. Im Bericht sind die Entwicklungen der Kaufpreise für Wohnungseigentum im rechtsrheinischen Stadtgebiet in einer Grafik dargestellt. Die Grafik zeigt, dass die Quadratmeterpreise vom 3. Quartal 2020 bis Mitte des Jahres 2022 stark angestiegen sind (ca. 35 %). Danach sind die Preise bis Ende des Jahres wieder um ca. 15 % gefallen, bis auf ein Preisniveau, das Anfang 2021 vorzufinden war.

Im Jahr 2023 haben sich die Preise kaum verändert. Erst im 1. Quartal 2024 ist wieder ein leichter Aufwärtstrend bei den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen erkennbar.¹⁴ Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Wohnungseigentum im rechtsrheinischen Stadtgebiet liegt im 4. Quartal 2024 bei rd. 3.164 €/m².

¹⁴ Siehe <https://www.gars.nrw/koeln/service-koeln/quartalsbericht-koeln>.

Anhand der mittleren Kaufpreise aus dem Stadtbezirk Porz und dem Stadtteil Poll ist erkennbar, dass die Preise im Vergleich jeweils unterhalb der durchschnittlichen Kaufpreise aus dem gesamten rechtsrheinischen Stadtgebiet liegen.

Um die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Jahr 2024 abschätzen zu können, wurde beim Gutachterausschuss eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Kaufpreise von Eigentumswohnungen eingeholt. Die Auskunft zu den Kaufpreisen erfolgte auf Grundlage folgender Angaben:

Lage: Poll, Ensen, Westhoven
 Baujahr Gebäude: 1955 - 1995
 Wohnungsgröße: ab 100 m²
 Kaufzeitpunkt: 2024
 Teilmarkt: Weiterverkäufe

Es standen insgesamt 9 Kaufpreise aus den Stadtteilen Ensen/Westhoven zur Verfügung, die bei Weiterverkäufen im Jahr 2024 erzielt wurden. Für die Stadtteile Poll lagen keine Kaufpreise vor. Nachfolgen sind die Merkmale der Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung zusammengefasst.

Kaufverträge aus dem Jahr	Anzahl der Kaufpreise	Baujahre Mittelwert Spanne	Wohnflächen Mittelwert Spanne (m ²)	Mittelwert Kaufpreisspanne (€/m ²)
2024	9	1977 1950 - 1995	117 100 - 162	2.840 2.270 - 3.550

Auf Grundlage der vorgenommenen Auswertungen und unter Berücksichtigung der Lage des zu bewertenden Wohnungseigentums innerhalb des rechtsrheinischen Stadtgebiets sowie des Baujahres, der Größe, der Ausstattung und der allgemeinen Preisentwicklung im Jahr 2024 ist es sachgerecht, den Vergleichsfaktor im mittleren Bereich der Kaufpreisspanne aus dem Jahr 2024 einzuordnen. Der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor wird auf 2.800 €/m² geschätzt.

Der Vergleichswert des Wohnungseigentums ermittelt sich somit bei einer Wohnfläche von ca. 173 m² wie folgt:

2.800 €/m ² x 173 m ²	= 484.400 €
Sondernutzungsrechte	+ 0 €
Vorläufiger Vergleichswert des Wohnungseigentums	= 484.400 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Kapitel 5.4.3)	- 5.000 €
	<hr/>
	= 479.400 €
Vergleichswert des Wohnungseigentums	rd. 479.000 €

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Allgemeines

Die Bodenwertermittlung ist in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV beschrieben. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke in gleicher Weise wie für die Bewertung unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Dabei ist der Bodenwert nach Möglichkeit anhand von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu bestimmen.

Werden vom Gutachterausschuss geeignete Bodenrichtwerte veröffentlicht, so können auch diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Die Bodenrichtwerte sind nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV zu ermitteln. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß § 16 Abs. 2 ImmoWertV sollen von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Richtwertgrundstücks

- der Entwicklungszustand,
- die Art der baulichen Nutzung,
- der beitragsrechtliche Zustand und
- je nach Wertrelevanz auch die Bauweise, das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe

dargestellt werden. Des Weiteren sind die wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nach Anlage 5 zur ImmoWertV zu spezifizieren.

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (z. B. in der Grundstücksgestalt, dem Erschließungszustand oder in der Art der baulichen Nutzung) sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Der auf seine Eignung geprüfte und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasste Bodenrichtwert ergibt den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

5.3.2 Bodenwertermittlung für das Gesamtgrundstück

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor.¹⁵ Der Bodenrichtwert wurde mit benachbarten bzw. lagegleichen Werten vergli-

¹⁵ Veröffentlicht unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

chen und auf Plausibilität geprüft. Die Bodenwertermittlung kann daher auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts durchgeführt werden. Bei dem ausgewiesenen Bodenrichtwert handelt es sich um einen zonalen Bodenrichtwert, der die lagetypischen Merkmale widerspiegelt. Die Wertangabe bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	= 01.01.2025	30.01.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land	baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei	teilw. beitragspflichtig
Lage	= Im Gartenhof	Poller Kirchweg
Art der baulichen Nutzung	= allgemeines Wohngebiet	Wohnbaufläche
Gebäudeart	= mehrgeschossige Bebauung	mehrgeschossige Bebauung
Anzahl der Vollgeschosse	= III - IV	II, a. DG
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 1,5	ca. 1,13
Grundstücksgröße	= keine Angaben	1.519 m ²
Bodenrichtwert	= 930 €/m ²	

Das zu bewertende Grundstück stimmt nicht in allen wertrelevanten Merkmalen mit dem Richtwertgrundstück überein. Daher wird nachfolgend eine Anpassung an den Bodenrichtwert vorgenommen.

Beitragsrechtlicher Zustand

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln unterliegt das Grundstück der Erschließungsbeitragspflicht für die Teileinrichtungen Gehweg sowie für Grunderwerb und Freilegung. Da der Grunderwerb noch nicht vollständig abgeschlossen ist, konnte die sachliche Beitragspflicht bisher nicht entstehen. Der Beitragsanteil wird nach tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt, die derzeit noch nicht bekannt sind. Eine Ermittlung des auf das Grundstück entfallenden Erschließungsbeitrages ist daher zurzeit nicht möglich. Aufgrund der unklaren Situation in Bezug auf die Kosten und den Abrechnungszeitpunkt wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der beitragsrechtliche Zustand keinen Werteeinfluss auf das zu bewertende Grundstück hat. Der Bodenwert wird daher wie für ein beitragsfreies Grundstück ermittelt.

Lage

Das Grundstück liegt in der Nähe einer Bahnlinie und in einem Gebiet, das auch von gewerblich genutzten Grundstücken geprägt ist. Die Lage des Grundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone ist daher als unterdurchschnittlich anzusehen. Für die Lage ist ein Abschlag vorzunehmen, der auf 5 % geschätzt wird.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (siehe Baunutzungsverordnung § 20 Abs. 2). Die Geschossfläche ist dabei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der angegebenen GFZ für den Bodenrichtwert handelt es sich um die wertrelevante GFZ.¹⁶ Das heißt, dass bei der Ermittlung der GFZ auch die Geschossflächen berücksichtigt werden, die nach dem Bauplanungs-/Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben (z. B. Dach- und Staffelgeschosse)¹⁷.

Grundstücksgröße: 1.519 m²

Vorhandene Bebauung:¹⁸

Grundfläche Erdgeschoss	324 m ² + 355 m ²	=	679 m ²
Grundfläche Obergeschoss	300 m ² + 323 m ²	=	623 m ²
Grundfläche Dachgeschoss	(227 m ² + 323 m ²) x 0,75	=	<u>413 m²</u>
Summe der Grundflächen		=	1.715 m ²

Wertrelevante Geschossflächenzahl = 1.715 m² / 1.519 m² = 1,13

Die Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl beinhaltet die ausgebauten Dachgeschossflächen. Sie ist daher nur für die Bodenwertermittlung zu verwenden.

Die Abweichung der wertrelevanten Geschossflächenzahl vom Richtwertgrundstück wird über einen Umrechnungskoeffizienten¹⁹ berücksichtigt. Der Koeffizient (Wertzahl WZ) beträgt für das zu bewertende Grundstück $WZ_{GFZ 1,13} = 1,51$ und für das Richtwertgrundstück $WZ_{GFZ 1,5} = 1,73$. Daraus ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von $1,51 / 1,73 = 0,87$.

¹⁶ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Köln Abs. 4.7.4.

¹⁷ Die Geschossfläche des ausgebauten Dachgeschosses/Staffelgeschosses wird mit dem 0,75-fachen Wert der anderen Geschosse berücksichtigt.

¹⁸ Siehe auch Seite 15 des Gutachtens.

¹⁹ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Köln Abs. 4.8.2.

Bodenwert

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Grundstücksgröße:	1.519 m ²	
Objektspezifisch		
angepasster Bodenrichtwert:	$930 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 0,87 = 769 \text{ €/m}^2$	
	$1.519 \text{ m}^2 \text{ à } 769 \text{ €/m}^2$	= 1.168.111 €
Bodenwert beitragsfrei:		= 1.168.111 €

5.3.3 Bodenwertermittlung für das Wohnungseigentum

Der Bodenwertanteil wird entsprechend des zu bewertenden 99/1.000 Miteigentumsanteils (MEA) am Grundstück ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt. Deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angesetzt werden.

Gemäß Grundstücksmarktbericht, Abschnitt 4.8.2, ist für die Bodenwertermittlung von Wohnungseigentum ein Umrechnungskoeffizient (WE-Faktor) anzuwenden. Der Umrechnungskoeffizient soll die Umrechnung von Bodenwerten für Mietwohnhausgrundstücke auf Bodenwerte für Wohnungseigentumsgrundstücke ermöglichen. Eine statistische Analyse von 28 Kaufpreisen über den Verkauf von Grundstücken zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE) aus den Jahren 2021 bis 2023 ergab für das gesamte Stadtgebiet einen mittleren Umrechnungskoeffizienten von 1,5 (+/- 0,4). Für das linksrheinische Stadtgebiet ergab sich ein Mittelwert von 1,6 (+/- 0,5), für das rechtsrheinische Stadtgebiet ein Mittelwert von 1,4 (+/- 0,3). Der Faktor gilt vornehmlich für unbebaute WE-Grundstücke sowie für den Bodenwertanteil eigengenutzter Eigentumswohnungen, nur bedingt hingegen für umgewandelte Wohnungen in typischen Mietwohnanlagen.

Unter Berücksichtigung der Lage des zu bewertenden Grundstücks innerhalb des rechtsrheinischen Stadtgebiets wird es als sachgerecht angesehen einen Koeffizienten anzusetzen, der unterhalb des Mittelwerts liegt. Der Umrechnungskoeffizient wird mit 1,2 angesetzt.

Demnach beträgt der Bodenwert für den 99/1.000 MEA:

$$1.168.111 \text{ €} \times 1,2 \times 99/1.000 = 138.772 \text{ €} \qquad \text{rd. } \mathbf{139.000 \text{ €}}$$

5.4 Ertragswertverfahren

5.4.1 Allgemeines

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben. Die maßgebenden Einflussfaktoren liegen bei diesem Verfahren im Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der marktüblich erzielbaren Erträge. Es sollte für die Bewertung der Grundstücke angewendet werden, bei denen die zu erzielenden Renditen aus Vermietung und Verpachtung im Vordergrund stehen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von den marktüblich erzielbaren, jährlichen Einnahmen aus dem Grundstück auszugehen. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet.

Für den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag entscheidend. Der Reinertrag ergibt sich, indem vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten abgezogen werden.

Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um die Kosten, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks bzw. der Gebäude marktüblich entstehen. Sie setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten zusammen. Dabei bleiben die durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen abgedeckten Kosten unberücksichtigt.

Zu den Verwaltungskosten zählen die Kosten, die zur Verwaltung des Grundstücks erforderlich sind, wie z. B. die Personalkosten oder die Kosten der Geschäftsführung.

Die Instandhaltungskosten sind die Kosten, die zur Erhaltung des zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen, während ihrer Restnutzungsdauer, aufgewendet werden müssen.

Das Mietausfallwagnis deckt Ertragsminderungen ab, die durch Mietausfall und vorübergehenden Leerstand von Liegenschaften entstehen inklusive der Kosten, die durch Rechtsverfolgungen (Mietzahlungen, Räumungen) entstehen können.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden.

Um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten, ist vom Reinertrag der Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag) abzuziehen. Dieser Anteil ergibt sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts. Für die Verzinsung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen, der auch für die Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen maßgebend ist.

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er gibt einen durchschnittlichen Prozentsatz wieder, der sich in erster Näherung aus dem Verhältnis des Reinertrags zum Kaufpreis jeweils gleichartiger Grundstücke ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz wird von den Gutachterausschüssen für die jeweilige Gebäudeart aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben, da die Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze voraussetzt, dass die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts im gleichen Modell durchgeführt wird, in dem auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität).

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird anschließend mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung multipliziert (Zeitrentenbarwertberechnung) und ergibt den Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor) entspricht dem Faktor für eine jährlich nachschüssig gezahlte Zeitrente und ist abhängig vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Durch Addition des Bodenwerts mit dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen wird der vorläufige Ertragswert ermittelt. Der Bodenwert ist dabei, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen, grundsätzlich wie für ein unbebautes Grundstück zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert entspricht in der Regel dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert, da die marktüblich erzielbaren Erträge und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz angesetzt werden und dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt Berücksichtigung findet. Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher im Normalfall nicht erforderlich.

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts noch nicht erfasst wurden, sind diese abschließend als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungseigentum) wird auch unter Renditegesichtspunkten gehandelt, so dass das Ertragswertverfahren in dieser Wertermittlung angewendet wird.

5.4.2 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hält sich in seinen verwendeten Modellen an die Vorgaben der ImmoWertV und der ImmoWertA.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 sind im Abschnitt 6.1.7 sowie im Abschnitt 8 zur Ableitung und Anwendung der Liegenschaftszinssätze u. a. folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

- Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus dem Jahr 2023 abgeleitet.
- Die Mieten wurden anhand des örtlichen Mietspiegels überprüft.
- Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt.
- Es wird der Bodenwert angesetzt, der vom aktuellen Bodenrichtwert abgeleitet wurde (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt).
- Die Gesamtnutzungsdauer wurde für Wohngebäude bzw. Wohnungseigentum mit 80 Jahren angesetzt.

Die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts wird im gleichen Modell durchgeführt, in dem auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (Grundsatz der Modellkonformität).

5.4.3 Ertragswertermittlung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße, mit hinreichender Genauigkeit für den Wertermittlungszweck, ermittelt. Es wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit den Maßen im Aufteilungsplan und im Bauplan festgestellt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Dabei wird die Fläche für die Balkone und die Loggia jeweils zu 1/4 angerechnet.²⁰ Die Flächenberechnung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 173 m².

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Für die Ertragswertermittlung ist der Rohertrag mit der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete zu ermitteln, wobei von einer mängelfreien Wohnung ausgegangen wird. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln/Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Die Nettokaltmiete wird als mittelfristiger Durchschnittswert vom Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln abgeleitet. Die Miete orientiert sich aufgrund der Ausstattung an den Mietpreisen der Gruppe 4 des Mietspiegels.²¹ Im Miet-

²⁰ Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 1: Größe der Wohnung.

²¹ Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 5: Modernisierungen nach 1990.

spiegel ist für Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden (Gruppe 4), folgende Mietpreisspanne angegeben:

Gruppe 4	mittlere Wohnlage (€/m ²)
Wohnungen um 120 m ²	7,30 - 10,20

Für größere Wohnungen sind im Mietspiegel keine Mietpreise angegeben. Unter Berücksichtigung der Lage (einfache bis mittlere Wohnlage) und der weiteren Wertigkeitsmerkmale der Wohnung (Lage innerhalb des Gebäudes, Art, Beschaffenheit und Ausstattung) ist es sachgerecht, die Miethöhe im mittleren bis oberen Bereich der Mietpreisspanne einzuordnen (9,50 €/m²).

Für die Ertragswertermittlung wird folgender Rohertrag zugrunde gelegt:

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche gerundet (m ²)	marktübliche Nettokaltmiete (€/m ²)	marktübliche Nettokaltmiete monatlich gerundet (€)
Obergeschoss	173,00	9,50	1.644

Nettokaltmiete pro Monat 1.644 €

Jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag) **19.728 €**

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskostenanteile die vom Vermieter zu tragen sind werden als Modellwerte, entsprechend der Anlage 3 ImmoWertV, angesetzt. Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten werden über den Verbraucherpreisindex angepasst und für das Wertermittlungsobjekt wie folgt angesetzt:

Instandhaltungskosten:	173 m ² Wohnfläche x 13,80 €/m ²	= 2.387 €
Verwaltungskosten:	420 €/Wohnung	= 420 €
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag	= 395 €
Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr		3.202 €

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Unter der Gesamtnutzungsdauer (GND) wird die Zeitspanne verstanden, in der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird als Modellgröße behandelt und für Wohngebäude bzw. Wohnungseigentum pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen zu ermitteln.

Am Gebäude (Altbau) wurden verschiedene Modernisierungen vorgenommen. In welchem Umfang Modernisierungen in den einzelnen Einheiten durchgeführt wurden, ist nicht bekannt. Hier kann nur eine Annahme getroffen werden. In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Einheiten teilweise modernisiert wurden. Aufgrund der durchgeführten und angenommenen Modernisierungen verlängert sich die Restnutzungsdauer.

Um die Restnutzungsdauer bei Modernisierungen zu ermitteln, werden für die modernisierten Elemente des Gebäudes Punkte vergeben. Die Höhe der Punktzahl ist dabei für Modernisierungen, die vor einem längeren Zeitpunkt durchgeführt wurden, ggf. zu verringern. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind dafür entsprechende Punkte zu vergeben.²²

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Gebäudealter von 73 Jahren (2025 - 1952) und einem angenommenen Modernisierungsgrad von 8 Punkten²³ ergibt sich eine rechnerisch ermittelte, modifizierte Restnutzungsdauer von 33 Jahren. Die Restnutzungsdauer wird in dieser Wertermittlung gerundet angesetzt und auf 35 Jahre geschätzt.²⁴

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen veröffentlicht.²⁵ Auf das gesamte Stadtgebiet bezogen liegt der Zinssatz bei einer Restnutzungsdauer von durchschnittlich 40 Jahren,

²² Vgl. Modelbeschreibung mit Tabellen in Anlage 2 ImmoWertV.

²³ Teilpunkte für die Erneuerung der Fenster, der Dacheindeckung, für eine unterstellte Teilmodernisierung des Innenausbaus und der Badezimmer, 2 Punkte für die Erneuerung der Heizung und der Leitungen.

²⁴ Vgl. auch ImmoWertA zu Anlage 2, Tabelle b.

²⁵ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Köln Abs. 6.1.7.

einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 62 m² und einer durchschnittlichen Miete von 11,60 €/m², bei 1,9 % (+/- 1,0). Vom Gutachterausschuss wurde ein signifikanter Einfluss der Wohnungsgröße und der Lage auf den Liegenschaftszinssatz festgestellt. Im Marktbericht wurde hierzu eine zusätzliche Tabelle veröffentlicht. Für das rechtsrheinische Stadtgebiet wurde für Wohnungsgrößen von 120 m² ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,9 % veröffentlicht. Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (35 Jahre), die Größe der Wohnungen (173 m²), die Lage (Poll), die Vermietungssituation (unvermietet), die Bebauungsstruktur und die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 1,70 % marktkonform und wird als objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz für die Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage wird zur Kapitalisierung mit dem Barwertfaktor von 26,22 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 1,70 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.²⁶

Zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Miete marktüblich angesetzt wurde und der verwendete Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss direkt aus dem entsprechenden Teilmarkt abgeleitet wurde. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens bildet dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt ab und führt direkt zum Verkehrswert.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bestehen in Form der beschriebenen Instandhaltungsarbeiten am Sondereigentum.

Die Wertminderung infolge der Instandhaltungen wird auf 5.000 € geschätzt.

Es handelt sich dabei um eine pauschale Schätzung, die sich auf das beim Ortstermin offensichtlich zu erkennende Ausmaß bezieht. Des Weiteren ist der Betrag nicht identisch mit den Beseitigungskosten. Die Kosten werden z. T. nur insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustands in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind. Die genauen Kosten sind erst nach einer detaillierten Ausschreibung festzustellen.

²⁶ Vgl. ImmoWertA Anhang B, Barwertfaktoren für die Kapitalisierung.

Ertragswertermittlung

Jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag)	19.728 €
Bewirtschaftungskosten	- <u>3.202 €</u>
Jährlicher Reinertrag	= 16.526 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)	
1,70 % vom Bodenwertanteil	139.000 €
(Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	- <u>2.363 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	= 14.163 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)	* <u>26,22</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	= 371.354 €
Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <u>139.000 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 510.354 €
Zusätzliche Marktanpassung	+/- <u>0 €</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 510.354 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>5.000 €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 505.354 €
	rd. <u><u>505.000 €</u></u>

6 Verkehrswert

Vergleichswert:	479.000 €
Ertragswert:	505.000 €

Die Ergebnisse der angewandten Wertermittlungsverfahren stimmen gut überein, da sie nur rd. 5 % voneinander abweichen.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungseigentum) wird üblicherweise zu Preisen gehandelt, die sich an Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren orientieren. Die Daten standen für die Vergleichswertermittlung nur in mäßiger Qualität zur Verfügung, da in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses keine ausreichende Anzahl realisierter Kaufpreise mit übereinstimmenden Merkmalen des Wertermittlungsobjekts vorhanden war. Der Vergleichsfaktor wurde auf Grundlage verschiedener Auswertungen aus den Grundstücksmarktberichten und den Quartalsberichten des Gutachterausschusses geschätzt. Zusätzlich wurde zur Abschätzung der Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Jahr 2024 eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Vergleichswertermittlung wird nur zur Stützung des Ertragswerts herangezogen.

Als Hauptverfahren wird das Ertragswertverfahren angewendet, da die Art des Wertermittlungsobjekts auch unter Renditegesichtspunkten gehandelt wird. Die erforderlichen Daten standen für das Verfahren in guter Qualität zur Verfügung. Durch den Kölner Mietspiegel waren Vergleichsmieten vorhanden und der verwendete Liegenschaftszinssatz wurde vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem örtlichen Grundstücksmarkt für die Art des Wertermittlungsobjekts abgeleitet.

Auf Grundlage des ermittelten Ertragswerts schätze ich den unbelasteten²⁷ Verkehrswert für den

99/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Poll

Flur: 37

Flurstück: 3707/195, Gebäude- und Freifläche, Poller Kirchweg 65

Größe: 1.519 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an den im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 8 gekennzeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Obergeschoss nebst Balkon,

²⁷ Gemäß ZVG, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

zum Wertermittlungstichtag 30. Januar 2025 auf

505.000 €

Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale entspricht das einem Wert von rd. 2.950 €/m² Wohnfläche.

Der Wert entspricht in etwa dem 26-fachen des Jahresrohertrags (Rohertragsfaktor).

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten inklusive der Anlagen ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Köln, 18. März 2025

Dipl.-Ing. Andrea Tschersich

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 5: Grundrisse aus der Teilungserklärung, Grundriss aus der Bauakte mit ergänzenden Eintragungen (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 6: Wohnflächenberechnung
- Anlage 7: Fotos
- Anlage 8: Objektbezogene Auskünfte der Stadt Köln (in der Internetversion nicht enthalten)

Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 185)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentums-gesetz - WEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982, 1983)

Wohnflächenverordnung (WoFlV) Verordnungen zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003

Gebäudeenergiegesetz - GEG vom 8. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280)

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

Literaturverzeichnis

Sprengnetter, Dr. Hans Otto Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Eigenverlag, in aktueller Fassung (Aktualisierungsservice)

Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, Köln. 10. Auflage 2023

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung, Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen

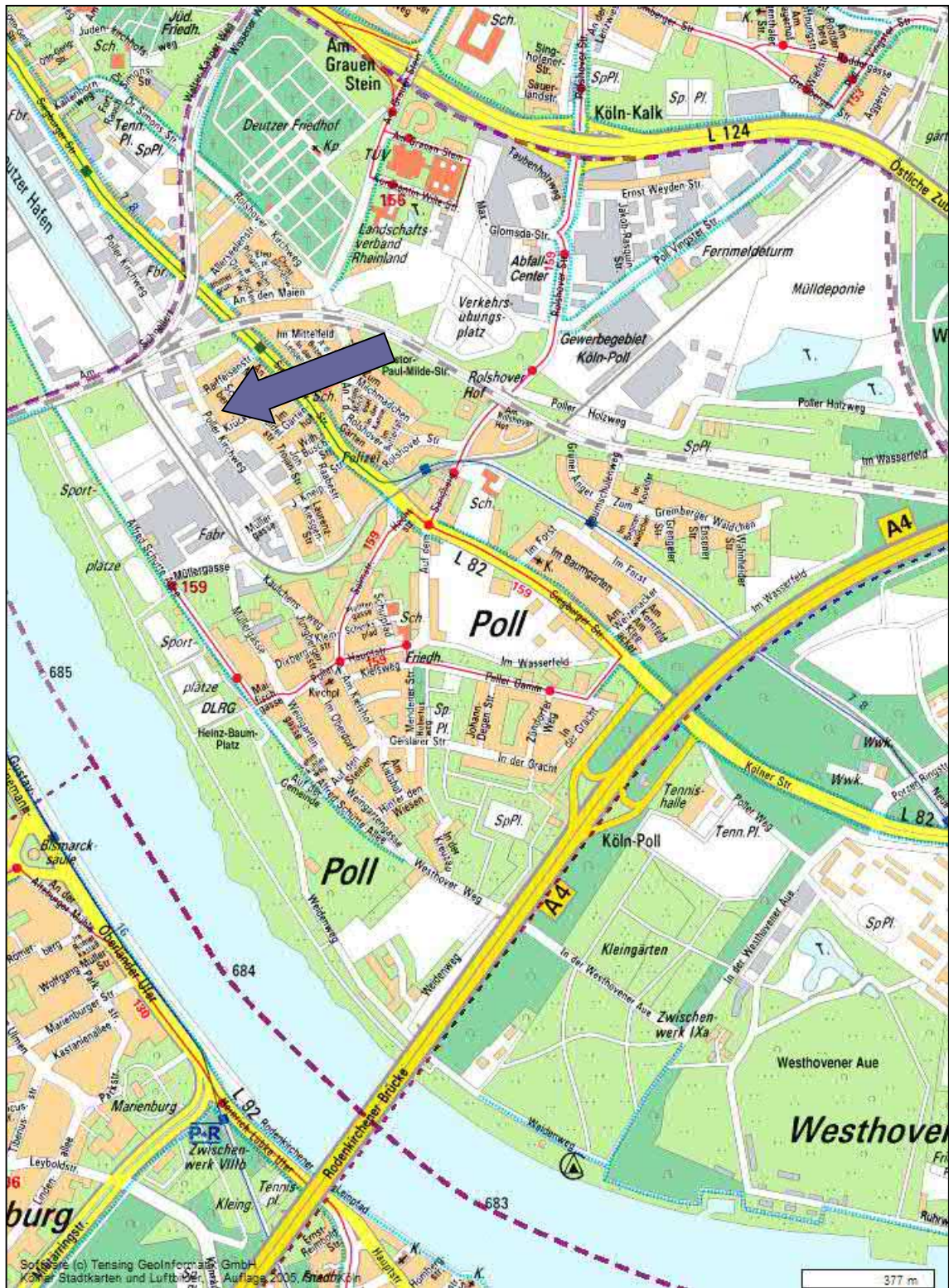
Dipl.-Ing. Daniela Unglaube Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2021 Reguvis Fachmedien GmbH

Bayerlein Praxishandbuch Sachverständigenrecht, C.H. Beck Verlag München, 5. Auflage

Kröll/Hausmann/Rolf Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage



Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Nr. KT 07124)



Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Nr. KT 07124)

Wohnflächenberechnung

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Faktor WoFIV	Wohnfläche (m ²) gerundet
Obergeschoss	Wohnzimmer	8,13	* 5,69			
		+ 0,20	* 2,60	46,78	1,00	46,80
	Küche/Essen	4,46	* 5,71	25,47	1,00	25,50
	Arbeitszimmer	4,67	* 2,94			
		- 0,41	* 0,88	13,37	1,00	13,40
	Kinderzimmer	4,67	* 2,95	13,78	1,00	13,80
	Flur	3,06	* 5,96			
		+ 0,45	* 3,76			
		+ 1,77	* 2,57			
		+ 1,12	* 0,13			
		+ 1,13	* 0,05			
		+ 0,54	* 0,83			
		+ 1,93	* 1,11			
		+ 1,30	* 0,36	27,74	1,00	27,70
	Schlafzimmer	4,65	* 5,74	26,69	1,00	26,70
	Badezimmer	3,20	* 2,92			
		+ 0,34	* 0,90			
		+ 1,20	* 0,65			
		- 0,90	* 0,40	10,07	1,00	10,10
	WC	2,25	* 0,95			
	+ 0,95	* 0,65	2,76	1,00	2,80	
Balkon 1	7,30	* 1,44	10,51	0,25	2,60	
Loggia	1,55	* 5,48	8,49	0,25	2,10	
Balkon 2	1,45	* 4,95	7,18	0,25	1,80	
Wohnfläche rd.						173,30
Summe Wohnfläche gerundet						173,00



Straßenansicht Bürogebäude mit Zufahrt zum hinteren Grundstück



Ansicht Altbau auf dem hinteren Grundstück



Rückseitige Ansicht Altbau



Ansicht Altbau mit seitlicher Zufahrt/Stellplätzen