seitz

sachverständige

Peter-Kintgen-Straße 2
50935 Köln

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

T. 0221 4992095
F. 0221 4992097

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

Verkehrswertgutachten

92 K 58/24

über das Wohnungseigentum Nr. 55

Genter Str. 13/15, Brabanter Str. 31
50672 Köln (Neustadt-Nord)

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 10

B.6 Lasten, Beschränkungen und Rechte 10

B.7 Baubeschreibung 11

B.8 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete 18

C Wertermittlung 19

C.1 Bodenwert des Miteigentumsanteils 19

C.2 Vergleichswertverfahren 22

C.3 Ertragswertverfahren 28

D Verkehrswert des Miteigentumsanteils 39

E Anmerkungen 42

E.1 Zwangsverwaltung/Verwaltung der Eigentümergemeinschaft 42

E.2 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur 42

Anlagen

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

Das Gutachten umfasst insgesamt 63 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 4facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 06.12.2024 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. 55 des Aufteilungsplans

im Haus
Genter Str. 13/15, Brabanter Str. 31
50672 Köln (Neustadt-Nord)

zu erstatten.

Die Wertermittlung erfolgt zum:

› Wertermittlungsstichtag	08.01.2025
› Tag der Ortsbesichtigung	08.01.2025
› Qualitätsstichtag	08.01.2025

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 Ersatzwerte fest.

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

› vom Amtsgericht Köln:

» beglaubigter Grundbuchauszug vom 08.10.2024
» Teilungserklärung mit Bewilligungen vom:
- 12.11.1984 zu UR-Nr. 2612/84
- 27.11.1984 zu UR-Nr. 2737/84
- 04.09.1985 zu UR-Nr. 1843/85

› von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:

» Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vom 16.12.2024
» Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 20.12.2024
» Beitragsbescheinigung vom 17.12.2024
» Auskunft gemäß WFNG vom 14.01.2025
» Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.01.2025
» Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Köln vom 10.01.2025

› von der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft:

» Beantwortung eines Fragenkatalogs mit E-Mail vom 14.01.2025
» Energieausweis vom 17.04.2018
» Protokolle der Eigentümerversammlungen am 19.09.2023 und 04.12.2024

Für das Bewertungsobjekt wurde durch den Sachverständigen bereits ein Verkehrswertgutachten am 30.09.2014 im Zwangsversteigerungsverfahren zu Az. 91 K 040/14 erstattet. Die Wertermittlung erfolgte seinerzeit ohne Innenbesichtigung, ein Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung und dem Abstellraum im Kellergeschoss war nicht möglich.

Für die Wertschätzung des hier gegenständlichen Gutachtens wurde ein Ortstermin am 08.01.2025 anberaumt, wobei ebenfalls ein Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung und zu dem Abstellraum im Kellergeschoss nicht möglich war. Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung der Wohnung und des Abstellraums im Kellergeschoss auf Grundlage des äußeren Eindrucks und der Teilungserklärung.

Der Schuldner wurde mit Schreiben vom 20.01.2025 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. Es wurde dem Schuldner mit Schreiben vom 20.01.2025 die Möglichkeit zur Abstimmung eines weiteren Ortstermins mit entsprechender Innenbesichtigung gegeben, mit Frist bis zum 27.01.2025. Eine Kontaktaufnahme seitens des Schuldners erfolgte nicht.

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.

Ausstattung, Beschaffenheit und Zustand des Sondereigentums 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.

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 verbrauchsorientierte Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung für das Haus „Ganter Str. 13-15“ vom 17.04.2018 zur Verfügung gestellt, welcher dem Anlagenteil des Gutachtens beigefügt ist.

Wie bei der Bewertung von Wohnungseigentum üblich, wurde nicht die gesamte Anlage im Detail besichtigt. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

A.1 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 08.01.2025

- als Mitarbeiter des Sachverständigen — Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel
- für den Sachverständigen — der Unterzeichner

Der Schuldner sowie ein Vertreter der Gläubigerin nahmen an dem Ortstermin nicht teil.

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Der Miteigentumsanteil ist eingetragen im:

Grundbuch von:	Köln
Blatt:	11699
Amtsgericht:	Köln

und beträgt 6.962/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück[1]:

Gemarkung:	Köln	
Flur:	35	
Flurstücke:	465	Gebäude- und Freifläche, Genter Str. 13/15
	460	Gebäude- und Freifläche, Brabanter Straße
	482/225	Gebäude- und Freifläche, Brabanter Straße 31
	635	Gebäude- und Freifläche, Genter Str. 13/15
Größe:	2.436 m²	

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung mit Keller, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 55.

Ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 08.10.2024 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.6, Seite 10ff des Gutachtens.

[1] Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil befindet sich im linksrheinischen Kölner Stadtteil Neustadt/Nord im Belgischen Viertel und im Nahbereich zu den Geschäftszentren der Kölner Innenstadt auf der Südseite der „Genter Straße". Das Straßenbild der „Genter Straße" ist dem Lichtbild 1 zu entnehmen.

Die „Genter Straße" verläuft von der „Brüsseler Straße" ausgehend in östlicher Richtung bis zur „Brabanter Straße".

Die umliegende Bebauung wird geprägt durch eine vier bis fünfgeschossige Blockrandbebauung.

Parkmöglichkeiten befinden sich entlang der „Genter Straße" und im Umfeld auf öffentlichen Stellplätzen.

Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf. Einkaufsmöglichkeiten bestehen im Nahbereich. Schulen verschiedener Bildungsrichtungen, kulturelle Einrichtungen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Umkreis von ca. 2.500 m vorhanden.

Verkehrsverbindungen zu den umliegenden Stadtteilen bestehen über ein gut ausgebautes Straßensystem. Die Autobahnanbindungen sind günstig. Verschiedene Autobahnauffahrten mit Anschluss an den Kölner Autobahnring befinden sich im Umkreis von ca. 5 km Entfernung.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr sind durch Bus-, Straßenbahn- und U-Bahnverbindungen im Nahbereich gegeben.

Nachteile der verdichteten Bebauung werden aufgewogen durch die günstige zentrale Verkehrslage des Bewertungsobjekts.

Insgesamt handelt es sich um eine verkehrsgünstige Wohnlage mit städtischer Infrastruktur und Umfeldentwicklung im Nahbereich zu den Geschäftszentren der Kölner Innenstadt. Die Wohnlage ist nach den objektiven Kriterien des Mietspiegels Köln für frei finanzierte Wohnungen als mittlere Wohnlage zu beurteilen.

B.3 Grundstücksgestalt

Bei dem Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil handelt es sich um ein Zweifrontengrundstück, welches im Norden an die „Genter Straße" und im Osten an die „Brabanter Straße" grenzt.

Die Bewertungsfläche besteht aus vier Flurstücken mit unregelmäßigem Zuschnitt. Die Straßenfrontbreite beträgt zur „Genter Straße" ca. 28,5 m und zur „Brabanter Straße" ca. 7 m.

Lage und Grundstücksform sind aus dem der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Die Flurstücke sind darin farblich gekennzeichnet. Das Gelände liegt in etwa auf Straßenniveau.

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 Verbrauchschutzamt (Stadt Köln) - vom 20.12.2024 ist das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil 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 Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil wird als Zweifrontengrundstück von den öffentlichen Erschließungsanlagen „Genter Straße“ und „Brabanter Straße“ erschlossen.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Bauverwaltungsamt (Stadt Köln) - vom 17.12.2024 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 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 11645 – 11754 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 12. November 1984 und 27. November 1984 übertragen aus Blatt 10682; eingetragen am 20. Dezember 1984.

Die Teilungserklärung ist geändert. Bei der Veräußerung bedarf es nicht der Zustimmung des Verwalters:

a) beim Erstverkauf durch den jetzigen Eigentümer,
b) an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie,
c) im Wege der Zwangsvollstreckung;
d) durch den Konkursverwalter,
e) durch den Realgläubiger.

Mit Bezug auf die Bewilligung vom 4. September 1985 eingetragen am 25. November 1985.

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs

lfd. Nr. 1
gelöscht

lfd. Nr. 2
gelöscht

lfd. Nr. 3
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 58/24). Eingetragen am 08.10.2024.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II/3 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 den Häusern „Genter Str. 13/15, Brabanter Str. 31“ handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Sonstige Lasten, Beschränkungen oder Rechte

Soweit Rechte aus dem derzeitigen Mietverhältnis bestehen, bleiben diese bei der Bewertung unberücksichtigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Miet- und Pachtverhältnisse, besonders wenn sie langfristig und zu unüblichen Konditionen abgeschlossen wurden, auf den Barwert einen erheblichen Einfluss haben können.

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

B.7 Baubeschreibung

B.7.1 Bauart und Baujahr

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil umfasst gemäß Teilungserklärung eine Appartementanlage mit 110 Wohnungen und ein Parkhaus mit 82 PKW-Stellplätzen (postalische Anschrift: „Genter Str. 13/15, Brabanter Str. 31“).

Die Häuser sind zur „Brabanter Straße“ und zur „Genter Straße“ jeweils mit Vollunterkellerung, sechs Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss ausgeführt.

Die Garagenanlage besteht aus zwei Parkebenen und steht insgesamt im Gemeinschaftseigentum sämtlicher Miteigentümer. Mit Schreiben (E-Mail) vom 14.01.2025 teilt die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft mit,

dass für die „Parkhalle“ Mieteinnahmen von 73.333,37 € vorliegen. Hieraus ergibt sich ein verteilungsrelevanter Betrag von rd. 40.000,00 €, der nach den im Grundbuch gebuchten Miteigentumsanteilen verteilt wird. Hierzu wird auch verwiesen auf Ziffer C.3.5.2, Seite 35 des Gutachtens.

Anlässlich des Ortstermins konnten die Garagenanlage und der Abstellraum im Kellergeschoss ebenso wie die zu bewertende Wohnung nicht besichtigt werden.

Baujahr der Wohnanlage um 1983/84

Das Wohngebäude „Genter Straße 13/15“ umfasst gemäß Teilungserklärung insgesamt 97 Wohnungseigentumseinheiten.

Kellergeschoss
Abstellräume als wohnungsergänzende Einrichtungen, Kinderwagen-/Fahrradraum, Waschen-/ Trockenraum, Heizungsraum, Müllraum, Zugang zur Garagenanlage

Erdgeschoss bis Dachgeschoss
97 Wohnungseigentumseinheiten, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nrn. 1 bis 97

B.7.2 Lage und Raumaufteilung der Wohnung

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss des Hauses „Genter Straße 13/15“ und ist gemäß Aufteilungsplan aufgeteilt in Wohn-/Schlafzimmer mit offener Küche, Duschbad/WC und Flur. Es wird verwiesen auf die Grundrissanordnung gemäß Aufteilungsplan im Anlagenteil des Gutachtens.

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Abstellraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 55, zugewiesen. Anlässlich des Ortstermins konnte der Abstellraum nicht besichtigt werden, so dass nicht beurteilt werden kann, ob Lage und Größe mit der Darstellung im Aufteilungsplan übereinstimmen.

B.7.3 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFlV

nach Ausweisung der Teilungserklärung

Gemäß Teilungserklärung und Schreiben (Email) der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 14.01.2025 beträgt die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung 24,34 m².

Wohnflächen gesamt	rd. 24,34 m²

Hinweis: 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.7.4 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

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

Nachteilig ist 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.7.5 Bauweise und Ausstattung

B.7.5.1 Gemeinschaftseigentum (teils gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag)

hier: Haus „Genter Straße 13/15“

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
Konstruktion	*tragende Wände und Stützen im Kellergeschoss* Stahlbeton bzw. tragfähiges Mauerwerk
	Untersicht der Kellerdecke schalungsrauer Beton
	nichttragende Wände KS-Mauerwerk
	tragende Wände, Pfeiler, Unter- und Überzüge der Erd- und Obergeschosse Stahlbeton

	Umfassungswände Treppenhaus Mauerwerk
	Ausfachung der äußeren Längswände aus Leichtbausteinen, innere Flächen tapezierfähig gespachtelt
	Treppenplatten mit aufgesetzten Stufenkernen aus Beton
	Balkone als Betonkragplatten
	Stahlbetonmassivdecken mit schwimmendem Estrich
Fassadenflächen	schalungsglatter Beton mit Dispersionsfarbanstrich
	Die treppenhausseitige Fassadenfläche ist mit einem Wärmedämmputz ausgeführt.
	rückwärtige Balkonbrüstungen aus Beton bzw. Fertigbetonelementen mit Stahlgeländerkonstruktion
Dach	Satteldach
	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion mit allen erforderlichen Pilz- und Insektenschutz-imprägnierungen, Pfanneneindeckung der geneigten Dachflächen
	zwischen Dachhaut und Innenverkleidung Wärmedämmung aus alukaschierten Mineralwollmatten
	Entwässerungsrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Fenster	Fenster und Türen zu den Loggien bzw. Balkonen der Vollgeschosse aus Holz mit Einhandbeschlag
	Verglasung mit Isolierglas
	Die Fenster im Erdgeschoss verfügen über außen liegende Rollläden.
Heizung und Warmwasserbereitung	Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt zentral.

Treppenhaus

Treppen	*Kellertreppe und Geschosstreppen* Stahlbetontreppenläufe mit Betonwerksteinwinkelstufen (vgl. Lichtbild 4) *Treppengeländer* Stahlgeländerkonstruktion
Fußböden/Oberböden	*erdgeschossiger Treppenhausflur und Treppenpodeste* Plattenbelag aus Betonwerkstein
Wand- und Deckenbehandlungen	*Wandflächen* Reibeputz *Untersichten der Treppenläufe und -podeste* verputzt bzw. malermäßig gespachtelt und gestrichen
Türen	*Hauseingangstüranlage* Aluminiumrahmentür eloxiert mit feststehendem Teil (vgl. Lichtbild 2) Verglasung mit Isolierglas *Abschlusstüren zu den Verteilerfluren* selbst schließende Stahlrahmentüren Verglasung mit Drahtornamentglas *Wohnungsabschlusstüren* glatt abgesperrte kunststoffbeschichtete Türblätter in Stahlumfassungszargen (vgl. Lichtbild 5)
Briefkastenanlage	Briefkastenanlage als Aufbaubriefkästen im Hauseingangsbereich (vgl. Lichtbild 3)

Elektroinstallationen	Klingeltableau mit Sprechabteil im Bereich der Hauseingangstüranlage zusätzliche Druckkontakte der Klingelanlage an den Wohnungsabschlusstüren Deckenbrennstellen im Treppenhaus und in den Verteilerfluren installiert über Zeitautomat
Aufzugsanlagen	*ein Personenselbstfahreraufzug mit 8 Haltestellen* Tragkraft: 13 Personen oder 1.000 kg *ein Mülltonnenaufzug vom Kellergeschoss zum Erdgeschoss* Tragkraft: 750 kg

gesondert zu veranschlagende Bauausführungen, Bauteile und bauliche Außenanlagen

hierzu zählen anteilig:

- die im Gemeinschaftseigentum stehende Garagenanlage
- die befestigten Flächen
- die vorstehenden Balkonplatten einschließlich der Brüstungen und Geländerkonstruktion
- anteilige Grenzeinrichtungen
- die Gebäudeanschlüsse

sonstige Anlagen[2]

hierzu zählen anteilig:

- die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

[2] Nach § 21 (1) ImmoWertV soll auch der Wert der sonstigen Anlagen (nicht bauliche Außenanlagen) im Grundstückssachwert enthalten sein. In der Wertermittlungspraxis werden die sonstigen Anlagen, wie z. B. Zier- und Nutzgärten im Bodenwert mit abgegolten. Nur in Ausnahmefällen werden parkartig gestaltete Gärten oder wertvolle Anpflanzungen durch Erfahrungssätze pauschal erfasst und getrennt von den baulichen Außenanlagen ausgewiesen.

B.7.5.2 Sondereigentum (Wohnung Nr. 55)

Anlässlich des Ortstermins am 08.01.2025 war ein Zutritt zu dem Sondereigentum nicht möglich.

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.

Es wird eine bauzeittypische Standardausstattung der zu bewertenden Wohnung ohne besondere Ausstattung unterstellt.

B.7.6 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.

Baumängel und Bauschäden:

- im Bereich des Sondereigentums

  Da anlässlich des Ortstermins ein Zutritt zu dem Bewertungsobjekt 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

  In der letzten Eigentümerversammlungen am 04.12.2024 wurde nachstehender, die Instandsetzung/Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums betreffender Beschluss gefasst:

» Sanierung der Gebäudefassade in der Genter Straße Gartenseite Erdgeschoss bis 5. Obergeschoss in den überdachten Balkonbereichen (30 Einheiten), entsprechend der bereits ausgeführten Sanierungen der übrigen Fassade Genter Straße und Brabanter Straße (Straßenseite). Die Kosten in Höhe von 38.873,40 € werden aus der Erhaltungsrücklage finanziert.

Nach Angaben der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 14.01.2025 sind weitere Baumängel und Bauschäden am Gemeinschaftseigentum nicht bekannt.

Nach Auskunft der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft beträgt die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft 428.499,70 € zum 31.12.2023.

Es wird verwiesen auf das Schreiben der WEG-Verwaltung vom 14.01.2025 im Anlagenteil des Gutachtens. Die von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellten Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen vom 19.09.2023 und 04.12.2024 werden 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 Sicherheitsabschlag 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. Da eine technische Bestandsaufnahme des Sondereigentums nicht möglich war, bestehen jedoch nicht unerhebliche Unwägbarkeiten und Risiken, die der Bietinteressent gegebenenfalls durch die Reduzierung seines Gebots im Zwangsversteigerungstermin selber zu kalkulieren hat.

B.8 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Trotz Bemühen des Sachverständigen konnte kein Mieter für die zu bewertende Wohnung ermittelt werden. Der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft liegen keine Angaben zu bestehenden Mietverhältnissen vor.

C Wertermittlung

C.1 Bodenwert des Miteigentumsanteils

C.1.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren 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 Vergleichswertverfahren 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. 104009 der Stadt Köln, Ortsteil Neustadt-Nord. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von

2.250,00 €/m²

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

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	besonderes Wohngebiet
Geschosszahl:	V
Geschossflächenzahl:	2,4
Beitragszustand:	beitragsfrei
Bemerkung:	Antwerpener Straße; Der Richtwert 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 und wie die nachstehende Sensitivitätsanalyse zeigt, keinen bzw. nur marginalen Einfluss auf den Verkehrswert hat.

C.1.4 Rechengang

Nach Ansicht des Sachverständigen bestehen im vorliegenden Fall Unsicherheiten bei der Ermittlung des Bodenwertes in der Weise, dass man vom Gesamtbodenwert den gleichen Anteil berechnet, der der Wohnung als Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuch zusteht.

Im Beurteilungsfall wird der Bodenwertanteil des zu bewertenden Miteigentumsanteils, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 55, aus den Komponenten Lage und bauliche Ausnutzung als wohnflächenbezogener Bodenwert ermittelt. Dabei wird jedem m² Wohnfläche ein bestimmter Bodenwertanteil zugeordnet.

Bei der Ausweisung des wohnflächenbezogenen Bodenwertes handelt es sich um eine überschlägige Schätzung, die nicht auf einer gesicherten Annahme durch ein statistisches Verfahren beruht. Diese Schätzung ist für die Wertermittlung jedoch von ausreichender Genauigkeit, da der Bodenwert nur marginal das Ertragswertergebnis beeinflusst.

Resultierend aus der Lageeinschätzung wird ein *wohnflächenbezogener* Bodenwertanteil in Höhe von 1.500,00 €/m² Wohnfläche zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2025 für angemessen erachtet.

In dem wohnflächenbezogenen Bodenwert ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Abstellraum Nr. 55 im Kellergeschoss mit einbezogen.

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

24,34 m² Wohnflächen à 1.500,00 €/m²	36.510,00 €
Bodenwert des Miteigentumsanteils	**rd. 37.000,00 €**

erschließungsbeitragsfrei

Im Rahmen der nachstehenden Sensitivitätsanalyse wird gezeigt, dass der Bodenwert im Beurteilungsfall das Ertragswertergebnis nur marginal beeinflusst und hinsichtlich des resultierenden Ertragswertes entscheidungsirrelevant ist:

Bodenwert	Ertragswert des Miteigentumsanteils
35.000,00 €	150.000,00 €
37.000,00 €	151.000,00 €
39.000,00 €	151.000,00 €

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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 acht vorliegenden Kaufpreisen für Eigentumswohnungen innerhalb des Bewertungsobjekts (Genter-Straße 13-15) mit nachstehenden Merkmalen:

- Vertragsabschlüsse von August 2022 bis Oktober 2024
- Wohnflächen von 24,33 m² bis 34,99 m²

Als Vergleichsmaßstab dient der Preis pro m² 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.

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.

Da sich die Kaufpreise ausschließlich auf Appartements innerhalb des Hauses „Genter Straße 13-15“ beziehen, wird unterstellt, dass sich der Barwert der Mehreinnahmen aus der „Parkhalle“ in den Kaufpreisen abbildet (vgl. Ziffer C.3.5.2, Seite 35f).

Zusammenstellung der Kaufpreise

Nr.	Vertragszeitpunkt	Wohnfläche	Kaufpreis pro m² Wohnfläche
1	Aug 2022	34,99 m²	5.144,50 €/m²
2	Nov 2022	34,10 m²	7.771,50 €/m²
3	Mrz 2023	25,00 m²	6.700,00 €/m²
4	Sep 2023	24,33 m²	7.357,00 €/m²
5	Nov 2023	26,00 m²	6.538,50 €/m²
6	Jan 2024	31,10 m²	6.270,00 €/m²
7	Feb 2024	34,00 m²	5.291,00 €/m²
8	Okt 2024	27,00 m²	5.926,00 €/m²

An dieser Stelle wird auf die Anwendung von Preisindizes verzichtet, da die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Preisindexreihen unter Berücksichtigung der Lage und der Baualtersgruppe des Objektes äußerst unscharf sind; die Anwendung der Preisindizes würde nur eine Genauigkeit vortäuschen, die es in der Wertermittlungspraxis nicht gibt.

C.2.2.2 Ermittlungsgrundlagen

Der Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung im Haus Genter Straße 13-15 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 ± 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

5.144,50 €/m² bis 7.771,50 €/m²

Arithmetisches Mittel

$$\overline{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{50.998{,}50\ €/m^2}{8} = 6.374{,}81\ €/m^2 \approx \text{rd. } 6.375{,}00\ €/m^2$$

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 ± 30% überschreiten, sind auszusondern.

Bei einem Ansatz von ± 30% ergibt sich folgende Variationsbreite:

4.462,37 €/m² bis 8.287,25 €/m²

Es ist festzustellen, dass kein Einzelwert auszusondern ist.

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:

$$s_x = \sqrt{\frac{\sum\left(x_i - \bar{x}\right)^2}{n-1}} = \pm\ 921{,}85\ €/m^2$$

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

$$v = \frac{s_x}{\bar{x}} = \frac{921{,}85\ €/m^2}{6.374{,}81\ €/m^2} = 0{,}14$$

Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert als Vergleichswert geeignet. Nach Streich[3] ist ein Variationskoeffizient von 0,14 als „noch ordentlich" einzustufen.

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

$$s_{\bar{x}} = \frac{s_x}{\sqrt{n}} = \frac{921{,}85\ €/m^2}{\sqrt{8}} = \pm\ 325{,}92\ €/m^2 \approx \text{rd. } 326{,}00\ €/m^2$$

Bandbreite

Das arithmetische Mittel von rd. 6.375,00 €/m² weist demnach einen „Mittleren Fehler" von rd. ± 326,00 €/m² auf.

[3] Streich, J.-W.: *Praktische Immobilienbewertung*, 2. Aufl., Theodor Oppermann Verlag, Hannover 2003, Seite 45

Zur Veranschaulichung werden die Ergebnisse in der nachstehenden Abbildung zusammengefasst:

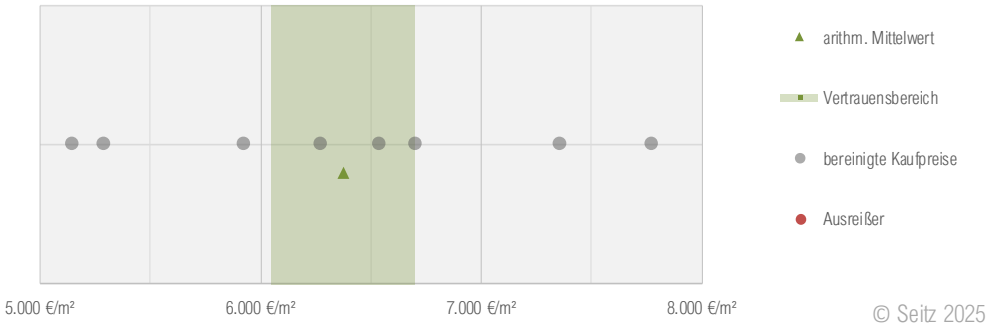

Abbildung 1: bereinigte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Köln mit statistischen Kennwerten.

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

rd. 6.049,00 €/m² bis rd. 6.701,00 €/m²

multipliziert mit:
24,34 m² Wohnflächen der Wohnung Nr. 55
147.232,66 € bis 163.102,34 €

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass der Vergleichswert für das Wohnungseigentum in etwa in der Bandbreite zwischen

rd. 147.000,00 € bis 163.000,00 €

erwartet werden kann.

Nur der guten Ordnung halber sei erwähnt, dass es sich hier nicht um eine statistisch gesicherte Marktanalyse handeln kann, da die Datensammlung 8 Kaufpreise für Eigentumswohnungen innerhalb des Bewertungsobjekts (Genter-Straße 13-15) mit Wohnflächen zwischen 24,33 m² und 34,99 m² enthält, deren Zustandsmerkmale dem Sachverständigen nicht bekannt sind (insbesondere Ausstattung, Beschaffenheit, baulicher Zustand). Diese Kaufpreise sind im Zeitraum von August 2022 bis Oktober 2024 gezahlt worden.

Bei der oben dargestellten Wertspanne handelt es sich um eine tendenzielle Wertableitung zur Erkennung der groben Größenordnung, die als Trendwertspanne Berücksichtigung findet.

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 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~~ Als Orientierungshilfe wird der Mietspiegel Köln für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 23) herangezogen, der sich wie folgt mit nachstehenden Merkmalen abbildet:

	Mietwertspanne			Mittelwert
Gruppe 3 (Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden)				
Wohnungen um 40 m² Größe mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage	7,50 €/m²	bis	10,60 €/m²	**9,05 €/m²**

Unter „Allgemeine Erläuterungen“ wird im Mietspiegel Köln für frei finanzierte Wohnungen auf Folgendes hingewiesen:

„Die in der Tabelle aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichen Wohnwert wieder. (…) Höhere Mieten können sich insbesondere bei Appartements, (…) ergeben.“

Bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum mit einer Wohnfläche von 24,34 m² handelt es sich um ein Appartement, in einer verkehrsgünstigen Wohnlage mit städtischer Infrastruktur und Umfeldentwicklung im Nahbereich zu den Geschäftszentren der Kölner Innenstadt, die in Anlehnung an den Kölner Mietspiegel als mittlere Stadtwohnlage zu beurteilen ist. Nachteile der verdichteten Bebauung werden aufgewogen durch die günstige zentrale Verkehrslage des Bewertungsobjekts, innerhalb des Belgischen Viertels.

Wohnlagen in diesem Stadtteil sind gefragt, was sich entsprechend auch im Mietwert widerspiegelt.

Es wird eine bauzeittypische Standardausstattung der zu bewertenden Wohnung ohne besondere Ausstattung unterstellt.

Für die sachgerechte Schätzung der marktüblich erzielbaren Miete geht der Sachverständige von nachstehendem Gedankenmodell -losgelöst von dem Mietspiegel der Stadt Köln- aus:

Mietwerte vergleichbarer Wohnungen bilden sich häufig nicht mehr per m² Wohnfläche, sondern in Pauschalen. Das Bewertungsobjekt mit den Appartements ist einem anderen Teilmarkt zuzuordnen, der nicht vergleichbar ist mit dem Teilmarkt der Wohnungen ≥40 m² innerhalb von typischen Mehrfamilienhäusern. Es handelt sich schlichtweg um zwei verschiedene Teilmärkte, um andere Immobilien und somit entwickeln sich auch unterschiedliche Marktmechanismen.

Im vorliegenden Fall wird eine durchschnittliche marktüblich erzielbare Miete (Nettokaltmiete) für das Appartement mit einer Größe von 24,34 m² Wohnflächen in Höhe von rd. 500,00 € pro Monat in Ansatz gebracht, das sind rd. 20,54 €/m² Wohnfläche[4].

Da die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Appartements dem Sachverständigen nicht bekannt sind, bestehen hier erhebliche Unwägbarkeiten und Risiken. Um hinsichtlich der marktüblich erzielbaren Miete zu qualifizierten Mietansätzen zu kommen, ist eine technische und maßliche Bestandsaufnahme unabdingbar.

Im Mietwert enthalten ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Abstellraum (Nr. 55 des Aufteilungsplans).

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

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

[4] 500,00 € / 24,34 m² = 20,54 €/m²

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

Wohnungseigentum	1,9 % ± 1,0 % Standardabweichung
vermietetes Wohnungseigentum (zentral/citynah, 40 m²)	1,8 %

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 ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von

2,25%

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 30ff). 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.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 30ff). 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. 55

Verwaltungskosten[5]	
pro Wohnung	420,00 €
Mietausfallwagnis[6]	
ca. 2% des Jahresrohertrages[6]	
= 6.000,00 € x 0,02 =	120,00 €
Instandhaltungskosten[7]	
15,00 €/m² Wohnfläche	
24,34 m² x 15,00 €/m²	365,10 €
	905,10 €

Bewirtschaftungskosten

905,10 € / 6.000,00 € x 100 = 15,09% =	rd. 15%

C.3.5.2 Barwert der Mehreinnahmen aus der „Parkhalle“ (Garagenanlage)

Die Garagenanlage besteht aus zwei Parkebenen und steht insgesamt im Gemeinschaftseigentum sämtlicher Miteigentümer. Mit Schreiben (Email) vom 14.01.2025 teilt die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft mit, dass der verteilungsrelevante Betrag Mieteinnahmen aus der „Parkhalle“ rd. 40.000,00 € p.a. betragen, die nach den im Grundbuch gebuchten Miteigentumsanteilen verteilt werden.

Demnach betragen die jährlichen Mehreinnahmen für den zu bewertenden Miteigentumsanteil:

40.000,00 € € x 6.962/1.000.000	278,48 €

Hier besteht ein Vermarktungsvorteil.

Unterstellt man, dass der Ertrag, der sich aus der im Gemeinschaftseigentum stehenden „Parkhalle“ ergibt, auch in Zukunft dem berechtigten Eigentümer gutgeschrieben wird, bietet es sich an, den Einfluss der

---

5 nach Anlage 3 ImmoWertV

6 Jahresrohertrag Ziffer C.3.6, Seite 37

7 Im Hinblick auf die Bebauungsstruktur (Überwiegend kleine Appartements) ist eine höhere Fluktuation als in klassischen Mehrfamilienhäusern zu erwarten. Die Instandhaltungskosten sind deshalb höher anzusetzen.

Mieteinnahmen auf den Verkehrswert gemäß § 8 ImmoWertV – Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale – durch die Kapitalisierung der zu erwartenden Erträge auf den Wertermittlungsstichtag zu ermitteln.

Da es sich hier nicht um Wohnungseigentum handelt, sondern um eine Garagenanlage, wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz auf 6,00% erhöht.

jährliche Mehreinnahmen	278,48 €

Der Barwert der Mehreinnahmen über die geschätzte Restlaufzeit (hier: die geschätzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, vgl. Fußnote 9, Seite 37) von rd. 39 Jahren beträgt:

278,48 € x 14,95[8] =	4.163,28 €
Barwert der Mehreinnahmen aus der „Parkhalle“	**rd. 4.000,00 €**

[8] Barwertfaktor bei einem Liegenschaftszinssatz von 6,00% und einer Restlaufzeit von rd. 39 Jahren

C.3.6 Rechengang Wohnungseigentum Nr. 55

24,34 m² Wohnflächen der Wohnung Nr. 55 à 20,54 €/m²	500,00 €
jährlicher Rohertrag	6.000,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten rd. 15% von 6.000,00 €	900,00 €
	5.100,00 €
jährlicher Reinertrag	5.100,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag 2,25% von 37.000,00 €	832,50 €
	4.267,50 €
jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	4.267,50 €

Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,25% und einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 39 Jahren[9] stellt sich der Barwertfaktor i.S.d. § 34 Abs. 2 ImmoWertV auf 25,78.

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen 4.267,50 € x 25,78	110.016,15 €
	rd. 110.000,00 €
anteiliger Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)	37.000,00 €
	147.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils:	147.000,00 €

[9] Baujahr: 1983/84
übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Alter zum Wertermittlungsstichtag: rd. 41 Jahre
Restnutzungsdauer: rd. 39 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:	147.000,00 €
Zu-/Abschlag zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils	rd. 147.000,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

› Abschlag für Baumängel und Bauschäden (vgl. Ziffer B.7.6, Seite 17f)	0,00 €
› Barwert der Mehreinnahmen aus der „Parkhalle“ (vgl. Ziffer C.3.5.2, Seite 35f)	4.000,00 €
	151.000,00 €

Ertragswert des Miteigentumsanteils	**rd. 151.000,00 €**

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.

Hinsichtlich der besonderen Schwachstelle des Ertragswertverfahrens (der Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes) wird verwiesen auf Ziffer C.3.4, Seite 33ff des Gutachtens.

Der zu Ziffer C.3.6 Seite 37f ermittelte Ertragswert in Höhe von 151.000,00 € liegt innerhalb des zu Ziffer C.2.2.3 Seite 25ff ermittelten Vertrauensbereiches des arithmetischen Mittels in der Spanne von rd. 147.000,00 € bis rd. 163.000,00 €. Der ermittelte Ertragswert in Höhe von 151.000,00 € ist somit plausibel.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

Verkehrswert

des 6.962/1.000.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis
(Grundbuch von Köln, Blatt 11699)

Gemarkung: Köln, Flur: 35, Flurstücke: 465, 460, 482/225, 635

postalische Anschrift
Genter Str. 13/15, Brabanter Str. 31
in 50672 Köln (Neustadt-Nord)

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss des Hauses „Genter Str. 13/15, Brabanter Str. 31“ nebst Abstellraum im Kellergeschoss jeweils bezeichnet mit Nr. 55 des Aufteilungsplans

zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2025
auf der Grundlage des gerundeten Ertragswertes auf

150.000,00 €

(in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro)

Vergleichsdaten
Verkehrswert pro m² Wohnfläche
(150.000,00 €) / 24,34 m² =
rd. 6.160,00 €/m²

Albert M. Seitz

Köln, den 31.01.2025

E Anmerkungen

E.1 Zwangsverwaltung/Verwaltung der Eigentümergemeinschaft

Die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft obliegt:

GVWG mbH Unternehmenspark Rodenkirchen

Industriestraße 161
50999 Köln

T. 02236 333400 0

Nach schriftlichen Angaben der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 14.01.2025 beträgt für die Wohnung Nr. 55 das monatliche Wohn-/Hausgeld 109,79 € (zuzgl. 23,21 € Instandhaltungsrücklage); die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt 428.499,70 € zum 31.12.2023.

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.

WoFlV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) 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) 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, Seite 4 aufgeführte Verwendung.

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

seitz

sachverständige

Peter-Kintgen-Straße 2
50935 Köln

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

T. 0221 4992095
F. 0221 4992097

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

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.