

# 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 56/24

über das Wohnungseigentum Nr. 2

In der Adelenhütte 10  
51143 Köln (Zündorf)

## Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>A</b> | <b>Vorbemerkung</b> .....                                    | <b>4</b>  |
| A.1      | Teilnehmer am Ortstermin .....                               | 6         |
| <b>B</b> | <b>Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung</b> .....        | <b>7</b>  |
| B.1      | Eintragungen im Grundbuch .....                              | 7         |
| B.2      | Lage und Verkehrslage .....                                  | 8         |
| B.3      | Grundstücksgestalt .....                                     | 8         |
| B.4      | Bodenbeschaffenheit .....                                    | 9         |
| B.5      | Beitragsrechtlicher Zustand .....                            | 10        |
| B.6      | Art und Maß der baulichen Nutzung .....                      | 10        |
| B.7      | Lasten, Beschränkungen und Rechte .....                      | 11        |
| B.8      | Baubeschreibung .....  | 12        |
| B.9      | Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete .....       | 19        |
| <b>C</b> | <b>Wertermittlung</b> .....                                  | <b>20</b> |
| C.1      | Bodenwert des Miteigentumsanteils .....                      | 20        |
| C.2      | Vergleichswertverfahren .....                                | 22        |
| C.3      | Ertragswertverfahren .....                                   | 31        |
| <b>D</b> | <b>Verkehrswert des Miteigentumsanteils</b> .....            | <b>41</b> |
| <b>E</b> | <b>Anmerkungen</b> .....                                     | <b>44</b> |
| E.1      | Zwangsverwaltung/Verwaltung der Eigentümergemeinschaft ..... | 44        |
| E.2      | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....                 | 44        |

## Anlagen

|         |  |          |
|---------|--|----------|
| Anl. 1  | Stadtplanauszug                                  | 1 Seite  |
| Anl. 2  | Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) | 1 Seite  |
| Anl. 3  | Plandarstellungen                                | 2 Seiten |
| Anl. 4  | Auskunft aus dem Altlastenkataster               | 3 Seiten |
| Anl. 5  | Erschließungsbeitragsbescheinigung               | 2 Seiten |
| Anl. 6  | Auskunft über öffentliche Förderung              | 1 Seiten |
| Anl. 7  | Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis            | 1 Seiten |
| Anl. 8  | Auskunft der WEG-Verwaltung                      | 2 Seiten |
| Anl. 9  | Energieausweis gemäß EnEV                        | 5 Seiten |
| Anl. 10 | Lichtbilder zur Wertschätzung                    | 5 Seiten |

Das Gutachten umfasst insgesamt 68 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 5facher Ausfertigung eingereicht.

## A Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 09.12.2024 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

### **Wohnungseigentum**

Nr. 2 des Aufteilungsplans

im Haus

**In der Adelenhütte 10**

**51143 Köln (Zündorf)**

zu erstellen.

Die Wertermittlung erfolgt zum:

- |                            |            |
|----------------------------|------------|
| › Wertermittlungsstichtag  | 25.02.2025 |
| › Tag der Ortsbesichtigung | 25.02.2025 |
| › Qualitätsstichtag        | 25.02.2025 |

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 ZVG Ersatzwerte fest.

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Köln:
  - › beglaubigter Grundbuchauszug vom 27.08.2024
    - Teilungserklärung mit Bewilligungen vom 09.12.1982 zu UR-Nr. 2947/1982 und 20.12.1982 zu UR-Nr. 3060/1982
  - › Bewilligung vom 28.03.1974 für die Bewertung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs
  
- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
  - › Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vom 16.12.2024
  - › Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 02.01.2025
  - › Beitragsbescheinigung vom 18.12.2024
  - › Auskunft zum Planungsrecht als online Auskunft
  - › Auskunft gemäß WFNG vom 14.01.2025
  - › Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.01.2025
  - › Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln vom 21.01.2025
  
- › von der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft:
  - › Beantwortung eines Fragenkatalogs mit E-Mail vom 26.02.2025
  - › Energieausweis vom 04.03.2019
  - › Protokoll der Eigentümerversammlung vom 05.10.2024

Für die Wertschätzung wurde ein Ortstermin am 03.02.2025 anberaumt, dieser wurde auf Wunsch des Antragstellers auf den 25.02.2025 verschoben. Ein Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung und zu dem Abstellraum im Untergeschoss waren zu diesem Termin nicht möglich.

Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung der Wohnung (Sondereigentum) auf Grundlage des äußeren Eindrucks und der Teilungserklärung. Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 28.01.2025 darauf hingewiesen, dass durch diese Form der Schätzung Nachteile entstehen können, da die Bietinteressenten Unwägbarkeiten und Risiken durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin möglicherweise selbst kalkulieren.

Ein Verkehrswertgutachten muss sich grundsätzlich auf Tatsachenfeststellungen berufen und nicht auf Mutmaßungen, so die BGH-Rechtsprechung. Dass das Gutachten mangels Innenbesichtigung zwangsläufig auf entsprechenden Mutmaßungen und Annahmen aufbaut, entbindet den Sachverständigen nicht vom Auftrag des Vollstreckungsgerichts, den Verkehrswert zu ermitteln.

Die Zustandsmerkmale des Sondereigentums können verbindlich nicht beurteilt werden. Ein Sicherheitsabschlag wird im Rahmen der Wertschätzung nicht berücksichtigt. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken haben die Bietinteressenten ggf. durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

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 WEG-Verwaltung wurde der verbrauchsorientiert Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung für das Haus „In der Adelenhütte 10“ vom 04.03.2019 zur Verfügung gestellt, welcher dem Anlagenteil des Gutachtens beigelegt ist.

## A.1 Teilnehmer am Ortstermin

---

Ortstermin am 25.02.2025

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| › Antragssteller                       | Herr S. A.                    |
| › als Mitarbeiter des Sachverständigen | Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel |
| › für den Sachverständigen             | der Unterzeichner             |

Die Antragsgegnerin nahm an dem Ortstermin nicht teil.

## B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

### B.1 Eintragungen im Grundbuch

---

Der Miteigentumsanteil ist eingetragen im:

Grundbuch von: Nieder-Zündorf  
Blatt: 2072  
Amtsgericht: Köln

und beträgt 69/4.191 Miteigentumsanteil an dem Grundstück<sup>1</sup>:

Gemarkung: Nieder-Zündorf  
Flur: 1  
Flurstück: 916 Gebäude- und Freifläche  
In der Adelenhütte 10, 12  
Größe: 7.060 m<sup>2</sup>

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung In der Adelenhütte 10, Erdgeschoss links Mitte und 1 Abstellraum im Untergeschoß, im Aufteilungsplan jeweils bezeichnet mit Nr. 2.

Ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 27.08.2024 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 11ff des Gutachtens.

---

<sup>1</sup> Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

## B.2 Lage und Verkehrslage

---

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil liegt rechtsrheinisch im Kölner Stadtbezirk Porz im Stadtteil Zündorf.

Die Straße „In der Adelenhütte“ beginnt an der „Hauptstraße“, verläuft zunächst in östlicher Richtung, knickt dann in südliche Richtung ab und endet am „Irisweg“. Im östlich verlaufenden Straßenabschnitt liegt das zu bewertende Grundstück auf der Südseite der Straße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des südlich verlaufenden Straßenabschnitts befindet sich eine Kleingartenanlage. Grünbereiche bestehen entlang der Straße „In der Adelenhütte“ aufgrund der zurückgesetzten Bebauung durch die Grünanlagen der Wohnanlage.

Die umliegende Bebauung wird geprägt durch eine drei- bis achtgeschossige offene Bauweise.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen im Nahbereich, im Zentrum von Porz in ca. 1,1 km Entfernung bzw. im Ortskern von Zündorf in ca. 2 km Entfernung.

Kindergärten, Schulen verschiedener Bildungsrichtungen, kulturelle Einrichtungen und sonstige öffentliche Einrichtungen befinden sich im Umkreis von ein bis zwei Kilometern Entfernung.

Parkmöglichkeiten befinden sich im Umfeld auf öffentlichen Stellplätzen. Straßenverbindungen in die umliegenden Stadtteile und zur Kölner Innenstadt bestehen über ein gut ausgebautes Straßensystem. Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Personennahverkehr sind gegeben durch Busverbindungen und die Straßenbahnlinie 7 in fußläufiger Entfernung. Der Bahnhof Porz (Rhein) ist ca. 1,4 km entfernt, mit Anbindung nach Köln und den Flughafen Köln/Bonn „Konrad-Adenauer“.

Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist gewährleistet über die Anschlussstelle A 59 in ca. 3,5 km Entfernung.

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 Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil weist als Eckgrundstück, insbesondere im Bereich der Straßenfronten einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 55 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 125 m.

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 02.01.2025 liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil im Kern einer Fläche, die im Kataster der Altlasten und altlastverdächtigen Flächen gem. § 2 BBodSchG als altlastverdächtiger Altstandort unter der Nr. 70615 registriert ist. *„Hierbei handelt es sich um eine ehem. Metallfabrik mit Gießerei.“*

*Durch Untersuchungen/ Sicherungsmaßnahmen/ Sanierungen wurden schädliche Bodenveränderungen und sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgeschlossen. Bei Nutzungsänderungen ist in der Regel eine Neubewertung erforderlich und unter Umständen sind weitere Maßnahmen durchzuführen.*

*Die Tatsache, dass im Anfragebereich eine Gefährdung von Schutzgütern aktuell ausgeschlossen ist, schließt jedoch nicht grundsätzlich aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.“*

Es wird verwiesen auf das Schreiben vom 02.01.2025 im Anlagenteil des Gutachtens.

**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.

Die Wertermittlung wird ohne Berücksichtigung der möglichen Nachteile durch Altlasten vorgenommen.

Die im unmittelbaren Vergleichsverfahren herangezogenen Kaufpreise beziehen sich ausschließlich auf Eigentumswohnungen in der Wohnanlage „In der Adelenhütte“, so dass die Altlastenproblematik in den Kaufpreisen berücksichtigt ist<sup>2</sup>.

Die Notwendigkeit zur Einholung eines orientierenden Bodengutachtens wird somit nicht gesehen.

---

<sup>2</sup> Das Nachbargrundstück Flurstück 840 (In der Adelenhütte 2, 4, 6, 8) ist gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Köln vom 11.04.2011 ebenfalls unter der Nr. 70615 registriert.

## B.5 Beitragsrechtlicher Zustand

---

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil wird als Eckgrundstück von einer öffentlichen Erschließungsanlage – hier „In der Adelenhütte“ – erschlossen.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Bauverwaltungsamt (Stadt Köln) - vom 18.12.2024 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 einer Wohnanlage bestehend aus zwei angebauten Wohnhäusern „In der Adelenhütte 10 und 12“ bebaut. Die Wohnhäuser bestehen jeweils aus Vollunterkellerung, acht Wohngeschossen und darüberliegendem Dachgeschoss.

Auf dem Grundstück sind neun Garagen-Stellplätze Nr. 65 bis 73 (Teileigentum) und 46 offene PKW-Stellplätze Nr. S 1 bis S 46 (Sondernutzungsrecht) angeordnet. Der zu bewertenden Wohnung wurde ein Sondernutzungsrecht an dem PKW-Außenstellplatz Nr. S 2 zugewiesen.

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

GRZ = ca. 0,1      (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 0,8      (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

### B.6.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem<sup>3</sup> der Stadt Köln liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

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

---

<sup>3</sup> Abrufdatum: 28.02.2025; abrufbar unter: <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/bebauungsplaene/suche/index.html>

*„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**

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 2071 - 2143 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter.

Ausnahmen: bei Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, durch Konkursverwalter oder durch Zwangsvollstreckung.

Sondernutzungsrechte an Pkw-Stellplätzen sind vereinbart.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums mit Bezug auf die Bewilligungen vom 09. Dezember 1982 und 20. Dezember 1982; bei Teilung des Eigentums gemäß § 8 WEG und Einräumung von Sondereigentum aus Blatt 0803 hierher übertragen und eingetragen am 05. September 1983.

### **Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs**

#### *lfd. Nr. 1*

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Kanalbaurecht verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung). Das Recht kann Dritten zur Ausübung übertragen werden. Ingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 28. März 1974 für die Stadt Köln am 31. März 1976. Mitübertragen am 05. September 1983.

#### *lfd. Nr. 2 und 3*

gelöscht

#### *lfd. Nr. 4*

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 56/24). Ingetragen am 27.08.2024.

Der Ersatzwert der im Grundbuch in Abteilung II/1 ingetragenen Belastung wird dem Amtsgericht auftragsgemäß in einem Begleitschreiben mitgeteilt.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II/4 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 14.01.2025 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 07.01.2025 ist zu Lasten des Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil keine Baulast eingetragen.

**Denkmalschutz**

Bei dem Haus „In der Adelenhütte 10, 12“ 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**

Gemäß Teilungserklärung mit Bewilligungen vom 09.12.1982 und 20.12.1982 wurde die Wohnanlage aufgeteilt in 64 Wohnungseigentumseinheiten und 9 Teileigentumseinheiten. An 46 PKW-Außenstellplätzen ist ein Sondernutzungsrecht eingeräumt.

Mit Schreiben vom 26.02.2025 teilt die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft mit, dass Mieteinnahmen aus der Vermietung von Kellerräumen, Stell- und Freiflächen in Höhe von 927,30 € und Erträge aus den Waschautomaten in Höhe von 217,00 € zum 31.12.2024 vorliegen. Die Erträge werden nach den im Grundbuch gebuchten Miteigentumsanteilen verteilt. Hieraus ergibt sich kein Einfluss auf den Verkehrswert, es wird im Rahmen der Wertschätzung auf eine Over-Rent Berechnung verzichtet.

**Baujahr der Wohnanlage lt. Energieausweis um 1965**

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. Entsprechend der ImmoWertV Anlage 2, kann der Modernisierungsgrad mit einem Punktraster für typische Modernisierungselemente 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.

Es ist zu unterstellen, dass in einer Wohnanlage aus den 1960er Jahren sowohl Wohnungen vorhanden sind, die dem bauzeittypischen Standard des Ursprungsbaujahrs entsprechen, aber auch Wohnungen, die durch die jeweiligen Eigentümer modernisiert wurden. Insofern lässt sich die Wohnanlage nicht punktgenau in das Punkteraster der ImmoWertV einordnen.

Im vorliegenden Fall kann aus sachverständiger Sicht eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren als marktkonform erkannt werden.

Das Haus „In der Adelenhütte 10“, in dem die zu bewertende Wohnung angeordnet ist, umfasst gemäß Teilungserklärung 32 Wohnungen.

#### Untergeschoss

Abstellräume als wohnungsergänzende Einrichtungen, Waschraum, Trockenraum, Putzraum, Mülltonnenabstellplatz, Abstellplatz für Kinderwagen und Fahrräder, Hausmeisterräume und Kellerflure.

#### Erdgeschoss bis 7. Obergeschoss

32 Wohnungseinheiten, jeweils vier Wohnungen pro Etage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 bis 32.

#### Dachgeschoss

Abstellräume als wohnungsergänzende Einrichtungen, Trockenräume, Hausmeisterräume und Flure.

### **B.8.2 Lage und Raumaufteilung der Wohnung**

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss links Mitte des Hauses „In der Adelenhütte 10“ und ist gemäß Aufteilungsplan aufgeteilt in 3 Zimmer, Küche, Flur, Bad, WC, Abstellraum und Balkon. Es wird verwiesen auf die Grundrissanordnung gemäß Aufteilungsplan im Anlagenteil des Gutachtens.

Die Außenorientierung des Balkons im Erdgeschoss ist in südwestliche Richtung.

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2, zugewiesen.

Anlässlich des Ortstermins wurde die Wohnung und der Abstellraum (Sondereigentum) nicht besichtigt, so dass nicht beurteilt werden kann, ob Lage und Größe mit der Darstellung im Aufteilungsplan übereinstimmen.

Darüber hinaus ist dem zu bewertenden Wohnungseigentum das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Außenstellplatz Nr. S 2 zugeordnet.

### B.8.3 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFIV

nach Angaben der WEG-Verwaltung

Nach Angaben der WEG-Verwaltung beträgt die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung rd. 70 m<sup>2</sup>. Die Flächenangabe ist nach grob überschlägiger Ermittlung aus der Vermaßung des Aufteilungsplans unter Berücksichtigung des Balkons zu ¼ Anteil plausibel.

Wohnflächen gesamt **rd. 70 m<sup>2</sup>**

Verbindliche Angaben zur Raumaufteilung und über die Wohnflächen der zu bewertenden Wohnung können nur durch ein Aufmaß im Rahmen einer Innenbesichtigung der Wohnung erlangt werden.

### B.8.4 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

Die Grundrissanordnung der zu bewertenden Wohnung ist zweckdienlich und wird in vollem Umfang heutigen Wohnansprüchen gerecht.

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.8.5 Bauweise und Ausstattung

### B.8.5.1 Gemeinschaftseigentum

hier: Haus „In der Adelenhütte 10“

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                    | Stahlbeton   |
| Umfassungswände Kellergeschoss und Innenwände | Mauerwerk bzw. Stahlbeton  |
| aufgehende Umfassungswände und Innenwände     | Mauerwerk bzw. Stahlbeton  |
| Außenfronten                                  | Vorhangfassadenverkleidung (Alupaneelverkleidung)  |
| Decken  | <i>Geschossdecken</i><br>Stahlbetondecken  |
| Dach  | Flachdach<br><br>Der Aufbau des Dachsichtenpaketes und der bauliche Zustand können im Rahmen der Wertschätzung nicht beurteilt werden.   |
| Fenster                                       | <i>Wohngeschosse</i><br>Kunststofffenster mit Isolierverglasung<br><br><i>Kellerfenster</i><br>Stahlfenster mit Glas- und Gitterflügeln  |
| Gebäudetechnische Einrichtungen               | <i>Heizung und Warmwasserbereitung</i><br>Die Beheizung und die Warmwasserbereitung erfolgen zentral gemäß Energieausweis vom 04.03.2019 mit Fern-/Nahwärme<br>Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen (einschließlich der Leitungswasser-, Abwasser- und Heizungsverrohrung) verbindlich nicht beurteilt werden. |

## Ausstattungsmerkmale Treppenhaus und Kellergeschoss

|   |   |
|---|---|
| Treppen                                       | <p><i>Kellertreppe und Geschosstreppen</i><br/>         Stahlbeton</p> <p>Stoß- und Auftritte keramischen Fliesen</p>   |
| Fußböden/Oberböden                            | <p><i>Kellergeschoss</i><br/>         Verbundestrich</p> <p><i>erdgeschossiger Treppenhausbereich</i><br/>         Plattenbelag aus Betonwerkstein</p> <p><i>Verteilerflure und Treppenpodeste</i><br/>         PVC-Auslegeware</p>   |
| Wand-/Deckenbehandlungen<br>und Verkleidungen | <p><i>Wandflächen im erdgeschossigen Eingangsbereich</i><br/>         raumhoch gefliest</p> <p><i>aufgehende Wandflächen im Treppenhausbereich</i><br/>         in den aufgehenden Geschossen Latexplastik mit<br/>         Dispersionsfarbanstrich</p> <p><i>Verteilerflure</i><br/>         Reibeputz mit Dispersionsfarbanstrich</p> <p><i>Deckenuntersicht im Treppenhausbereich</i><br/>         Kunststoffpaneelverkleidung</p> <p><i>Untersichten der Treppenläufe und -podeste</i><br/>         verputzt bzw. malermäßig gespachtelt und gestrichen</p> |
| Türen   | <p><i>Hauseingangstür mit Überdachung</i><br/>         Eingangstüranlage als 2flügelige Aluminiumrahmentür;<br/>         Verglasung mit Isolierglas</p> <p><i>Abschlusstüren Kellergeschoss zum Treppenraum</i><br/>         doppelwandige Stahlblechtüren</p> <p><i>Abschlusstüren zu den Etagenfluren</i><br/>         Stahlrahmentüren; Verglasung mit Drahtornamentglas</p> <p><i>Wohnungsabschlusstüren</i><br/>         glatt abgesperrte Türblätter in Stahlfassungszargen</p>   |
| Treppenhausfenster                            | Kunststofffenster mit Isolierverglasung   |

gebäudetechnische Einrichtungen

*Elektroinstallationen*

Klingelanlage mit Sprechabteil im Bereich des feststehenden Teils der Hauseingangstüranlage

Deckenbrennstellen im Treppenhaus und Kellergeschoss installiert über Zeitautomat

*Personenselbstfahreraufzug*

Fabrikat RS Röbling + Seifert, Baujahr 1965

Tragfähigkeit 600 kg oder 8 Personen;

5 Haltestellen auf Zwischengesossen

**besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen**

Hierzu zählen anteilig:

- › die vorstehenden Balkonplatten einschl. Brüstungen
- › die überdachte und verglaste Windfangkonstruktion im Hauseingangsbereich
- › die Kelleraußentreppen
- › die Kellerlichtschächte
- › die Mülltonnenstandplätze einschl. der Mülltonnenboxen als Waschbetonfertigboxen
- › die befestigten und ausgebauten Erschließungsflächen
- › die asphaltierten offenen Stellplätze im Freien
- › die mit Verbundpflaster ausgebauten Fahrradstellplätze in den Hauseingangsbereichen
- › die Außenbeleuchtungen
- › die anteiligen Grenzeinrichtungen
- › die Gebäudeanschlüsse

**sonstige Anlagen**

Hierzu zählen anteilig:

- › die begrünter Flächen der Hausgartenanlage

**B.8.5.2 Sondereigentum**

Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung auf der Grundlage des äußeren Eindrucks und der Teilungserklärung.

Ausstattung, Beschaffenheit und Zustand der zu bewertenden Wohnung können verbindlich nicht beurteilt werden. Ein Sicherheitsabschlag diesbezüglich wird im Rahmen der Wertschätzung nicht berücksichtigt. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken hat der Bietinteressent ggf. durch die Reduzierung seines Gebots im Zwangsversteigerungstermin selber zu kalkulieren.

### B.8.6 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:

- › im Bereich des Sondereigentums

Da anlässlich des Ortstermins ein Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung nicht möglich war, können die Beschaffenheit und der bauliche Zustand des Sondereigentums nicht beurteilt werden. Hier bestehen nicht unerhebliche Unwägbarkeiten und Risiken, die der Bietinteressent letztendlich durch die Reduzierung seines Gebots im Zwangsversteigerungstermin selber zu kalkulieren hat.

- › im Bereich des Gemeinschaftseigentums

Nach Angaben der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 26.02.2025 sind keine Baumängel und Bauschäden am Gemeinschaftseigentum bekannt. In der letzten Eigentümerversammlung am 05.10.2024 wurde nachstehender Beschluss gefasst:

- » die „Durchführung der Teilsanierung der Aufzüge in Haus 10 und 12. Diese Maßnahme soll den Betrag von 96.000 € nicht übersteigen und wird vollständig aus den Rücklagen beglichen.“

Nach Auskunft der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft beträgt die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft 385.994,72 € zum 31.12.2024. Sonderumlagen sind nicht geplant.

Es wird verwiesen auf das Schreiben der WEG-Verwaltung vom 26.02.2025 im Anlagenteil des Gutachtens und das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 05.10.2024.

Das von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Protokoll der letzten Eigentümerversammlung wird aus Datenschutzgründen im Anlagenteil nicht aufgeführt.

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.

Schulz<sup>4</sup> 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.“*

## B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

---

Nach Angabe der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft besteht ein Mietverhältnis.

In den bestehenden Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden, so dass die Vertragsinhalte nicht bekannt sind.

---

<sup>4</sup> Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

## C Wertermittlung

### C.1 Bodenwert des Miteigentumsanteils

---

#### 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 Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 714005 der Stadt Köln, Ortsteil Zündorf. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 in Höhe von

**690,00 €/m<sup>2</sup>**

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

|                      |   |
|----------------------|---|
| Entwicklungszustand: | baureifes Land  |
| Nutzungsart:         | allgemeines Wohngebiet  |
| Geschosszahl:        | III   |
| Geschossflächenzahl: | 0,8   |
| Beitragszustand:     | beitragsfrei  |
| Bemerkung:           | Christrosenweg; 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.

An dieser Stelle sei hinzuweisen, dass der Bodenwertanteil bei Wohnungs- und Teileigentum nicht exakt berechnet werden kann. Es ergeben sich hier schon deshalb Probleme, da es sich bei dem Bodenwertanteil für Wohnungs- und Teileigentum um rein theoretische Wertansätze handelt. Die Marktteilnehmer differenzieren die Kaufpreise nicht nach Boden- und Gebäudeanteilen, sondern bilden vielmehr Kaufpreise als Gesamtbetrag („en Bloc“).

Auch sei hinzuweisen, dass die vorstehende Problematik hinsichtlich des Bodenwertanteils nur „theoretischer Natur“ ist.

### C.1.4 Rechengang

Zu- oder Abschläge aufgrund besonderer Lageeigenschaften des Bewertungsobjekts sind nicht zu objektivieren und würden nur eine Genauigkeit vortäuschen, die es in der Wertermittlungspraxis nicht gibt.

Die vorhandene Gesamtausnutzung des Bewertungsgrundstücks mit einer GFZ von ca. 0,8 (ermittelt grob überschlägig anhand der Liegenschaftskarte) entspricht der Bodenrichtwertangabe. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich.

Des Weiteren weist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln im Grundstücksmarktbericht 2024 einen Umrechnungskoeffizienten (WE-Faktor) aus, der die Umrechnung von Bodenwerten für Mietwohnhausgrundstücke auf Bodenwerte für „Wohnungseigentums-Grundstücke“ ermöglichen soll. Da sich der herangezogene Bodenrichtwert auf den „Christrosenweg“ mit vorhandenen Wohnungseigentumsgrundstücken bezieht, ist ein Zuschlag auf den genannten Bodenrichtwert aus sachverständiger Sicht nicht sachgerecht.

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen ermittelt sich der Bodenwert wie folgt:

|  |  |                               |
|--|--|-------------------------------|
| Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert)  |  | <b>690,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| <hr/>  |  |                               |
| objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert              |  | 690,00 €/m <sup>2</sup>       |
| Grundstücksgröße   | 7.060 m <sup>2</sup> x 690,00 €/m <sup>2</sup> | 4.871.400,00 €                |
|  |  | <b>rd. 4.871.000,00 €</b>     |
| <b><u>Bodenwert des Miteigentumsanteils 69/4.191</u></b> |  | <b>rd. 80.000,00 €</b>        |
| erschließungsbeitragsfrei                                |  |                               |

## C.2 Vergleichswertverfahren

---

gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV

### C.2.1 Verfahrensbeschreibung

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert basierend auf der Auswertung von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann somit ermittelt werden

- › auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (unmittelbares Vergleichswertverfahren) oder
- › durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts (mittelbares Vergleichswertverfahren).

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen; ggf. ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

Die Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind auf Ihre Eignung hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV zu prüfen: Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale vom Zustand des Wertermittlungsobjekts ab, so ist dies durch Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Das Vergleichswertverfahren kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind, dies sind insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen.

Da bei dem mittelbaren Vergleichswertverfahren oftmals nicht nachvollziehbar ist, welche Datenbasis einem durchschnittlichen Vergleichsfaktor zugrunde liegt, ist dem unmittelbaren Vergleichswertverfahren der Vorrang einzuräumen.

## C.2.2 Unmittelbares Vergleichswertverfahren

### C.2.2.1 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Zur Ermittlung des Verkehrswerts führt § 6 Abs. 1, Satz 2 ImmoWertV aus: „[...] 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 [...]“

Der Verordnungsgeber hat durch den Halbsatz „[...] insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen [...]“ sowohl die Recherche von Daten als auch deren Eignung ausdrücklich betont.

Kaufpreise mit Objektmerkmalen werden durch die örtlichen Gutachterausschüsse erfasst.

Der Sachverständige orientiert sich an sieben vorliegenden Kaufpreisen für Eigentumswohnungen innerhalb der Wohnanlage "In der Adelenhütte" mit nachstehenden Merkmalen:

- › Vertragsabschlüsse von 10.01.2023 bis 13.12.2024
- › Wohnflächen von 54 m<sup>2</sup> bis 72 m<sup>2</sup>
- › Grundstücksgrößen von 7.060 m<sup>2</sup> und 11.022 m<sup>2</sup>

Als Vergleichsmaßstab dient der Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, der für die jeweilige Eigentumswohnung erzielt worden ist.

An dieser Stelle darf der Hinweis nicht unterbleiben, dass die Zustandsmerkmale der Vergleichswohnungen dem Sachverständigen nicht bekannt sind und die Hintergründe der Transaktionen (Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs) nicht überprüft werden können. Auch enthalten die Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung keine Angaben zu rechtlichen Gegebenheiten, die sich aus den Vertragsinhalten möglicher Mietverträge ergeben. Die Problematik beim unmittelbaren Vergleichswertverfahren besteht darin, dass die Vergleichsobjekte nicht nur hinsichtlich der Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sein müssen, sondern dass sämtliche Merkmale des Bewertungsobjekts vergleichbar sein müssen – so z.B. Baujahr, Gebäudeart, Bauweise, Baugestaltung, Wohnungsgröße, Ausstattung und Qualität, baulicher Zustand, energetische Eigenschaften, Restnutzungsdauer. Diese Merkmale sind i.d.R. bei jeder Wohnanlage anders. Es müssen demnach noch z.B. Umrechnungskoeffizienten für die Lage der Wohnanlagen und die Lage der Wohnungen innerhalb der Wohnanlagen unter Beachtung der Geschosslage und himmelsrichtungsmäßigen Ausrichtung der Wohnungen berücksichtigt werden. Auch Über- und Untergrößen der Vergleichswohnungen, die unterschiedliche Beschaffenheit, evtl. bestehende wohnungs- und mietrechtliche Bindungen und die unterschiedlichen Wohnwertmerkmale müssten berücksichtigt werden. In der Regel fehlen hier Umrechnungskoeffizienten, um die unterschiedlichen Merkmale zu berücksichtigen.

Das ermittelte Ergebnis des Vergleichswertverfahrens kann nur als Trendwert gewertet werden, da zum einen nicht alle wertrelevanten Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte bekannt sind, und zum anderen für die bekannten Zustandsmerkmale keine oder keine gesicherten Umrechnungskoeffizienten vorliegen.

Schließlich ist noch die Problematik der Offenlegung der Befundtatsachen anzusprechen. In der nachstehenden Zusammenstellung der Kaufpreise werden die Vergleichsobjekte anonymisiert aufgeführt.

Nähere Angaben zur Identität der Vergleichsgrundstücke kann unter Hinweis auf Vertrauens- und Datenschutz nicht geben werden. Diesbezüglich wird auch verwiesen auf §203 StGB sowie § 16 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln.

Bei Vergleichsobjekten, bei denen ein PKW-Stellplatz und/oder Inventar mitveräußert wurde, ist dies separat ausgewiesen, so dass sich die Kaufpreise ausschließlich auf Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche beziehen.

#### Zusammenstellung der Kaufpreise

| Nr. | Vertragszeitpunkt | Wohnfläche           | Kaufpreis<br>pro m <sup>2</sup> Wohnfläche |
|-----|-------------------|----------------------|--|
| 1   | 10.01.2023        | 68,02 m <sup>2</sup> | 2.323,00 €/m <sup>2</sup>                  |
| 2   | 08.03.2023        | 68,00 m <sup>2</sup> | 2.037,00 €/m <sup>2</sup>                  |
| 3   | 17.05.2023        | 69,00 m <sup>2</sup> | 2.320,50 €/m <sup>2</sup>                  |
| 4   | 15.12.2023        | 54,00 m <sup>2</sup> | 2.539,00 €/m <sup>2</sup>                  |
| 5   | 15.08.2024        | 69,00 m <sup>2</sup> | 2.714,50 €/m <sup>2</sup>                  |
| 6   | 12.12.2024        | 70,00 m <sup>2</sup> | 1.857,00 €/m <sup>2</sup>                  |
| 7   | 13.12.2024        | 72,00 m <sup>2</sup> | 2.083,50 €/m <sup>2</sup>                  |

#### C.2.2.2 Ermittlungsgrundlagen

Der Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung im Haus „In der Adelenhütte 10“ wird nach einem statistischen Verfahren ermittelt, bei dem aus mehreren Vergleichspreisen das arithmetische Mittel abzuleiten ist. Vergleichspreise sind eine Stichprobe, die als repräsentativer Querschnitt für vergleichbaren Wohnraum innerhalb des Wohnhauses ausgewählt werden.

Das arithmetische Mittel errechnet sich aus der Summe aller Einzelwerte, dividiert durch die Anzahl der Einzelwerte.

Durch extrem hohe oder niedrige Einzelwerte kann das arithmetische Mittel verfälscht sein. Daher ist zu prüfen, ob das Ergebnis durch „Ausreißer“ beeinflusst wird. Eine Variationsbreite der Einzelwerte ist zu

bestimmen, um Extremwerte zu erkennen und auszusondern. Damit soll die Aussagekraft des zu verbessernden arithmetischen Mittels gesteigert werden.

Als Variationsbreite kann man  $\pm 30\%$  zulassen. Die Einzelwerte außerhalb dieser Bandbreite sind als Extremwerte auszusondern.

Bei der Bestimmung des Vergleichswertes ist die Bandbreite darzustellen, von der ein hohes Maß an Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass innerhalb dieser der „wahre Wert“ liegen wird, da durch das arithmetische Mittel nur ein Näherungswert bestimmt wird, aus dem sich die Genauigkeit des Ergebnisses nicht aufzeigen lässt.

Die Standardabweichung ist das Genauigkeitsmaß für die Abweichung der Einzelwerte vom arithmetischen Mittel. Es ist der mittlere Fehler eines Einzelwertes.

Der mittlere Fehler des arithmetischen Mittels ist zu berechnen, da bei der Feststellung des Vergleichswertes ein Mittelwert, der aus einer größeren Anzahl von Einzelwerten abgeleitet wurde, herangezogen wird.

### C.2.2.3 Rechengang

#### Streubreite der Einzelwerte

1.857,00 €/m<sup>2</sup> bis 2.714,50 €/m<sup>2</sup>

#### Arithmetisches Mittel

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{15.874,50 \text{ €/m}^2}{7} = 2.267,79 \text{ €/m}^2$$

#### Variationsbreite

Nach dem Wahrscheinlichkeitsgesetz heben sich die negativen und positiven Extremwerte gegenseitig auf, so dass sich bei einer sehr großen Anzahl von Einzelwerten die Extremwerte („Ausreißer“) nicht mehr wertrelevant auf den Mittelwert auswirken.

Es ist jedoch erforderlich, bei einer begrenzten Anzahl von Vergleichswerten Extremwerte auszusondern, da diese sonst den Mittelwert einseitig beeinflussen können. Die Einzelwerte, die den Mittelwert um mehr als  $\pm 30\%$  überschreiten, sind auszusondern.

Bei einem Ansatz von  $\pm 30\%$  ergibt sich folgende Variationsbreite:

1.587,45 €/m<sup>2</sup> bis 2.948,13 €/m<sup>2</sup>

Es ist festzustellen, dass kein Einzelwert ausgesondert werden muss.

### Überprüfung der Genauigkeit des Durchschnittswertes

Bei der Beurteilung des Vergleichswertes ist die Genauigkeit des Ergebnisses zu überprüfen.

Die mathematische Statistik nennt die „Standardabweichung“ (= Mittlerer Fehler des Einzelwertes) als Maß für die Abweichung der Einzelwerte vom arithmetischen Mittel:

$$s_x = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}} = \pm 298,58 \text{ €/m}^2$$

Mit dem Variationskoeffizienten (= Standardabweichung geteilt durch den arithmetischen Mittelwert) kann die Güte einer Streuung als Prozentsatz vom Mittelwert anschaulich vergleichbar gemacht werden:

$$v = \frac{s_x}{\bar{x}} = \frac{298,58 \text{ €/m}^2}{2.267,79 \text{ €/m}^2} = 0,13$$

Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert als Vergleichswert geeignet. Nach Streich<sup>5</sup> ist ein Variationskoeffizient von 0,13 als „noch ordentlich“ einzustufen.

Der „Mittlere Fehler des arithmetischen Mittels“ ist ein weiteres Prüfmaß:

$$s_{\bar{x}} = \frac{s_x}{\sqrt{n}} = \frac{298,58 \text{ €/m}^2}{\sqrt{7}} = \pm 112,85 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 113,00 \text{ €/m}^2$$

### Bandbreite

Das arithmetische Mittel von rd. 2.268,00 €/m<sup>2</sup> weist demnach einen „Mittleren Fehler“ von rd. ± 113,00 €/m<sup>2</sup> auf.

---

<sup>5</sup> Streich, J.-W.: *Praktische Immobilienbewertung*, 2. Aufl., Theodor Oppermann Verlag, Hannover 2003, Seite 45

Zur Veranschaulichung werden die Ergebnisse in der nachstehenden Abbildung zusammengefasst:

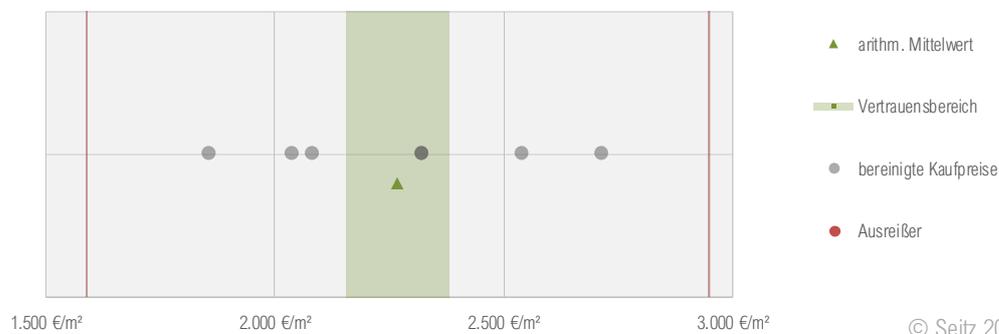


Abbildung 1: bereinigte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln mit statistischen Kennwerten.

Unter Einbeziehung des „Mittleren Fehlers des arithmetischen Mittels“ beträgt der Vertrauensbereich des arithmetischen Mittels:

**rd. 2.155,00 €/m² bis rd. 2.381,00 €/m²**

multipliziert mit:

70 m² Wohnflächen der Wohnung Nr. 2

**150.850,00 € bis 166.670,00 €**

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass der Vergleichswert für das Wohnungseigentum ohne Berücksichtigung eines Wertanteils für den PKW-Außenstellplatz (Nr. S 2) in etwa in der Bandbreite zwischen

**rd. 151.000,00 € bis 167.000,00 €**

erwartet werden kann.

Da der bauliche Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte nicht bekannt ist, wird unterstellt, dass diese einen vergleichbaren Unterhaltungszustand aufweisen; auf einen Abschlag für Baumängel und Bauschäden wird an dieser Stelle verzichtet. Auch hier muss eingeräumt werden, dass gewisse Bewertungsunsicherheiten bestehen.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln werden nachstehende Kaufpreise für Stellplätze, basierend auf der Auswertung von Kaufverträgen der Jahre 2021 bis 2023 ausgewiesen, die im Folgenden nachrichtlich dargestellt werden:

| Lage                        | Art             | Anzahl | Mittelwert | Minimum | Maximum  |
|-----------------------------|-----------------|--------|------------|---------|----------|
| rechtsrheinische Vorortlage | Außenstellplatz | 156    | 11.695 €   | 2.500 € | 27.800 € |

Hinzuweisen sei, dass in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Außenstellplätze, Wertanteile zwischen rd. 9.900,00 € und 11.700,00 € ausgewiesen werden; im Durchschnitt 10.500,00 €.

Der Vergleichswert des PKW-Außenstellplatzes (Nr. S 2), wird unter Abwägung der vorliegenden Auswertungen sachverständig auf 10.000,00 € geschätzt.

*Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale*

|   |             |
|---|-------------|
| › Abschlag für Baumängel und Bauschäden         | 0,00 €      |
| › PKW-Außenstellplatz (Nr. S 2), frei geschätzt | 10.000,00 € |

Unter Berücksichtigung des Wertanteils für den PKW-Außenstellplatz (Nr. S 2) ermittelt sich die Vergleichswertspanne für das Wohnungseigentum zu

**rd. 161.000,00 € bis 177.000,00 €**

Nur der guten Ordnung halber sei erwähnt, dass es sich hier nicht um eine statistisch gesicherte Marktanalyse handeln kann, da die Datensammlung 7 Kaufpreise für Eigentumswohnungen innerhalb der Wohnanlage "In der Adelenhütte" mit Wohnflächen zwischen 54 m<sup>2</sup> und 72 m<sup>2</sup> enthält, deren Zustandsmerkmale dem Sachverständigen nicht bekannt sind (insbesondere Ausstattung, Beschaffenheit, baulicher Zustand). Diese Kaufpreise sind im Zeitraum von 10.01.2023 bis 13.12.2024 gezahlt worden.

Es handelt sich bei der oben dargestellten Wertspanne vielmehr um eine tendenzielle Wertableitung zur Erkennung der Größenordnung, die als Trendwertspanne Berücksichtigung findet.

### C.2.3 Mittelbares Vergleichswertverfahren nach § 24 Abs. 1 ImmoWertV

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat die Immobilienrichtwerte aus rd. 3.500 Kaufpreisen der Jahre 2022 und 2023<sup>6</sup> als Durchschnitt abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt.

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORISplus.NRW“ liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil im Bereich der Immobilienrichtwertzone Nr. 706701.

Nach BORISplus.NRW Immobilienrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Immobilienrichtwertzone ein zonaler Immobilienrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) in Höhe von

2.700,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

mitgeteilt.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen. Immobilienrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitet (§ 195 BauGB) und sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 ImmoWertV.

Dem vorgenannten Immobilienrichtwert in Höhe von 2.700,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen die in dargestellten wertbestimmenden Merkmale zugrunde.

Abweichende Merkmale des Bewertungsobjekts zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwerts werden u.a. mit den vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Weitere Einflussfaktoren wie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden), Rechte, Lasten, Reparaturstau etc., können darüber hinaus bei der Wertfindung relevant sein. Der ermittelte Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen.

---

<sup>6</sup> Im Grundstücksmarktbericht 2024 wird hierzu aufgeführt „Die Kaufpreise wurden mit halbjährlichen Indizes auf den Stichtag 01.01.2024 angepasst.“



## C.3 Ertragswertverfahren

---

gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV

### C.3.1 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.3.2 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 Liegenschaftszinssätze 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 örtlichen Mietspiegels für freifinanzierte Wohnungen auf Nachhaltigkeit überprüft und gegebenenfalls im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sachverständig angepasst werden.
- › Bewirtschaftungskosten gemäß der Anlage 3 ImmoWertV.
- › Ansatz des Bodenwertes abgeleitet vom aktuellen Bodenrichtwert (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt)
- › Gesamtnutzungsdauer gemäß der Anlage 1 ImmoWertV.
- › Restnutzungsdauer gemäß der Anlage 2 ImmoWertV.

### C.3.3 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.

Für die Vergleichsbetrachtung wird der Mietspiegel der Stadt Köln für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2023) herangezogen, der sich wie folgt mit nachstehenden Merkmalen abbildet:

|   | <u>Mietwertspanne</u> |                            | <u>Mittelwert</u>           |
|---|-----------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <u>Gruppe 2</u> (Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden bzw. modernisierte Wohnungen <sup>9</sup> ) |                       |                            |                             |
| Wohnungen um 60 m <sup>2</sup> Größe<br>mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage   | 6,50 €/m <sup>2</sup> | bis 9,30 €/m <sup>2</sup>  | <b>7,90 €/m<sup>2</sup></b> |
| Wohnungen um 80 m <sup>2</sup> Größe<br>mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage   | 6,30 €/m <sup>2</sup> | bis 9,10 €/m <sup>2</sup>  | <b>7,70 €/m<sup>2</sup></b> |
| <u>Gruppe 3</u> (Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden bzw. modernisierte Wohnungen <sup>9</sup> ) |                       |                            |                             |
| Wohnungen um 60 m <sup>2</sup> Größe<br>mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage   | 7,30 €/m <sup>2</sup> | bis 10,10 €/m <sup>2</sup> | <b>8,70 €/m<sup>2</sup></b> |
| Wohnungen um 80 m <sup>2</sup> Größe<br>mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage   | 7,40 €/m <sup>2</sup> | bis 10,00 €/m <sup>2</sup> | <b>8,70 €/m<sup>2</sup></b> |

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

Die Zustandsmerkmale des Sondereigentums sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass eine besondere Ausstattung der Wohnung nicht vorliegt.

Der marktübliche Mietwert lässt sich nicht schematisch und formelmäßig berechnen. Die marktüblich zu erzielende Miete kann nur geschätzt werden aufgrund allgemeiner Erfahrungswerte und der Sachkunde.

<sup>9</sup> 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-Etagenheizung 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.

Unter Bezugnahme auf den Mietspiegel der Stadt Köln für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2023) und aufgrund von Erfahrungswerten schätzt der Unterzeichner den marktüblichen Mietertrag (Nettokaltmiete) auf

9,75 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Mietwert enthalten ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Abstellraum (Nr. 2 des Aufteilungsplans).

Außerdem wird unterstellt, dass die Betriebskosten zuzüglich der Nettokaltmiete vom Mieter getragen werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Mietschätzung nicht identisch ist mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinne und auch nicht geeignet ist, ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.

### C.3.4 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 für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze zum Stichtag 01.01.2024 für angemessen (vgl. Grundstücksmarktbericht 2024):

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Wohnungseigentum   | 1,9 %<br>± 1,0 % Standardabweichung |
| vermietetes Wohnungseigentum<br>(rechtsrheinisch, 60 m <sup>2</sup> bzw. 80 m <sup>2</sup> ) | 2,1 %                               |

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 Zinsfüße. Der Gutachterausschuss hält somit in Abhängigkeit des Einzelfalles ein Abweichen nach oben und unten für sachgerecht.

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 und den Erkenntnissen aus den vorliegenden Kaufpreisen ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von

**2,50%**

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.3.2, Seite 33ff). Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die vom verwendeten Liegenschaftszinssatz nicht erfasst sind, sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

### **C.3.5 Bewirtschaftungskosten**

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. Abschnitt C.3.2, Seite 33ff). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss 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.

**C.3.5.1 Wohnungseigentum Nr. 2**

|   |             |
|---|-------------|
| <i>Verwaltungskosten</i><br>je Wohnung  | 420,00 €    |
| <i>Mietausfallwagnis</i><br>ca. 2% des Jahresrohertrages <sup>10</sup><br>= 8.190,00 € x 0,02 = | 163,80 €    |
| <i>Instandhaltungskosten</i><br>70 m <sup>2</sup> x 13,80 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche           | 966,00 €    |
| <hr/>   |             |
|   | 1.549,80 €  |
| <br><i>Bewirtschaftungskosten</i><br>1.549,80 € / 8.190,00 € x 100 = 18,92% =                   | <br>rd. 19% |

---

<sup>10</sup> Jahresrohertrag Ziffer C.3.6, Seite 39

## C.3.6 Rechengang Wohnungseigentum Nr. 2

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| 70 m <sup>2</sup> Wohnflächen der Wohnung Nr. 2 à 9,75 €/m <sup>2</sup>  | <u>682,50 €</u>                       |
|  | 682,50 €                              |
| jährlicher Rohertrag   | 8.190,00 €                            |
| abzgl. Bewirtschaftungskosten<br>rd. 19% von 8.190,00 €  | <u>1.556,10 €</u><br>6.633,90 €       |
| jährlicher Reinertrag  | 6.633,90 €                            |
| Bodenwertverzinsungsbetrag<br>2,50% von 80.000,00 €  | <u>2.000,00 €</u><br>4.633,90 €       |
| jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen   | 4.633,90 €                            |
| Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,50% und einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 25 Jahren <sup>11</sup> stellt sich der Barwertfaktor i.S.d. § 34 Abs. 2 ImmoWertV auf 18,42. |                                       |
| <u>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</u><br>4.633,90 € x 18,42   | <u>85.356,44 €</u><br>rd. 85.000,00 € |
| anteiliger Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)   | <u>80.000,00 €</u><br>165.000,00 €    |
| <u>vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils:</u>  | <u>165.000,00 €</u>                   |

<sup>11</sup> übliche Gesamtnutzungsdauer:  
geschätzte Restnutzungsdauer (vgl. Ziffer B.8.1, Seite 12f):

80 Jahre  
25 Jahre

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 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 Miteigentumsanteils:                   | 165.000,00 €     |
| Zu-/Abschlag zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse | 0,00 €           |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils   | rd. 165.000,00 € |

*Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale*

|  |                    |
|--|--------------------|
| › Abschlag für Baumängel und Bauschäden<br>(vgl. Ziffer B.8.6, Seite 18f)            | 0,00 €             |
| › PKW-Außenstellplatz (Nr. S 2), frei geschätzt<br>(vgl. Ziffer C.2.2.3, Seite 25ff) | <u>10.000,00 €</u> |

**Ertragswert des Miteigentumsanteils** **rd. 175.000,00 €**

## D Verkehrswert des Miteigentumsanteils

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 ZVG 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.“*

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist nach den normierten Verfahren der ImmoWertV vorzugehen, sonstige nicht wertbestimmende Argumente bleiben bei der Verkehrswertermittlung außer Betracht.

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. Aus diesem Grunde wird auf die

Anwendung des Sachwertverfahrens verzichtet.

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.

Der zu Ziffer C.3.6 Seite 39ff ermittelte Ertragswert in Höhe von 175.000,00 € liegt innerhalb des zu Ziffer C.2.3.3 Seite 25ff ermittelten Vertrauensbereiches des arithmetischen Mittels in der Spanne von rd. 161.000,00 € bis rd. 177.000,00 €. Zur weiteren Plausibilisierung des Ertragswerts wurde der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Immobilienrichtwert herangezogen. Der zu Ziffer C.2.3.3 Seite 25ff auf Grundlage des mittelbaren Vergleichswertverfahrens ermittelte Vergleichswert in Höhe von 174.000,00 € stimmt gut überein mit dem ermittelten Ertragswert.

Der ermittelte Ertragswert in Höhe von 175.000,00 € ist somit plausibel.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

## **Verkehrswert**

des 69/4.191 Miteigentumsanteils  
an dem Grundstück

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

(Grundbuch von Nieder-Zündorf, Blatt 2072)

Gemarkung: Nieder-Zündorf, Flur: 1, Flurstück: 916

postalische Anschrift

In der Adelenhütte 10 in 51143 Köln (Zündorf)

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links Mitte des Hauses „In der Adelenhütte 10“ nebst Abstellraum im Kellergeschoss jeweils bezeichnet mit Nr. 2 und Sondernutzungsrecht an dem PKW-Außenstellplatz Nr. S 2 des Aufteilungsplans

zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025

ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II  
auf der Grundlage des gerundeten Ertragswertes auf

**175.000,00 €**

(in Worten: einhundertfünfsiebzigttausend Euro)

*Vergleichsdaten*

Verkehrswert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

(175.000,00 € - 10.000,00 € - ) / rd. 70 m<sup>2</sup> =

rd. 2.360,00 €/m<sup>2</sup>

Albert M. Seitz

Köln, den 14.03.2025

## E Anmerkungen

### E.1 Zwangsverwaltung/Verwaltung der Eigentümergemeinschaft

---

Die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft obliegt:

HeWo Verwaltungs GmbH

Junkersring 38  
53844 Troisdorf

Tel.: 02241 9746 070

Nach schriftlichen Angaben der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 26.02.2025 beträgt für die Wohnung Nr. 2 das monatliche Wohn-/Hausgeld 745,00 €; die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt 385.994,72 € zum 31.12.2024.

### E.2 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

---

#### E.2.1 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.2.2 Wertermittlungsliteratur**

- (1) Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Köln 2023
- (2) Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Kulmbach 2022
- (3) GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Hürth 1990 - 2025

**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.