

SEITZ

sachverständige



Dipl.-Ing.
Albert M. Seitz

von der Industrie- und Handelskammer zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Peter-Kintgen-Straße 2
50935 Köln

info@sv-seitz.de
sv-seitz.de

T. 0221 4992095
F. 0221 4992097



Verkehrswertgutachten

92 K 053/23

über das bebaute Grundstück

Lindenthalgürtel 96
50935 Köln (Lindenthal)

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| A | Vorbemerkung | 4 |
| A.1 | Teilnehmer am Ortstermin | 6 |
| B | Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung | 7 |
| B.1 | Eintragungen im Grundbuch | 7 |
| B.2 | Lage und Verkehrslage | 8 |
| B.3 | Grundstücksgestalt | 8 |
| B.4 | Bodenbeschaffenheit | 9 |
| B.5 | Beitragsrechtlicher Zustand | 9 |
| B.6 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| B.7 | Lasten, Beschränkungen und Rechte | 10 |
| B.8 | Baubeschreibung | 12 |
| B.9 | Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete | 24 |
| C | Wertermittlung | 25 |
| C.1 | Bodenwert | 25 |
| C.2 | Ertragswertverfahren | 28 |
| D | Verkehrswert | 37 |
| E | Anmerkungen | 41 |
| E.1 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur | 41 |

Anlagen

| | | |
|---------|---|----------|
| Anl. 1 | Stadtplanauszug | 1 Seite |
| Anl. 2 | Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) | 1 Seite |
| Anl. 3 | Lärmkartierung NRW (Straßen-/Schienenverkehr 24h) | 3 Seiten |
| Anl. 4 | Plandarstellungen | 6 Seiten |
| Anl. 5 | Auskunft aus dem Altlastenkataster | 2 Seiten |
| Anl. 6 | Erschließungsbeitragsbescheinigung | 2 Seiten |
| Anl. 7 | Auskunft über öffentliche Förderung | 1 Seite |
| Anl. 8 | Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis | 1 Seite |
| Anl. 9 | Energieausweis gemäß EnEV | 4 Seiten |
| Anl. 10 | Lichtbilder zur Wertschätzung | 9 Seiten |

Das Gutachten umfasst insgesamt 72 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 4facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 27.01.2024 vom Amtsgericht Köln (Abteilung 92) beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG über das bebaute Grundstück

**Lindenthalgürtel 96
50935 Köln (Lindenthal)**

zu erstatten.

Die Wertermittlung erfolgt zum:

| | |
|----------------------------|------------|
| › Wertermittlungsstichtag | 17.05.2024 |
| › Tag der Ortsbesichtigung | 17.05.2024 |
| › Qualitätsstichtag | 17.05.2024 |

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) lautet die Definition des Verkehrswertes: *„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Lasten und Beschränkungen in Abt. II verdinglicht sind, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest.

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Köln:
 - » beglaubigter Grundbuchauszug vom 06.09.2023

- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
 - › Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:500 vom 26.02.2024
 - › Lärmkartierung NRW als Online-Auskunft¹
 - › Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 04.03.2024
 - › Beitragsbescheinigung vom 28.02.2024
 - › Auskunft gemäß WFNG vom 26.02.2024
 - › Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.02.2024
 - › Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln vom 20.03.2024
 - › Auskunft des Bauaktenarchivs der Stadt Köln (Negativauskunft) vom 05.03.2024

- › von der Antragstellerin:
 - › Mieterliste, Stand 01.04.2024
 - › Energieausweis vom 21.10.2018
 - › Grundrisse, Schnitte
 - › Mietverträge (teilweise)

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich des Ortstermins am 17.05.2024 getroffenen Feststellungen.

Die Beteiligten wurden von dem Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Nicht alle Gebäudeteile wurden besichtigt bzw. untersucht. Eine verbindliche Beschaffenheitsbeschreibung und -beurteilung setzt eine detaillierte Untersuchung eines Bauschadenssachverständigen voraus.

Anlässlich des Ortstermins konnten drei Wohnungen nicht besichtigt werden:

- › Wohnung im Erdgeschoss links
- › Wohnung im 3. Obergeschoss rechts
- › Wohnung im Dachgeschoss rechts

Außerdem konnten nicht besichtigt werden

- › die Kellerabstellräume (verschlossen durch Lattenverschläge)
- › nicht ausgebauter Spitzboden²

¹ Abrufdatum: 04.07.2024; abrufbar unter: <https://www.geoportal.nrw/?activetab=map#>

² Aufgrund der Dimensionierung des Spitzbodens (räumliche Abmessungen) ist dieser nicht begehbar.

Die Zustandsmerkmale der nicht besichtigten Bereiche können nicht beurteilt werden.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt. Eine Bescheinigung über die Zustands- und Funktionsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 61 Abs. 2 des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG) liegt dem Unterzeichner nicht vor. Von der Antragstellerin wurde der bedarfsorientierte Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung vom 21.10.2018 zur Verfügung gestellt, welcher dem Anlagenteil des Gutachtens beigelegt ist.

A.1 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 17.05.2024

- | | |
|--|-------------------------------|
| › für die Antragstellerin | XXX |
| › für die Antragsgegnerin | XXX |
| › als Mitarbeiter des Sachverständigen | Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel |
| › für den Sachverständigen | der Unterzeichner |

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im:

Grundbuch von: Kriel
Blatt: 28131
Amtsgericht: Köln

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Kriel
Flur: 63
Flurstück: 829 Gebäude- und Freifläche,
Lindenthalgürtel 96
Größe: 387 m²

Ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 06.09.2023 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 10f des Gutachtens.

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Kölner Stadtbezirk Lindenthal im gleichnamigen Stadtteil Lindenthal auf der Nordostseite des Lindenthalgürtels im Abschnitt zwischen Bachemer Straße und Umlandstraße. Das Straßenbild des Lindenthalgürtels ist dem Lichtbild 1 im Anlagenteil des Gutachtens zu entnehmen.

Die umliegende Bebauung wird geprägt durch eine drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung mit überwiegender Wohnnutzung; teilweise sind in den Erdgeschossen der Häuser Ladenlokale angeordnet.

Auf dem Lindenthalgürtel herrscht ein reges Verkehrsaufkommen; darüber hinaus wird auf dem Lindenthalgürtel eine Trasse der Stadtbahn geführt. Die Lärmimmissionen ausgehend von dem Lindenthalgürtel (Straßen- und Schieneninfrastruktur) wirken sich somit unmittelbar auf das Bewertungsobjekt, hier die straßenwärtigen Wohnungsteile, aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden, hier insbesondere auf der Dürener Straße als Vorortgeschäftsstraße des Stadtteils Lindenthal.

Kindertagesstätten sowie Schulen verschiedener Bildungsrichtungen sind innerhalb des Stadtteils vorhanden.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr sind gegeben durch Bus- und Stadtbahnverbindungen im fußläufigen Einzugsbereich.

Parkmöglichkeiten sind im Umfeld auf öffentlichen Stellplätzen vorhanden. Straßenverbindungen in die umliegenden Stadtteile und zur Kölner Innenstadt bestehen über ein gut ausgebautes Straßensystem. Der nächstgelegene Anschluss an das Bundesautobahnnetz besteht in ca. 3,5 Kilometer Entfernung an der Anschlussstelle Köln-Klettenberg zur A4.

Die Wohnlage ist nach den objektiven Kriterien des Mietspiegels der Stadt Köln für frei finanzierte Wohnungen als mittlere Wohnlage zu beurteilen.

B.3 Grundstücksgestalt

Das Bewertungsgrundstück weist einen regelmäßigen trapezförmigen Zuschnitt auf mit einer Straßenfrontbreite von ca. 15 Metern und einer mittleren Grundstückstiefe ca. 27 Metern.

Das Areal ist eben; das Grundstück liegt in etwa auf Straßenniveau.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Das Grundstück ist darin gekennzeichnet.

B.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Umwelt- und Verbraucherschutzamt (Stadt Köln) - vom 04.03.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

Hinweis: Der Unterzeichner ist nicht in der Lage eventuelle Altlasten festzustellen, eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen, anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln.

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen. Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für den Beurteilungsfall bedeutet das, dass der Verkehrswert nur unter dem Vorbehalt ermittelt werden kann, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

B.5 Beitragsrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück wird von der öffentlichen Erschließungsanlage „Lindenthalgürtel“ erschlossen.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Bauverwaltungsamt (Stadt Köln) - vom 28.02.2024 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an.

Unberücksichtigt bleiben hiervon Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) für die Herstellung, Verbesserung und die Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

B.6 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.6.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem beidseitig angebauten Mehrfamilienwohnhaus bebaut, bestehend aus Vollunterkellerung, vier Vollgeschossen und darüberliegendem ausgebautem Dachgeschoss.

Bei der vorhandenen Bebauung beträgt das Maß der baulichen Nutzung grob überschlägig:

GRZ = ca. 0,4 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 1,9 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

In der hier angegebenen Geschossflächenzahl sind auch die wertrelevanten Geschossflächen im ausgebauten Dachgeschoss, die nach dem Bauplanungsrecht in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, berücksichtigt.

B.6.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem³ der Stadt Köln liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans 0355.01.000.00.

Die zulässige Bebauung ist nach § 34 Abs. 1 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.“

B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs

Laut Grundbuchauszug bestehen im Bestandsverzeichnis (Rechte) keine Eintragungen.

³ Abrufdatum: 04.07.2024; abrufbar unter: <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/bebauungsplaene/suche/index.html>

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs

lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 053/23). Eingetragen am 06.09.2023.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II/1 wird kein eigener Werteinfluss beigemessen.

öffentliche Förderung gemäß WFNG NRW

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Amt für Wohnungswesen (Stadt Köln) - vom 26.02.2024 nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Baulasteintragungen

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Amt für Liegenschaften (Stadt Köln) vom 26.02.2024 ist zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz

Bei dem Haus „Lindenthalgürtel 96“ handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Sonstige Lasten, Beschränkungen oder Rechte

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene den Grundstückswert evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

B.8 Baubeschreibung

B.8.1 Bauart und Baujahr

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem beidseitig angebauten Mehrfamilienwohnhaus bebaut, bestehend aus Vollunterkellerung, vier Vollgeschossen und darüberliegendem ausgebautem Dachgeschoss. Innerhalb des Wohngebäudes sind insgesamt zehn Wohnungen angeordnet, jeweils zwei Wohnungen je aufgehendes Geschoss.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle der Stadt Köln (Bürgerdienste) vom 05.03.2024 konnte eine Bauakte nicht nachgewiesen werden. Für die vorhandene Bebauung wird formelle und materielle Legalität unterstellt. Nach übereinstimmenden Angaben der Beteiligten wurde das Bewertungsobjekt im Jahr 1954 errichtet. Aufgrund bauzeittypischer Merkmale innerhalb des Treppenhauses (Geschosstreppe, Geländerkonstruktion, fugenloser Terrazzo) ist die Baujahrangabe plausibel.

Baujahr 1954

B.8.1 Aufteilung und Wohnflächenaufstellung

B.8.1.1 Aufteilung

Kellergeschoss

Kellerabstellräume als wohnungsergänzende Einrichtungen, Wasch-/Trockenraum mit Ausgang zur Kelleraußentreppe, Kellerflure

Erdgeschoss

zwei Wohnungen, Raumaufteilung jeweils: zwei Zimmer, Küche, Diele, Bad/WC und Balkon

1. Obergeschoss

zwei Wohnungen, Raumaufteilung jeweils: zwei Zimmer, Küche, Diele, Bad/WC und Balkon

2. Obergeschoss

zwei Wohnungen, Raumaufteilung jeweils: zwei Zimmer, Küche, Diele, Bad/WC und Balkon

3. Obergeschoss

zwei Wohnungen, Raumaufteilung jeweils: zwei Zimmer, Küche, Diele, Bad/WC und Balkon

Dachgeschoss

zwei Wohnungen, Raumaufteilung jeweils: Wohn-/Schlafraum, Küche, Diele, Duschbad/WC

B.8.1.2 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFIV

überwiegend nach Aufmaß, teils in Anlehnung an Nachbarwohnungen

Wohnung im Erdgeschoss rechts

| | | |
|--|----------------------|-----------------------------|
| Zimmer | 18,77 m ² | |
| Zimmer | 12,76 m ² | |
| Küche | 12,57 m ² | |
| Diele | 4,74 m ² | |
| Bad/WC | 6,33 m ² | |
| Balkon unter Anrechnung der Grundfläche zu ¼ | 0,96 m ² | |
| | 56,13 m ² | rd. 56 m² |

Wohnung im Erdgeschoss links (ohne Aufmaß – in Anlehnung an die Nachbarwohnung)

| | | |
|--|--------------------------|-----------------------------|
| Zimmer | ca. 18,8 m ² | |
| Zimmer | ca. 12,8 m ² | |
| Küche | ca. 12,6 m ² | |
| Diele | ca. 4,7 m ² | |
| Bad/WC | ca. 6,3 m ² | |
| Balkon unter Anrechnung der Grundfläche zu ¼ | ca. 1,0 m ² | |
| | ca. 56,20 m ² | rd. 56 m² |

Wohnung im 1. Obergeschoss rechts

| | | |
|--|----------------------|-----------------------------|
| Zimmer | 19,08 m ² | |
| Zimmer | 16,75 m ² | |
| Küche | 12,96 m ² | |
| Diele | 3,86 m ² | |
| Bad/WC | 5,96 m ² | |
| Balkon unter Anrechnung der Grundfläche zu ¼ | 0,95 m ² | |
| | 59,56 m ² | rd. 60 m² |

Wohnung im 1. Obergeschoss links

| | | |
|--|----------------------|-----------------------------|
| Zimmer | 18,98 m ² | |
| Zimmer | 17,17 m ² | |
| Küche | 13,03 m ² | |
| Diele | 3,92 m ² | |
| Bad/WC | 6,05 m ² | |
| Balkon unter Anrechnung der Grundfläche zu ¼ | 0,96 m ² | |
| | <hr/> | |
| | 60,11 m ² | rd. 60 m² |

Wohnung im 2. Obergeschoss rechts

| | | |
|--|----------------------|-----------------------------|
| Zimmer | 18,94 m ² | |
| Zimmer | 16,98 m ² | |
| Küche | 12,88 m ² | |
| Diele | 3,78 m ² | |
| Bad/WC | 6,76 m ² | |
| Balkon unter Anrechnung der Grundfläche zu ¼ | 0,94 m ² | |
| | <hr/> | |
| | 60,28 m ² | rd. 60 m² |

Wohnung im 2. Obergeschoss links

| | | |
|--|----------------------|-----------------------------|
| Zimmer | 19,14 m ² | |
| Zimmer | 16,93 m ² | |
| Küche | 13,17 m ² | |
| Diele | 3,74 m ² | |
| Bad/WC | 6,26 m ² | |
| Balkon unter Anrechnung der Grundfläche zu ¼ | 0,96 m ² | |
| | <hr/> | |
| | 60,20 m ² | rd. 60 m² |

Wohnung im 3. Obergeschoss rechts (ohne Aufmaß – in Anlehnung an die Wohnung im 2. Obergeschoss rechts)

| | | |
|--|--------------------------|-----------------------------|
| Zimmer | ca. 18,9 m ² | |
| Zimmer | ca. 17,0 m ² | |
| Küche | ca. 12,9 m ² | |
| Diele | ca. 3,8 m ² | |
| Bad/WC | ca. 6,8 m ² | |
| Balkon unter Anrechnung der Grundfläche zu ¼ | ca. 0,9 m ² | |
| | ca. 60,30 m ² | rd. 60 m² |

Wohnung im 3. Obergeschoss links

| | | |
|--|----------------------|-----------------------------|
| Zimmer | 19,10 m ² | |
| Zimmer | 16,98 m ² | |
| Küche | 13,15 m ² | |
| Diele | 3,70 m ² | |
| Bad/WC | 6,25 m ² | |
| Balkon unter Anrechnung der Grundfläche zu ¼ | 0,95 m ² | |
| | 60,13 m ² | rd. 60 m² |

Wohnung im Dachgeschoss rechts (ohne Aufmaß – in Anlehnung an die Nachbarwohnung)

| | | |
|------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Wohn-/Schlafraum | ca. 18,7 m ² | |
| Küche | ca. 6,8 m ² | |
| Diele | ca. 2,1 m ² | |
| Duschbad/WC | ca. 5,0 m ² | |
| | ca. 32,60 m ² | rd. 33 m² |

Wohnung im Dachgeschoss links

| | | |
|------------------|----------------------|-----------------------------|
| Wohn-/Schlafraum | 18,72 m ² | |
| Küche | 6,78 m ² | |
| Diele | 2,13 m ² | |
| Duschbad/WC | 5,01 m ² | |
| | 32,64 m ² | rd. 33 m² |

Wohnflächen gesamt**rd. 538 m²****Hinweis:**

Bei der vorgenommenen maßlichen Bestandsaufnahme handelt es sich um eine Wohnflächenermittlung mittels Lasermessgerät „Leica Disto“, die für das hier vorliegende Verkehrswertgutachten eine ausreichende Genauigkeit ergibt. Toleranzen von +/- 3 % in technischer Hinsicht sind hinzunehmen.

Bei den vorbereitenden Berechnungen zur Wohnfläche hat Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel als Vermessungsingenieur im Sinne von § 10 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln mitgewirkt. Die Überprüfung und Nachrechnung der Ergebnisse erfolgten durch den Sachverständigen persönlich.

Verbindliche Angaben zur Raumaufteilung und über die Wohnflächen der nicht besichtigten Wohnungen können nur durch ein Aufmaß im Rahmen einer Innenbesichtigung der jeweiligen Wohnung erlangt werden.

B.8.2 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

Die Wohnungen im Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss weisen zweckdienliche Grundrissanordnungen auf. In der besichtigten Wohnung im Dachgeschoss werden Küche und Duschbad/WC über den Hauptwohnraum erschlossen, gemäß vorliegendem Grundriss entsprechend auch innerhalb der nicht besichtigten Wohnung im Dachgeschoss. Nachteilig ist bei den Wohnungen im Dachgeschoss das Fehlen eines Balkons zu beurteilen.

Ist eine Wohnung/ein Gebäude barrierefrei entsprechend dem Regelwerk der DIN18040 ausgeführt, werden insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit Sehbehinderung, Blindheit, Hörbehinderung (Gehörlose, Ertaubte und Schwerhörige) oder motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen, berücksichtigt. Auch wenn im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens keine umfassende und abschließende Prüfung dahingehend erfolgen kann, ob Barrierefreiheit vorliegt, kann im vorliegenden Fall der Grad der Barrierefreiheit als nicht barrierefrei (üblich bei Bestandsgebäuden) beurteilt werden. Aus sachverständiger Sicht hat zum Wertermittlungsstichtag der Grad der Barrierefreiheit im Wesentlichen keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

B.8.3 Bauweise und Ausstattung

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu Fundamenten und Bodenplatte, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken, sowie der Dachkonstruktion. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen.

Fundamente und Bodenplatte Beton/Stahlbeton

Umfassungswände Kellergeschoss
und Innenwände Stahlbeton/Mauerwerk

aufgehende Umfassungswände
und Innenwände Mauerwerk

Soweit aus den vorliegenden Planunterlagen ableitbar,
wurden die Seitenwände als Kommunwände ausgeführt⁴.

Decken *Decke über Kellergeschoss und Geschossdecken*
Stahlbeton

Dach Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion
abgebunden; die Beschaffenheit und der Zustand der
Dacheindeckung einschließlich der Dachentwässerungsrinnen
können aus dem Betrachtungsabstand nicht beurteilt werden.

Außenfronten Wärmedämmputz

straßenwärtiger Gebäudesockel
Klinkerriemchen

Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasungen; nach

⁴ Eine Kommunwand ist eine Wand, die von mindestens zwei Gebäuden geteilt wird. Im städtischen Bereich, insbesondere in den Innenstädten, war die Kommunwandbauweise lange Zeit gängige Praxis.

stichprobenweiser Überprüfung der Glasabstandsleisten konnten Baujahrmarkierungen aus dem Jahr 1985 nachgewiesen werden. Da die Kunststofffenster in den Wohngeschossen baugleich sind, wird unterstellt, dass die Fensteranlagen um 1985 erneuert wurden.

Im Ausbaubereich des Dachgeschosses liegende Dachflächenfenster

gebäudetechnische Einrichtungen

Die Beheizung und die Warmwasserbereitung erfolgen dezentral über Gaskombithermen

Treppenhaus

Kellertreppe

Treppenlauf
Stahlbeton

Stoß- und Auftritte
keramische Fliesen

Geschosstreppen

Treppenläufe
Stahlbeton

Stoß- und Auftritte
Plattenbelag aus Terrazzo

Treppengeländer
Stahlgeländerkonstruktion mit Holzhandlauf

Fußböden/Oberböden

erdgeschossiger Treppenhausflur und Treppenpodeste
fugenloser Terrazzo

Wand- und Deckenbehandlungen

Wandflächen
Wandfliesen

| | |
|---|---|
| | <i>Untersichten der Treppenläufe und -podeste</i> Spritzraufaser |
| Türen | <i>Hauseingangstüranlage</i> Aluminiumrahmentür, Verglasung mit Drahtornamentglas <i>Abschlusstüren Kellergeschoss und Hofausgangstüre</i> Zinkaltüren in Stahlumfassungszargen <i>Wohnungsabschlusstüren</i> deckend lackierte Holzblendrahmentüren |
| Fenster | Kunststofffenster mit Isolierverglasungen; im Abschlussgeschoss des Treppenhauses zwei liegende Dachflächenfenster. |
| Ausstattungsmerkmale der Wohnungen beispielhaft Wohnung im Erdgeschoss rechts | |
| Oberböden | teils keramische Bodenfliesen, teils Laminat |
| Wand- und Deckenbehandlungen | <i>Wandflächen</i> tapeziert <i>Deckenuntersichten</i> verputzt, malermäßig gespachtelt und gestrichen <i>Küche</i> installationswandseitig keramischer Fliesenspiegel |
| Innentüren | Holz furniertürblätter in Futter und Bekleidungen |
| Fenster | Kunststofffenster mit Isolierverglasungen |

Fensteranlagen mit Ausnahme im Bad/WC mit Rollladenabschlüssen

gebäudetechnische Einrichtungen

Heizung und Warmwasserbereitung

Die Beheizung und die Warmwasserbereitung erfolgen dezentral über eine Gaskombitherme, Fabrikat Vaillant; für die Wärmeabgabe sind Plattenheizkörper installiert.

Elektroinstallationen

Elektroinstallationen mit Bedarfsanpassungen; ein Fehlerstromschutzschalter konnte nachgewiesen werden, vgl. Lichtbild 8

sanitäre Einrichtungen Bad/WC

mittlerer Ausstattungsstandard der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitärobjekte; das Bad/WC weist Modernisierungsmerkmale auf mit der Erneuerung der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitärobjekte. Die Modernisierung des Bad/WCs erfolgte nach übereinstimmenden Angaben der Beteiligten Anfang bis Mitte der 1990er-Jahre.

Die Lichtbilder 9 und 10 zeigen die Ausstattungsmerkmale.

Ausstattungsmerkmale der Wohnungen

beispielhaft Wohnung im Dachgeschoss links

Oberböden

keramische Bodenfliesen

Wand- und Deckenbehandlungen

Wandflächen und Deckenuntersichten
tapeziert

Küche

Wandfliesen (raumhoch)

Innentüren

Holz furniertürblätter in Futter und Bekleidungen

| | |
|------------------------------------|--|
| Fenster | liegende Dachflächenfenster |
| gebäudetechnische Einrichtungen | <p><i>Heizung und Warmwasserbereitung</i></p> <p>Die Beheizung und die Warmwasserbereitung erfolgen dezentral über eine Gaskombitherme, Fabrikat Vaillant; für die Wärmeabgabe sind Plattenheizkörper installiert.</p> <p><i>Elektroinstallationen</i></p> <p>Elektroinstallationen mit Bedarfsanpassungen; ein Fehlerstromschutzschalter konnte nachgewiesen werden, vgl. Lichtbild 14.</p> |
| sanitäre Einrichtungen Duschbad/WC | <p>einfacher Ausstattungsstandard der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitärobjekte, der nach dem gefassten Eindruck dem bauzeittypischen Standard der 1980er/1990er-Jahren aufweist.</p> <p>Die Lichtbilder 15 und 16 zeigen die Ausstattungsmerkmale.</p> |

Die Zustandsmerkmale der nicht besichtigten Wohnungen können nicht beurteilt werden. Die Ausstattungsmerkmale der besichtigten Wohnungen im 1. Obergeschoss bis einschließlich 3. Obergeschoss entsprechen in etwa den Ausstattungsmerkmalen der besichtigten Wohnung im Erdgeschoss rechts.

Es ergeben sich vereinzelte Abweichungen bei den Ausstattungsmerkmalen

- › Wohnung im 1. Obergeschoss links: deckend lackierte Türblätter (bauzeittypisch, entsprechend dem Ursprungsbaujahr), Modernisierung Bad/WC im Jahr 2019
- › die Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss aufgehend verfügen über keine Rollladenabschlüsse

besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen

hierzu zählen:

- › die Balkonragplatten einschließlich der Geländerbrüstungen
- › die Kelleraußentreppe einschließlich Stützwandeinrichtung
- › die anteiligen Grenzeinrichtungen
- › die Gebäudeanschlüsse

B.8.4 Baulicher Zustand

Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk – auch nicht nach dem optischen Eindruck – sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt.

Funktionsprüfungen bezüglich der Heizungs-, Elektro-, Sanitärinstallationen wurden nicht durchgeführt, so dass für diese Gewerke eine verbindliche Beurteilung nicht erfolgen kann. Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen (einschließlich der Leitungswasser-, Abwasser- und Heizungsverrohrung) verbindlich nicht beurteilt werden.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen zu Statik, Schall-/Wärmeschutz und Brandschutz eingehalten worden sind. Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe wie schwachgebundener Asbest, Holzschutzmittel etc. vorgefunden. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, ist ein spezielles Fachgutachten einzuholen.

Es konnten folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt werden:

Die Fliesen der Kelleraußentreppe (Stützwand sowie Stoß- und Auftritte) weisen Frostrisse auf; stellenweisen hat der Fliesenbelag der Auftrittsstufen keinen Haftverbund zum Verlegeuntergrund.

Innerhalb der Wohnung im 3. Obergeschoss links konnte festgestellt werden, dass die Bodenfliesen des Balkons aufgrund der Geschosslage (der Balkon ist der unmittelbaren Witterung ausgesetzt) ebenfalls stellenweise keinen Haftverbund zum Verlegeuntergrund aufweisen. Außerdem konnte festgestellt werden, dass stellenweise ist die Verfugung im Fugenverlauf der Bodenfliesen ausgebrochen ist.

Der nicht ausgebaute Spitzboden⁵ über dem nicht ausgebauten Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden; anlässlich des Ortstermins wurde von Seiten des Antragsgegners thematisiert, dass im nicht ausgebauten Spitzboden im Zuge des Einbaus des Dachflächenfensters für den Rauchabzug des Treppenhauses der Wechsel zwischen den Sparren nicht fachgerecht eingebaut wurde. Für den Sachverständigen ist die hier aufgeworfene Thematik im Hinblick auf das Kompetenzzweckgebote nicht überprüfbar. Im Bedarfsfall ist ein Sondersachverständiger (Tragwerksplaner) für die Beschaffenheitsbeurteilung des Fensterwechsels bzw. der Sparrenlage gesondert zu beauftragen. Soweit bekannt wurde das Dachflächenfenster im Zuge des Ausbaus der Wohnungen im Dachgeschoss für den Rauchabzug im Treppenhaus eingebaut. Statische Probleme sind nach übereinstimmenden Angaben der Parteien diesbezüglich nicht bekannt.

⁵ Aufgrund der Dimensionierung des Spitzbodens (räumliche Abmessungen) ist dieser nicht begehbar.

Es sei darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Ein Abschlag für Baumängel und Bauschäden ist aus sachverständiger Sicht zum Wertermittlungsstichtag nicht zu objektivieren.

Hinsichtlich eines möglichen Abschlages für Baumängel und Bauschäden ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kostenhöhe entscheidend ist, sondern die Höhe eines möglichen Abschlages, wie sie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer beurteilen würde. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Verkehrswert als Marktfunktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschläge reguliert. Schulz⁶ hat zu dieser Problematik treffend formuliert: *„Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung der Baumängel und Bauschäden, die im Regelfall die Schadensbehebung im Auge hat und nur in Ausnahmefällen die Minderung, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Nur in den Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks unmöglich ist oder zumindest erheblich eingeschränkt, wird der Mangel/Schaden behoben. Die Grenze der erheblichen Nutzungseinschränkung ist da erreicht, wo der Minderwert die Höhe der Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende Minderwertermittlung nicht mehr möglich.“*

⁶ Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Gemäß Mieterliste (übermittelt durch die Antragsgegnerin) bestehen nachstehende Mietverhältnisse:

| | Nettokaltmiete [€] | Nettokaltmiete [€/m ²] | Betriebskostenvorauszahlung [€] |
|---------------------------------|--------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| Wohnung 1 (56 m ²) | 610,00 | 10,89 | 105,00 |
| Wohnung 2 (56 m ²) | 750,00 | 13,39 | 120,00 |
| Wohnung 3 (60 m ²) | 680,00 | 11,33 | 110,00 |
| Wohnung 4 (60 m ²) | 800,00 | 13,33 | 150,00 |
| Wohnung 5 (60 m ²) | 650,00 | 10,83 | 110,00 |
| Wohnung 6 (60 m ²) | 650,00 | 10,83 | 110,00 |
| Wohnung 7 (60 m ²) | 650,00 | 10,83 | 110,00 |
| Wohnung 8 (60 m ²) | 800,00 | 13,33 | 150,00 |
| Wohnung 9 (33 m ²) | 410,00 | 12,42 | 70,00 |
| Wohnung 10 (33 m ²) | 390,00 | 11,82 | 60,00 |
| Gesamt (538 m ²) | 6.390,00 | Ø 11,88 | |

Die vorliegenden Mietverträge wurden nicht ausgewertet, so dass die Vertragsinhalte nicht bekannt sind.

C Wertermittlung

C.1 Bodenwert

C.1.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichsverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Zu beachten ist § 40 Abs. 1 und 2 ImmoWertV:

„(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

„(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.“

C.1.2 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORIS-NRW“ liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 303018 der Stadt Köln, Ortsteil Lindenthal. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von

1.620,00 €/m²

mitgeteilt. Er ist bezogen auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit nachstehenden Merkmalen:

| | |
|----------------------|--|
| Entwicklungszustand: | baureifes Land |
| Nutzungsart: | allgemeines Wohngebiet |
| Geschosszahl: | III |
| Geschossflächenzahl: | 1,5 |
| Beitragszustand: | beitragsfrei |
| freies Feld: | Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss |

C.1.3 Vergleichspreise

Kaufpreise aus jüngster Zeit für vergleichbare unbebaute Grundstücke in der näheren Umgebung liegen nicht vor.

C.1.4 Rechengang

Das Bewertungsgrundstück teil liegt am südwestlichen Randbereich der Bodenrichtwertzone anliegend an den Lindenthalgürtel. Beim Lindenthalgürtel handelt es sich um eine Hauptausfallstraße, die mit vier Fahrspuren sowie einer Trasse der Stadtbahn ausgestattet ist. Durch die Ausrichtung des Grundstücks zum Lindenthalgürtel bestehen Beeinträchtigungen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm, die sich auf das Bewertungsobjekt auswirken, vgl. Ausschnitte aus der Lärmkarte im Anlagenteil des Gutachtens.

Somit unterscheiden sich die Lageeigenschaften des Bewertungsgrundstücks von den durchschnittlichen Lageeigenschaften der Bodenrichtwertzone 303018. Statistische Erkenntnisse zur Auswirkung erhöhter Lärmimmission im Randbereich einer Bodenrichtwertzone liegen nicht vor, so dass der Abschlag in freier Schätzung erfolgen muss. Im vorliegenden Fall wird der Abschlag auf den Bodenrichtwert mit 10% mithin rd. 160,00 €/m² berücksichtigt.

Hinsichtlich der Dimensionierung des vorstehenden Abschlags aufgrund der unterschiedlichen Lagemerkmale sei verwiesen auf § 15 Abs. 1 ImmoWertV, demgemäß lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrheit der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück bis 30% betragen können. Der Abschlag aufgrund der Lageeigenschaften des Bewertungsgrundstücks im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück (Verkehrsimmissionen) von insgesamt rd. 10% ist im Hinblick auf § 15 Abs. 1 ImmoWertV vertretbar, da eine unmittelbare Vergleichbarkeit der durchschnittlichen Lageeigenschaften innerhalb der Bodenrichtwert-Zone Nr. 303018 mit den Lageeigenschaften des Bewertungsgrundstücks nicht gegeben ist und das Bewertungsgrundstück Lagenachteile aufgrund der Lärmimmissionen ausgehend von dem Lindenthalgürtel aufweist.

Die vorhandene Gesamtausnutzung des Bewertungsgrundstücks mit einer GFZ von ca. 1,9 (ermittelt anhand der Maßangaben in den vorliegenden Planunterlagen und grob überschlägig plausibilisiert anhand der Liegenschaftskarte) im Gegensatz zum Richtwertgrundstück mit einer GFZ von 1,5 bewirkt einen Zuschlag auf den mitgeteilten Richtwert. Abgeleitet aus dem genannten Bodenrichtwert in Höhe von 1.620,00 €/m², kann bei Abwägung der wertbeeinflussenden Faktoren auf der Grundlage statistischer Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von rd. 16% bzw. rd. 260,00 €/m² Grundstücksfläche als marktkonform erkannt werden. Der Zuschlag wird ermittelt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ:GFZ).

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen ermittelt sich der Bodenwert anhand der Wertanpassungen wie folgt:

| | | |
|---|--------------|---------------------------------|
| Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert) | | 1.620,00 €/m² |
| Anpassung für Lageeigenschaften | 10% Abschlag | rd. 160,00 €/m ² |
| Anpassung für Ausnutzung | 16% Zuschlag | rd. 260,00 €/m ² |
| Wert des Grundstücks | | 1.720,00 €/m² |

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

| | | |
|--------------------------|--|-------------------------|
| Grundstück Flurstück 829 | 387 m ² x 1.720,00 €/m ² | 665.640,00 € |
| | | rd. 666.000,00 € |

| | | |
|---------------------------|--|-------------------------|
| <u>Bodenwert</u> | | rd. 666.000,00 € |
| erschließungsbeitragsfrei | | |

C.2 Ertragswertverfahren

gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV

C.2.1 Verfahrensbeschreibung

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen, der sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilflächen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Nach § 32 Absatz 1 ImmoWertV berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

› Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

› Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

› Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind; es umfasst auch das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

› Betriebskosten i.S.d. § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB

Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ergibt. Der Verzinsung ist in der Regel der für die Kapitalisierung maßgebende objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Ist das Grundstück wesentlich größer als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, ist bei der Berechnung des Verzinsungsbetrags der Bodenwert dieser Teilfläche nicht anzusetzen.

Der um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderte Reinertrag ist mit dem Barwertfaktor i.S.d. § 34 ImmoWertV zu kapitalisieren. Maßgebend ist der Barwertfaktor, der sich nach dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

C.2.2 Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hält sich in seinem verwendeten Modell an die Vorgaben der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in

Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW).

Grundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ab dem Berichtsjahr 2017 ist das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA, Stand: 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016), ergänzt durch die „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätzen und der Sachwertfaktoren“ (Stand: Dezember 2023).

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- › Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Der Rohertrag (Nettokaltmiete) ergibt sich aus den von den Erwerbern erfragten Mietangaben, die anhand des Mietspiegels für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Köln auf Nachhaltigkeit überprüft und gegebenenfalls im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sachverständig angepasst werden.
- › Bewirtschaftungskosten nach dem „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA, Stand: 21.06.2016
- › Ansatz des Bodenwertes abgeleitet vom aktuellen Bodenrichtwert (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt)
- › Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern 60 Jahre gemäß der Anlage 1 ImmoWertV.
- › Restnutzungsdauer mindestens 25 – 80 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern mindestens 20 – 60 Jahre

C.2.3 Marktüblich erzielbare Miete

Maßgebend für die Ertragswertberechnung ist, unabhängig von dem möglicherweise vertraglich vereinbarten sehr hohen oder sehr niedrigen Mietzins, der Mietertrag, bei dem unterstellt werden kann, dass er marktüblich erzielbar ist. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln wurden zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten angehalten, wobei eine Plausibilisierung und Ausreißereliminierung unter Zuhilfenahme des Kölner Mietspiegels für frei finanzierte Wohnungen erfolgte.

In diesem Sinne orientiert sich auch der Sachverständige bei der Plausibilisierung von Ist-Mieten respektive der Bestimmung des marktüblichen Mietertrags an den im Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen aufgeführten Spannungsbereichen ortsüblicher Vergleichsmieten, abhängig von Baujahr bzw. Modernisierungsgrad, Wohnlage, Wohnungsgröße sowie Ausstattungsstandard. Die aufgeführten Spannen stellen allerdings nur den Schwerpunkt des Marktes dar. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Apartments, Maisonette- und Penthousewohnungen sowie bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern ergeben.

Im vorliegenden Fall beträgt die tatsächlich gezahlte monatliche Nettokaltmiete gemäß Mietdatenblatt der Antragstellerin insgesamt 6.390,00 € bezogen auf die durch den Sachverständigen ermittelte Gesamtwohnfläche von 538 m² entspricht dies Ø 11,88 €/m². Die tatsächlich durchschnittlich gezahlte Miete liegt somit oberhalb der im Kölner Mietspiegel für frei finanzierten Wohnraum (Stand April 2023) veröffentlichten Spanne, die sich wie folgt mit nachstehenden Merkmalen abbildet:

| | <u>Mietwertspanne</u> | <u>Mittelwert</u> |
|---|--|-----------------------------|
| <u>Gruppe 3</u> (Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden bzw. modernisierte Wohnungen ⁷) | | |
| Wohnungen um 40 m ² Größe mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage | 7,50 €/m ² bis 10,60 €/m ² | 9,05 €/m² |
| Wohnungen um 60 m ² Größe mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage | 7,30 €/m ² bis 10,10 €/m ² | 8,70 €/m² |
| <u>Gruppe 4</u> (Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden bzw. modernisierte Wohnungen ⁷) | | |
| Wohnungen um 40 m ² Größe mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage | 7,40 €/m ² bis 11,10 €/m ² | 9,25 €/m² |
| Wohnungen um 60 m ² Größe mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage | 7,30 €/m ² bis 10,90 €/m ² | 9,10 €/m² |

Die Wohnlage ist nach den objektiven Kriterien des Mietspiegels in der Stadt Köln für frei finanzierte Wohnungen als mittlere Wohnlage zu beurteilen. Wohnungen in diesem Stadtteil sind aufgrund der bestehenden Infrastruktur im Nahbereichsumfeld sehr nachgefragt, so dass die bestehenden Lärmimmissionen von potenziellen Mietern häufig als hinnehmbar akzeptiert werden.

⁷ Gemäß Mietspiegel kann von einer modernisierten Wohnung gesprochen werden, wenn sie durch umfassende Wertverbesserung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Hierfür müssen folgende Tatbestände vorliegen:

- › Die Sanitäreinrichtungen müssen erneuert sein (neue Fliesen und Porzellan)
- › Die Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard muss vorgenommen worden sein
- › Es muss eine Zentralheizung bzw. eine Gas-Etageheizung vorhanden sein

In einem solchen Fall orientieren sich die Mietwerte an denen der Gruppe 3. Sollten alle Maßnahmen nach 1990 durchgeführt worden sein, rechtfertigt dies eine Eingruppierung in Gruppe 4. Bei umfassend sanierten Gebäuden (grundlegende Veränderung des Ursprungzustandes) wird für die Eingruppierung in die entsprechende Baualtersgruppe auf das Jahr der Fertigstellung der Sanierung abgestellt; entsprechendes gilt für durch Ausbau neu geschaffenen Wohnraum.

Insgesamt bestehen aus sachverständiger Sicht keine Bedenken, die tatsächlich gezahlte Gesamtmiete als marktüblich zu erkennen und entsprechend in den Rechengang der Wertermittlung zu übernehmen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Mietschätzung nicht identisch ist mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn.

C.2.4 objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher eingestuft, je unsicherer der marktübliche Grundstücksertrag eingeschätzt wird.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist erheblich ergebnisbestimmend.

Nach seinen Untersuchungen hält der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze zum Stichtag 01.01.2024 für angemessen (vgl. Grundstücksmarktbericht 2024):

| | |
|-------------------------|----------------------------|
| Mietwohnhausgrundstücke | 2,6 % |
| | ± 1,1 % Standardabweichung |

Der Gutachterausschuss unterscheidet bei den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen nicht nach Stadtteilen und Baualtersgruppen. Allein bei der Differenzierung der Stadtteile und der Lageeigenschaften innerhalb eines Stadtteils entwickeln sich bereits unterschiedliche Liegenschaftszinssätze. Der Gutachterausschuss hält somit in Abhängigkeit des Einzelfalles ein Abweichen nach oben und unten für sachgerecht. Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf das gesamte Stadtgebiet – rechts- und linksrheinisch. Im rechtsrheinischen Stadtgebiet entwickeln sich tendenziell höhere Liegenschaftszinssätze als im linksrheinischen Teil Kölns, so dass der Liegenschaftszinssatz aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts im Stadtteil Lindenthal aus sachverständiger Sicht abzusenken ist.

Bei einer Ertragswertberechnung ist der zutreffende Ansatz des Liegenschaftszinssatzes von zentraler Bedeutung. In diesem Ansatz kumulieren die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjekts, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten etc., zusammengefasst der zukünftig zu erwartende und/oder erwartete Nutzen aus der Immobilie.

Liegen die Parameter günstig für einen zukünftig zu erwartenden Nutzen, gibt sich ein Erwerber mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objekts zufrieden, er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Einschätzungen weniger günstig, z.B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig ggf. höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechende Rendite erwarten. Der Liegenschaftszinssatz wird also höher sein.

Gemäß § 33 ImmoWertV ist der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Auswertungen zu Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zur Berücksichtigung möglicher Abweichungen hinsichtlich Repräsentativität und Aktualität wurden im Grundstücksmarktbericht nicht veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der allgemeinen Verwertbarkeit unter Beachtung der Lage und der Dimensionierung des Objektes ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von

2,00%

der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Es handelt sich jedoch nicht um eine mathematisch-statistisch gesicherte Ableitung, sondern um eine Ableitung aufgrund empirisch gewonnener Erkenntnisse.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung das bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (vgl. Abschnitt C.2.2, Seite 29f). Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die vom verwendeten Liegenschaftszinssatz nicht erfasst sind, sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Zu-/Abschläge sind im vorliegenden Fall aus sachverständiger Sicht nicht objektivierbar.

C.2.5 Bewirtschaftungskosten

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. Abschnitt C.2.2, Seite 29f). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Hinweis: Es bestehen aus sachverständiger Sicht keine Bedenken, zugunsten einer besseren Lesbarkeit die marktüblichen Bewirtschaftungskosten zur Ableitung des vorläufigen Ertragswerts zugrunde zu legen. Sowohl die internalisierende als auch die externalisierende Berücksichtigung führen zu dem gleichen Ergebnis.

Die marktüblichen Bewirtschaftungskosten werden aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

Verwaltungskosten

pauschal, aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt

3.000,00 €

*Mietausfallwagnis*ca. 2% des Jahresrohertrages⁸

= 76.680,00 € x 0,02 =

1.533,60 €

*Instandhaltungskosten*13,00 €/m² Wohnfläche538 m² x 13,00 €/m²

6.994,00 €

11.527,60 €*Bewirtschaftungskosten*

11.527,60 € / 76.680,00 € x 100 = 15,03% =

rd. 15%

C.2.6 Restnutzungsdauer

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer ist grundsätzlich die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen.

Die Restnutzungsdauer wird dann verlängert, wenn beim Gebäude wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. So ergeben sich zum Beispiel nach der Anlage 4 der SW-RL Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer, bei denen zunächst der Modernisierungsgrad bestimmt wird, anhand von Modernisierungselementen mit einem Punktraster für typische Fälle. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann dann der Modernisierungsgrad in der Bandbreite von 0 bis 1 Punkt (nicht modernisiert) und 18 bis 20 Punkte (umfassend modernisiert) ermittelt werden.

Führen wesentliche Modernisierungsmaßnahmen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer, wird das Gebäude fiktiv verjüngt.

Das Wohngebäude weist Modernisierungsmerkmale⁹ auf mit

- › den Bedarfsanpassungen bei den Elektroinstallationen,
- › den erneuerten Fensteranlagen (unterstellt 1985 für das Gesamtobjekt, vgl. Ziffer B.8.3, Seite 17),
- › den Außenfronten als Wärmedämmverbundsystem (nach Angaben der Antragsgegnerin Anfang der 1990er-Jahre) und
- › den Modernisierungen der Bäder soweit bekannt überwiegend in den 1990er-Jahren.

Aufgrund des Zeitpunkts der Modernisierungen lässt sich das Wohngebäude nicht in das Punkteraster des Modells der AGVGA einordnen. Das Modell der AGVGA kann somit nicht in Anwendung gebracht werden; die Restnutzungsdauer wird durch den Sachverständigen in freier Schätzung mit **30 Jahren** bestimmt.

⁸ Jahresrohertrag Ziffer C.2.7, Seite 35

⁹ Durchführung überwiegend vor ca. 30 Jahren. Die Informationen beruhen auf übereinstimmenden Angaben der Beteiligten anlässlich des Ortstermins. Rechnungsbelege wurden durch die Beteiligten nicht nachgewiesen.

C.2.7 Rechengang

| | |
|--|---|
| Monatliche Nettokaltmiete gesamt | 6.390,00 € |
| jährlicher Rohertrag | 76.680,00 € |
| abzgl. Bewirtschaftungskosten rd. 15% von 76.680,00 € | <u>11.502,00 €</u> 65.178,00 € |
| jährlicher Reinertrag | 65.178,00 € |
| Bodenwertverzinsungsbetrag 2,00% von 666.000,00 € | <u>13.320,00 €</u> 51.858,00 € |
| jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen | 51.858,00 € |
| Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,00% und einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 30 Jahren stellt sich der Barwertfaktor i.S.d. § 34 Abs. 2 ImmoWertV auf 22,40. | |
| <u>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</u> 51.858,00 € x 22,40 | <u>1.161.619,20 €</u> rd. 1.162.000,00 € |
| Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei) | <u>666.000,00 €</u> 1.828.000,00 € |
| <u>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks:</u> | <u>1.828.000,00 €</u> |

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ist in der Regel mit dem vorläufigen Ertragswert identisch. Eine Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist nur erforderlich, wenn der verwendete Liegenschaftszinssatz oder die verwendeten sonstigen Daten (z. B. Mieten) die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt auch bei einer Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. In diesen Fällen sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall ist aus sachverständiger Sicht ein Zu- oder Abschlag zur Berücksichtigung der Marktanpassung i.S.d. § 7 Abs. 2 ImmoWertV nicht objektivierbar.

| | |
|---|---------------------------|
| vorläufiger Ertragswert des Grundstücks: | 1.828.000,00 € |
| Zu-/Abschlag zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks | rd. 1.828.000,00 € |
| <i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i> | |
| › Abschlag für Baumängel und Bauschäden (vgl. Ziffer B.8.4, Seite 22f) | <u>0,00 €</u> |
| | 1.828.000,00 € |
| <u>Ertragswert des Grundstücks</u> | rd. 1.828.000,00 € |

D Verkehrswert

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Lasten und Beschränkungen in Abt. II verdinglicht sind, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest.

Basis der Verkehrswertermittlung sind grundsätzlich die drei Wertermittlungsverfahren

- › Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV
- › Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV
- › Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Zu beachten ist § 6 Absatz 1 ImmoWertV:

„Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Zur Ermittlung des Verkehrswertes geht aus § 6 Abs. 4 ImmoWertV verbindlich hervor:

„Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“

Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten – d.h. Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks – gehandelt werden, sind i.d.R. nach dem Ertragswertverfahren, substanzorientierte Objekte – d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung – i.d.R. nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Entsprechend den Gepflogenheiten im vorliegenden Teilmarkt (Art des Wertermittlungsobjekts) und der Wertermittlungspraxis (Ableitung und Anwendung von den für die Wertermittlung erforderlichen Daten) wurde für das Bewertungsobjekt der Ertragswert ermittelt. Dem Ertragswertverfahren muss aufgrund der zur Verfügung stehenden Daten (insbesondere im Hinblick auf § 9 Abs. 1 ImmoWertV) im vorliegenden Fall eine höhere Aussagefähigkeit beigemessen werden als dem Sachwertverfahren.

Darüber hinaus ist die Marktorientierung über Miete und Zinsfuß leichter möglich. Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung einer marktgerechten Miete und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes

ermittelt, eine zusätzliche Marktanpassung ist aus sachverständiger Sicht nicht objektivierbar.

Hinsichtlich der besonderen Schwachstelle des Ertragswertverfahrens (der Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes) wird verwiesen auf Ziffer C.2.4, Seite 32ff des Gutachtens.

Die Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswertverfahren scheidet im Beurteilungsfall aufgrund der schwachen Datengrundlage aus.

Hinweis: Es wurde nicht geprüft, ob das Gebäude und die baulichen Außenanlagen einschließlich Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

(Grundbuch von Kriel, Blatt 28131)

Gemarkung: Kriel, Flur: 63, Flurstück: 829

postalische Anschrift

Lindenthalgürtel 96 in 50935 Köln (Lindenthal)

zum Wertermittlungsstichtag 17.05.2024
auf der Grundlage des gerundeten Ertragswertes auf

1.830.000,00 €

(in Worten: eine Million achthundertdreißigtausend Euro)

Albert M. Seitz

Köln, den 05.07.2024

Vergleichsdaten

Verkehrswert/Grundstücksrohertrag (marktüblich erzielbarer Rohertrag)
 = 1.830.000,00 € / 76.680,00 € = rd. 23,9

Verkehrswert pro m² Wohnfläche
 = 1.830.000,00 € / rd. 538 m² = rd. 3.400,00 €/m²

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln veröffentlichte in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 nachstehenden Ertragsfaktor unter Berücksichtigung der nachhaltigen, objektbezogenen Nettokaltmiete:

Mehrfamilienwohnhäuser 22 (in der Spanne zwischen 15 bis 29)

Mit dem § 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV betont der Ordnungsgeber bei der Wahl der Verfahren durch den eingeschobenen Halbsatz „insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten“, die Datenrecherche nach geeigneten Daten ausdrücklich.

Nach Anfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln wurde eine Datensammlung von 14 Kaufpreisen für Mehrfamilienwohnhäuser im Stadtteil Lindenthal übermittelt. Bei acht Objekten lagen keine Informationen zu den erzielten Mieten und/oder Wohnflächen vor, so dass diese einer Vergleichsbetrachtung nicht zugänglich sind. Die weiteren sechs Objekte sind nach den Erkenntnissen aus der Einzelbetrachtung der Objekte hinsichtlich der Lageeigenschaften und der Objektdimensionierung (überwiegend Drei- und Vierfamilienwohnhäuser) nicht vergleichbar mit dem Bewertungsobjekt und somit einer Vergleichsbetrachtung ebenfalls nicht zugänglich.

Letztendlich kann der Sachverständige für die Plausibilisierung nur die Daten heranziehen, die ihm zur Verfügung stehen.

Die ermittelten Vergleichsdaten des Bewertungsobjekts mit einem Ertragsfaktor von 23,9 und einem Verkehrswert/m² Wohnfläche von rd. 3.400,00 €/m² können mangels geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses nicht plausibilisiert werden. Die vorstehenden Vergleichsdaten können aus sachverständiger Sicht im Hinblick auf die Objekteigenschaften als marktkonform erkannt werden.

Kleiber¹⁰ führt hierzu zutreffend aus: „[...] So richtig ‚normale‘ Vergleichsfälle ohne besondere objektspezifische Besonderheiten gibt es kaum; wer das nicht merkt, hat in der Regel nicht intensiv genug nachgefragt. Wenn der Gutachterausschuss das nicht konkret für jeden Einzelfall nachweisen kann, muss man sich wohl ehrlicherweise eingestehen, dass er personell und auch rechtlich gar nicht in der Lage war, dies substantiell festzustellen. Verkehrswert ist der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ... erzielbar ist, und für den ‚gewöhnlichen Geschäftsverkehr‘ ist es geradezu kennzeichnend, dass die für ein bestimmtes Grundstück erzielbaren Preise nicht unerheblich streuen, ohne dass deshalb gleich ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse unterstellt werden dürfen. Zum gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehören nun einmal Marktteilneh-

¹⁰ Kleiber, Wolfgang: „Streu(n)ende Preise“ in: GuG aktuell, Ausgabe 1/2016

mer mit unterschiedlichen Wertvorstellungen, Präferenzen, einer unterschiedlichen Zahlungsbereitschaft und –fähigkeit und dergleichen. Nicht nur das einzelne Grundstück ist ein Unikat, auch die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurechenbaren Marktteilnehmer sind nämlich Unikate.“

Schließlich ist noch die Problematik der Offenlegung der Befundtatsachen anzusprechen. Nähere Angaben zur Identität der Vergleichsgrundstücke kann ich unter Hinweis auf Vertrauens- und Datenschutz nicht geben. Ich verweise diesbezüglich auch auf §203 StGB sowie § 16 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln.

E Anmerkungen

E.1 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

E.1.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung.

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

E.1.2 Wertermittlungsliteratur

- (1) Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, Köln 2020
- (2) Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Kulmbach 2022
- (3) Schulz: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GUG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1)

Hinweis Das hier vorliegende Verkehrswertgutachten gilt ausschließlich für die zu Abschnitt A, Seite 4 aufgeführte Verwendung.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



Elektronische Version des Verkehrswertgutachtens (Internetveröffentlichung)

Für die vorliegende Internetversion des Gutachtens wurde aufgrund datenschutzrechtlicher Rahmenbedingungen auf die Beilegung des auf Seite 3 dargestellten Anlagenteils einschließlich der Lichtbilder verzichtet.

Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass Bietinteressenten vor Gebotsabgabe entsprechende Einsicht auf der Geschäftsstelle vornehmen.