

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 63/24

über das Wohnungseigentum Nr. 54
und das Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz) Nr. 46

Diepeschrather Straße 26
51069 Köln (Dellbrück)

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	9
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	13
B.9	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete	20
C	Wertermittlung	21
C.1	Bodenwert des Miteigentumsanteils	21
C.2	Vergleichswertverfahren	24
C.3	Ertragswertverfahren	31
D	Verkehrswert der Miteigentumsanteile	40
E	Anmerkungen	44
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	Lärmkartierungen NRW (Straßenverkehr 24h)	1 Seite
Anl. 4	Plandarstellungen	2 Seiten
Anl. 5	Auskunft aus dem Altlastenkataster	2 Seiten
Anl. 6	Erschließungsbeitragsbescheinigung	3 Seiten
Anl. 7	Auskunft über öffentliche Förderung	1 Seite
Anl. 8	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anl. 9	Auskunft der WEG-Verwaltung	3 Seiten
Anl. 10	Energieausweis gemäß EnEV	5 Seiten
Anl. 11	Lichtbilder zur Wertschätzung	5 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 70 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 4facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 07.11.2024 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

A

Wohnungseigentum
Nr. 54 des Aufteilungsplans

im Haus
Diepeschrather Straße 26
51069 Köln (Dellbrück)

und das

B

Teileigentum
an dem PKW-Stellplatz (Tiefgarage) Nr. 46 des Aufteilungsplans

Diepeschrather Straße 18-32
51069 Köln (Dellbrück)

zu erstatten.

Die Wertermittlung erfolgt zum:

- | | |
|----------------------------|------------|
| › Wertermittlungsstichtag | 13.01.2025 |
| › Tag der Ortsbesichtigung | 13.01.2025 |
| › Qualitätsstichtag | 13.01.2025 |

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 ZVG Ersatzwerte fest.

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Köln:
 - › beglaubigte Grundbuchauszüge vom 15.10.2024
 - › Teilungserklärung mit Bewilligung vom:
 - 25.10.1982 zu UR.-Nr. 1060/82

- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
 - › Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vom 26.11.2024
 - › Lärmkartierung NRW als online Auskunft¹
 - › Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 09.12.2024
 - › Beitragsbescheinigung vom 03.12.2024
 - › Auskunft zum Planungsrecht als online Auskunft
 - › Auskunft gemäß WFNG vom 28.11.2024
 - › Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.11.2024
 - › Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln vom 09.01.2025

- › von der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft:
 - › Beantwortung eines Fragenkatalogs mit E-Mail vom 05.02.2025
 - › Energieausweis vom 07.06.2017
 - › Protokolle der Eigentümerversammlungen am 18.06.2024, 17.08.2023 und 08.06.2022

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich des Ortstermins am 13.01.2025 getroffenen Feststellungen.

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

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

¹ Abrufdatum: 03.02.2025; abrufbar unter: <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>

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 Energiesparverordnung für die Häuser „Diepeschrather Straße 18-32“ vom 07.06.2017 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 13.01.2025

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| › für die Antragsgegnerin | Frau K. |
| › für den Sachverständigen | der Unterzeichner |

Der Antragssteller nahm an dem Ortstermin nicht teil.

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Die Miteigentumsanteile sind eingetragen im:

Grundbuch von: Thurn-Strunden

Blatt: A) 6154
B) 6247

Amtsgericht: Köln

und betragen

A) 77/8.272
B) 5/8.272

Miteigentumsanteile an dem Grundstück²:

Gemarkung: Thurn-Strunden

Flur: 70

Flurstück: 597 Hf.,
Diepeschrather Straße 18-32

Größe: 14.766 m²

- A) verbunden mit dem Sondereigentum an der im Gebäude Diepeschrather Straße 26 gelegenen Wohnung im Erdgeschoss links nebst Kellerraum Nr. 54 des Aufteilungsplans.
- B) verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garagen-Stellplatz in der Tiefgarage Nr. 46 des Aufteilungsplans.

Beglaubigte Grundbuchauszüge vom 15.10.2024 haben 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.

² Entspricht nicht der Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis; hier: Gemarkung: Köln, Flur: 270; die Lagebezeichnungen wurden im Grundbuch noch nicht korrigiert.

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im rechtsrheinischen Kölner Stadtbezirk Mülheim im Stadtteil Dellbrück auf der Ostseite der „Diepeschrather Straße“, im Abschnitt zwischen „Erikahof“ und „Dellbrücker Steinweg“.

Der Stadtteil Dellbrück liegt am östlichen Stadtrand von Köln und ist durch ein ca. 500 m breites Waldstück von der Stadt Bergisch Gladbach getrennt.

Die umliegende Bebauung wird geprägt durch eine mehrgeschossige Wohnbebauung.

Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge befinden sich entlang der „Diepeschrather Straße“ und im Umfeld auf öffentlichen Stellplätzen.

Hinzuweisen ist auf die Lärmbelastung ausgehend von der „Diepeschrather Straße“ (vgl. Lärmkartierung NRW 24-Straßenverkehr). In diesem Bereich handelt es sich um eine Tempo 30 Zone (Lärmschutz). Anlässlich des Ortstermins wurden innerhalb der Wohnräume des Bewertungsobjekts bei geschlossenem Fenster keine Beeinträchtigungen wahrgenommen.

Einkaufsmöglichkeiten bestehen entlang der „Bergisch Gladbacher Straße“ und der „Dellbrücker Hauptstraße“ in ca. 700 m Entfernung. Die Kölner Innenstadt ist ca. 10 km entfernt und weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf.

Kindergärten, Schulen verschiedener Bildungsrichtungen, kulturelle Einrichtungen und sonstige öffentliche Einrichtungen befinden sich im Umkreis von ca. 3,5 km Entfernung.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr sind gegeben durch Bus- und S-Bahnverbindungen an der „Diepeschrather Straße“ in ca. 300 m Entfernung.

Straßenverbindungen in die umliegenden Stadtteile sind als günstig zu bezeichnen.

Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz A4 ist gewährleistet über die Anschlussstelle Köln-Merheim in ca. 3,5 km Entfernung und an die A3 über die Anschlussstelle Köln-Dellbrück in ca. 3 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 einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Die Straßenfrontbreite beträgt ca. 275 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt rd. 55 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 09.12.2024 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 den zu bewertenden Miteigentumsanteilen wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage – hier die „Diepeschrather Straße“ – erschlossen.

Die „Diepeschrather Straße“ ist ortsüblich ausgebaut.

Gemäß der Beitragsbescheinigung teilt die zuständige Fachdienststelle - Bauverwaltungsamt (Stadt Köln) - mit Schreiben vom 03.12.2024 mit, dass für die Erschließungsanlage Diepeschrather Straße noch

*„eine straßenbauliche Maßnahme durchzuführen [ist]. Die Maßnahme ist noch nicht umgesetzt. (...) Ich gehe daher derzeit davon aus, dass für diese Maßnahme noch eine Zahlungsverpflichtung der Anlieger*innen entstehen könnte.“*

Da dem Sachverständigen die Höhe der zu erwartenden Zahlungsverpflichtung nicht vorliegt, wäre ein entsprechender Abschlag willkürlich, zumal die Maßnahme noch nicht umgesetzt ist.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich der Verteilungsschlüssel auf die gebuchten Miteigentumsanteile bezieht.

Im Rahmen der Wertschätzung werden Abschläge diesbezüglich nicht berücksichtigt.

B.6 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.6.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Grundstück mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen ist mit einer Wohnanlage bebaut, bestehend aus 8 Wohnhäusern (Diepeschrather Straße 18 - 32) mit bis zu sieben Vollgeschossen, gemäß Teilungserklärung mit insgesamt 101 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 48 Stellplätzen.

Das Gebäude „Diepeschrather Straße 24/26“ (Block III) besteht aus Vollunterkellerung und gestaffelt angeordneten Gebäudeteilen mit vier bis sieben Vollgeschossen mit Flachdachabschluss und umfasst gemäß Teilungserklärung 35 Wohnungseigentumseinheiten (Nrn. 37 bis 71 des Aufteilungsplans).

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

GRZ = ca. 0,2 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 0,7 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

B.6.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem³ der Stadt Köln liegt das Grundstück mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen 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:

„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) der Grundbücher Blatt 6154 und Blatt 6247

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 6101 bis 6249, ausgenommen dieses Grundbuchblatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 25. Oktober 1982 Bezug genommen; Bei Teilung des Eigentums gemäß § 8 WEG und Einräumung von Sondereigentum aus Blatt 4221 hierher übertragen und eintragen am 7. Februar 1983.

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) der Grundbücher Blätter 6154 und 6247

lfd. Nr. 1

Abwasserkanalrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstück Flur 270, Nr. 4095/14 (Thurn-Strunden Blatt 4506). Gemäß Bewilligung vom 25. Oktober 1982 eingetragen am 1. Dezember 1982 in Blatt 4221 und bei Teilung des Eigentums gemäß § 8 WEG und Einräumung von Sondereigentum nach den Blättern 6101 bis 6249 übertragen am 7. Februar 1983.

lfd. Nr. 2

gelöscht

³ Abrufdatum: 04.02.2025; abrufbar unter: <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/bebauungsplaene/suche/index.html>

Ifd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 63/24). Eingetragen am 15.10.2024.

Der Unterzeichner ist beauftragt worden, den Ersatzwert der in den Grundbüchern in Abteilung II/1 eingetragenen Belastung (Abwasserkanalrecht) mitzuteilen. Durch die in Abteilung II/1 eingetragene Grunddienstbarkeit wird der Verkehrswert des Wohnungseigentums und des Teileigentums nicht wertrelevant beeinflusst.

Ersatzwertvorschlag

Abt. II/1 (Abwasserkanalrecht)

0,00 €

Den Zwangsversteigerungsvermerken in Abteilung II/3 wird kein eigener Werteinfluss beigemessen.

öffentliche Förderung gemäß WFNG NRW

Die zu bewertende Wohnung Nr. 54 unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Amt für Wohnungswesen (Stadt Köln) - vom 28.11.2024 nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Baulasteintragungen

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Amt für Liegenschaften (Stadt Köln) vom 26.11.2024 ist zu Lasten des Grundstücks mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz

Bei dem Haus „Diepeschrather Straße 26“ handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Sonstige Lasten, Beschränkungen oder Rechte

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

B.8 Baubeschreibung

B.8.1 Bauart und Baujahr

Das Grundstück mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen ist mit einer Wohnanlage bebaut, bestehend aus 8 Wohnhäusern (Diepeschrather Straße 18 - 32) mit bis zu sieben Vollgeschossen, gemäß Teilungserklärung mit insgesamt 101 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 48 Stellplätzen.

Das Gebäude „Diepeschrather Straße 24/26“ (Block III) besteht aus Vollunterkellerung und gestaffelt angeordneten Gebäudeteilen mit vier bis sieben Vollgeschossen mit Flachdachabschluss und umfasst gemäß Teilungserklärung 35 Wohnungseigentumseinheiten (Nrn. 37 bis 71 des Aufteilungsplans).

Bezugsfertigkeit der Wohnungen um 1966

Die Restnutzungsdauer wird sachverständig auf 30 Jahre eingeschätzt.

B.8.2 Lage und Raumaufteilung der Wohnung

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss links des Hauses „Diepeschrather Straße 26“ und ist aufgeteilt in 3 Zimmer, Küche, Duschbad/WC, Diele, Flur, Abstellraum und Balkon. Es wird verwiesen auf die Grundrissanordnung gemäß Aufteilungsplan im Anlagenteil des Gutachtens.

Es bestehen Abweichungen in der Örtlichkeit gegenüber dem Aufteilungsplan. Das Duschbad/WC wurde 2019 teilmodernisiert. Im Rahmen der Teilmodernisierung wurde das Duschbad/WC vergrößert um den Anteil Besenkammer und Garderobe. Die Einbauwanne wurde zurückgebaut. Neu installiert wurde eine Dusche mit bodengleichen Duschstand.

Dem Hauptwohnraum ist in westlicher Richtung, Richtung Tiefgaragenrampe, ein Balkon vorgelagert. Die Außenbereichsorientierung vom Balkon ist dem Lichtbild 7 im Anlagenteil des Gutachtens zu entnehmen.

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Abstellraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 54, zugewiesen.

Darüber hinaus ist das Teileigentum an dem PKW-Stellplatz (Tiefgarage) Nr. 46 zu bewerten.

B.8.3 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFIV

nach Ausweisung der Teilungserklärung

Nach Ausweisung der Teilungserklärung und Angabe der WEG-Verwaltung beträgt die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung rd. 77 m². Kontrollaufmaße in der Örtlichkeit ergaben unter Berücksichtigung der Grundfläche des Balkons zu 1/4 für Wertermittlungszwecke eine ausreichende Übereinstimmung zwischen Örtlichkeit und Wohnflächenangabe der Teilungserklärung und WEG-Verwaltung.

Wohnflächen gesamt **rd. 77 m²**

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 „Diepeschrather Straße 26“

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.

Fundament und Bodenplatte	Stahlbeton
Umfassungswände Kellergeschoss und Innenwände	Stahlbeton
aufgehende Umfassungswände und Innenwände	Kalksandsteinmauerwerk
Außenfronten	<p>großflächige Waschbetonplatten</p> <p><i>Balkonbrüstungen</i> Sichtbeton mit Dispersionsfarbanstrich</p> <p>umlaufende Attika als Dachrandabschluss als vorgehängte Fassadenverkleidung aus Welleternitplatten</p> <p>Im Rahmen der Wertschätzung kann nicht beurteilt werden, ob es sich hier um einen asbesthaltigen Werkstoff handelt.</p>
Decken	<p><i>Decke über Kellergeschoss und aufgehende Geschosse</i> Stahlbeton</p>
Dach	<p>Flachdach</p> <p>Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand des Dachschichtenpaketes nicht beurteilt werden.</p>
Fenster	<p>Kunststofffenster mit Isolierverglasungen (Wohngeschosse)</p> <p>Kunststofffenster mit Einscheibenverglasung (Treppenhaus)</p>
gebäudetechnische Einrichtungen	<p><i>Heizung und Warmwasserbereitung</i> Die Beheizung und die Warmwasserbereitung erfolgen zentral über eine Warmwasser-Pumpenheizung mit Gasfeuerung.</p> <p>Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen (einschließlich der Leitungswasser-, Abwasser- und Heizungsverrohrung) verbindlich nicht beurteilt werden.</p>

Ausstattungsmerkmale des Treppenhauses

Treppen	<i>Geschosstreppen</i> Stahlbetontreppenläufe mit Betonwerksteinwinkelstufen
Fußböden/Oberböden	<i>erdgeschossiger Treppenhausflur und Treppenpodeste</i> Plattenbelag aus Betonwerkstein
Türen	<i>Hauseingangstüranlage</i> Aluminiumrahmentür mit feststehendem Seitenteil; Verglasung mit Isolierglas (vgl. Lichtbild 3) <i>Wohnungsabschlusstüren</i> glatt abgespernte Holzblendrahmentüren (vgl. Lichtbild 5)
Fenster	Kunststofffenster mit Einscheibenverglasung
gebäudetechnische Einrichtungen	<i>Elektroinstallationen</i> Klingeltableau; zusätzliche Druckkontakte der Klingelanlage an den Wohnungsabschlusstüren; Deckenbrennstellen installiert über Zeitautomat <i>Aufzug</i> Personenselbstfahreraufzug mit acht Haltestellen Tragkraft 450 kg oder sechs Personen Baujahr 1966, Umbaujahr 2024

Tiefgarage

Die Tiefgarage wird von der „Diepeschrather Straße“ erschlossen. Die Tiefgaragenstellplätze sind rechtwinklig zur Fahrgasse angeordnet.

Tiefgaragenkonstruktion	Stahlbetonkonstruktion
Tiefgaragenboden	Beton
Tiefgaragentore	Sektionaltore

Lüftung über Lüftungsschächte

Elektroinstallation Leuchten in Deckenmontage

besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen

hierzu zählen anteilig für das Haus „Diepeschrather Straße 26“:

- › die befestigten Freiflächen einschl. Zuwegungen
- › die vorstehenden Balkonplatten einschließlich der Brüstungen
- › die Kelleraußentreppe
- › ein Kinderspielplatz mit Klettergeräten und Sitzzone
- › die Gebäudeanschlüsse
- › die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

B.8.5.2 Sondereigentum (Wohnung Nr. 54)

Oberböden teils keramische Bodenfliesen, teils Laminat; Laminat mit Gebrauchsspuren

Wand- und Deckenbehandlungen *Wandflächen*
teils Reibputz, teils tapeziert

Deckenuntersichten
verkleidet mit Paneelen in einfacher Qualität

Küche
installationswandseitig keramischer Fliesenspiegel

Innentüren Holzfurniertürblätter (Macoré) in Futter und Bekleidungen, teils Ganzglastüren in Futter und Bekleidungen

Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasungen und Rollladenabschluss. In den Glasabstandsleisten konnten nach stichprobenweiser Überprüfung Baujahrmarkierungen aus 01/89 nachgewiesen werden.

sanitäre Einrichtungen

Das Duschbad/WC wurde 2019 teilmodernisiert. Im Rahmen der Teilmodernisierung wurde das Duschbad/WC vergrößert um den Anteil Besenkammer und Garderobe. Die Einbauwanne wurde zurückgebaut. Neu installiert wurde eine Dusche mit bodengleichen Duschstand.

Im Installationswandbereich der Dusche wurden die Fliesen erneuert. Ebenfalls erneuert wurden die keramischen Bodenfliesen. Die sanitären Einrichtungen Waschtisch, Bidet und Hängeklosettkörper entsprechen nach dem gefassten Eindruck dem bauzeitypischen Standard Ende der 1980er Anfang der 1990er Jahre.

gebäudetechnische Einrichtungen

Heizung und Warmwasserbereitung

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt zentral. Für die Wärmeabgabe sind Gussradiatoren installiert.

Elektroinstallationen

Elektroinstallationen entsprechend dem bauzeitypischen Standard der Baualtersgruppe des Objektes.

Eine FI-Absicherung konnte nicht nachgewiesen werden. Vergleiche Unterverteilung Sicherungsautomaten (Lichtbild 8).

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung mit handelsüblichen Möbeln möbliert. Der Möblierung wird kein Werteinfluss beigemessen. Räumungskosten bleiben unberücksichtigt.

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
 - » Oberböden mit Gebrauchspuren
 - » malermäßige Instandhaltungen an Wand- und Deckenflächen in den Wohnräumen erforderlich

Die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft erteilt keine Angaben zu bekannten oder bestehenden Baumängeln und Bauschäden am Gemeinschaftseigentum. Beschlüsse zu erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen liegen nicht vor.

Nach Auskunft der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2023 die Erhaltungsrücklage 88.368,67 € für das Gebäude 26 und 23.777,68 € für die Gemeinschaft der Tiefgarage.

In den letzten Eigentümerversammlungen wurden Beschlüsse über notwendige Reparaturen/Anschaffungen gefasst, deren Finanzierung über die Erhaltungsrücklagen erfolgt.

Es wird verwiesen auf das Schreiben der WEG-Verwaltung vom **05.02.2025** im Anlagenteil des Gutachtens und die Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 18.06.2024, 17.08.2023 und 08.06.2022.

Die von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellten Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen werden aus Datenschutzgründen im Anlagenteil nicht angeführt.

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.

Schulz⁴ 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*

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

behaben. 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

Zum Wertermittlungsstichtag bestanden keine Mietverhältnisse. Die Wohnung wird gemäß Angabe der Antragsgegnerin seit März 2024 nicht mehr bewohnt.

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. 905019 der Stadt Köln, Ortsteil Dellbrück. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von

720,00 €/m²

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

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl:	III
Geschossflächenzahl:	1,0
Beitragszustand:	beitragsfrei
Bemerkung:	Diepeschrather Str.

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

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. 0,7 (ermittelt grob überschlägig anhand der Liegenschaftskarte (TIM-online)) im Gegensatz zum Richtwertgrundstück mit einer GFZ von 1,0 bewirkt einen Abschlag auf den mitgeteilten Richtwert. Abgeleitet aus dem genannten Bodenrichtwert in Höhe von 720,00 €/m², kann bei Abwägung der wertbeeinflussenden Faktoren auf der Grundlage statistischer Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ein Abschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von rd. 10% bzw. rd. 70,00 €/m² Grundstücksfläche als marktkonform erkannt werden. Der Abschlag wird ermittelt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ:GFZ).

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 „Wohnungseigentum-Grundstücke“ ermöglichen soll. Eine statistische Analyse von 28 Kaufpreisen über den Verkauf von Grundstücken zur Errichtung von Wohnungseigentum aus den Jahren 2021 bis 2023 ergab einen mittleren Umrechnungskoeffizienten von 1,5 bei einer Standardabweichung von $\pm 0,4$. In Einzelfällen ist eine stärkere Abweichung nach oben wie nach unten vertretbar. Der Faktor gilt vornehmlich für unbebaute WE-Grundstücke sowie für den Bodenwertanteil eigengenutzter Eigentumswohnungen, nur bedingt hingegen für umgewandelte Wohnungen in typischen Mietwohnlagen. Im vorliegenden Fall ist nach Ansicht des Sachverständigen ein moderater Zuschlag mit 10% auf den genannten Bodenrichtwert gerechtfertigt, da es sich um umgewandelte Wohnungen in typischer Mietwohnlage handelt.

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

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert)		720,00 €/m²
Anpassung für Ausnutzung	10% Abschlag	70,00 €/m ²
Anpassung für Wohnungseigentum	10% Zuschlag	70,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		720,00 €/m ²

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

Grundstücksgröße	14.766 m ² x 720,00 €/m ²	10.631.520,00 €
		rd. 10.632.000,00 €

Bodenwert des 77/8.272 Miteigentumsanteils (Wohnung) **rd. 99.000,00 €**
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 sechs vorliegenden Kaufpreisen für Eigentumswohnungen innerhalb der Wohnanlage „Diepeschrather Straße 18-32“ mit nachstehenden Merkmalen:

- › Vertragsabschlüsse von Juni 2022 bis März 2024
- › Wohnflächen von 76 m² bis 90 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.

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 m² Wohnfläche beziehen.

Zusammenstellung der Kaufpreise

Nr.	Vertragszeitpunkt	Wohnfläche	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche
1	17.06.2022	77,00 m ²	3.766,00 €/m ²
2	19.04.2023	84,00 m ²	3.274,00 €/m ²
3	20.04.2023	90,25 m ²	3.049,50 €/m ²
4	20.11.2023	76,00 m ²	2.555,50 €/m ²
5	27.02.2024	76,00 m ²	2.697,50 €/m ²
6	18.03.2024	84,00 m ²	2.559,50 €/m ²

C.2.2.2 Ermittlungsgrundlagen

Der Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung im Haus „Diepeschrather Straße 26“ 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

Streuung der Einzelwerte

2.555,50 €/m² bis 3.766,00 €/m²

Arithmetisches Mittel

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{17.902,00 \text{ €/m}^2}{6} = 2.983,67 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 2.984,00 \text{ €/m}^2$$

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 ± 30% überschreiten, sind auszusondern.

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

2.088,57 €/m² bis 3.878,77 €/m²

Es ist festzustellen, dass kein Einzelwert ausgesondert werden muss.

Unter Berücksichtigung der 6 Kauffälle ermittelt sich der arithmetische Mittelwert nun wie folgt:

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{17.902,00 \text{ €/m}^2}{6} = 2.983,67 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 2.984,00 \text{ €/m}^2$$

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:

$$s_x = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}} = \pm 478,71 \text{ €/m}^2$$

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

$$v = \frac{s_x}{\bar{x}} = \frac{478,71 \text{ €/m}^2}{2.983,67 \text{ €/m}^2} = 0,16$$

Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert als Vergleichswert geeignet. Nach Streich⁵ ist ein Variationskoeffizient von 0,16 als „recht bedenklich“ einzustufen.

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

$$s_{\bar{x}} = \frac{s_x}{\sqrt{n}} = \frac{478,71 \text{ €/m}^2}{\sqrt{6}} = \pm 195,43 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 195,00 \text{ €/m}^2$$

Bandbreite

Das arithmetische Mittel von rd. 2.984,00 €/m² weist demnach einen „Mittleren Fehler“ von rd. ± 195,00 €/m² auf.

Zur Veranschaulichung werden die Ergebnisse in der nachstehenden Abbildung zusammengefasst:

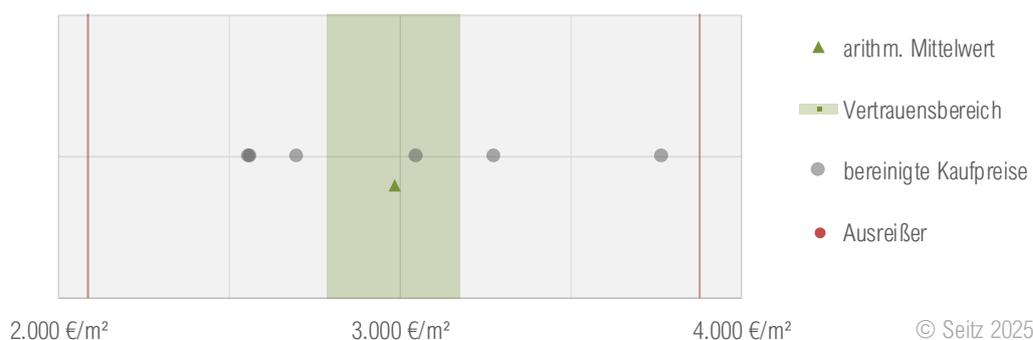


Abbildung 1: bereinigte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln mit statistischen Kennwerten.

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

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

rd. 2.789,00 €/m² bis rd. 3.179,00 €/m²

multipliziert mit:
77 m² Wohnflächen der Wohnung Nr. 54

214.753,00 € bis 244.783,00 €

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass der Vergleichswert für das Wohnungseigentum ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (hier PKW-Stellplatz (Tiefgarage)) in etwa in der Bandbreite zwischen

rd. 215.000,00 € bis 245.000,00 €

erwartet werden kann.

Da der bauliche Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte nicht bekannt ist, wird unterstellt, dass die Vergleichsobjekte einen vergleichbaren baulichen 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 Tiefgaragenstellplätze, basierend auf der Auswertung von Kaufverträgen der Jahre 2021-2023 ausgewiesen, die im Folgenden nachrichtlich dargestellt werden:

Lage	Art	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum
sonstiges Stadtgebiet (rechtsrheinische Vorortlage)	Tiefgaragen- stellplatz	366	13.622,00 €	2.200,00 €	35.000,00 €

Hinzuweisen sei, dass in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sechs PKW-Stellplätze (Tiefgarage) zwischen rd. 5.000,00 und 20.000,00 € innerhalb des Stadtgebietes (Dellbrück) ausgewiesen werden; im Durchschnitt rd. 10.500,00 €/Stellplatz. Zwei der vorliegenden Kaufpreise in Höhe von rd. 5.000,00 € wurden innerhalb der Wohnanlage gezahlt.

Der Vergleichswert des PKW-Stellplatzes (Tiefgarage) wird unter Abwägung der vorliegenden Auswertung sachverständig auf 7.000,00 € geschätzt.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- › PKW-Stellplatz (Tiefgarage)
frei geschätzt 7.000,00 €

Unter Berücksichtigung des Wertanteils für den PKW-Stellplatz (Tiefgarage) ermittelt sich die Vergleichswertspanne für das Wohnungseigentum zu

rd. 222.000,00 € bis 252.000,00 €

Nur der guten Ordnung halber sei erwähnt, dass es sich hier nicht um eine statistisch gesicherte Marktanalyse handeln kann, da der Variationskoeffizient mit 0,16 als „recht bedenklich“ einzustufen ist. Die Streuungen des Grundstücksmarktes sind i.d.R. eben doch so groß, dass man relativ unsichere Ergebnisse akzeptieren muss. Dies trifft nicht nur beim Vergleichswertverfahren, sondern auch bei den übrigen Wertermittlungsverfahren zu, nur wird dort die Problematik nicht so deutlich.

Es handelt sich bei der oben dargestellten Wertspanne vielmehr um eine tendenzielle Wertableitung zur Erkennung der groben Größenordnung, die nur hilfsweise 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 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 ⁶)		
Wohnungen um 80 m ² Größe mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage	6,30 €/m ² bis 9,10 €/m ²	7,70 €/m²
<u>Gruppe 3</u> (Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden bzw. modernisierte Wohnungen ⁶)		
Wohnungen um 80 m ² Größe mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage	7,40 €/m ² bis 10,00 €/m ²	8,70 €/m²
<u>Gruppe 4</u> (Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden bzw. modernisierte Wohnungen ⁶)		
Wohnungen um 80 m ² Größe mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage	7,20 €/m ² bis 10,70 €/m ²	8,95 €/m²

Die Wohnlage ist nach den objektiven Kriterien des Mietspiegels der Stadt Köln für frei finanzierte Wohnungen als mittlere Wohnlage zu beurteilen. Mietwertreduzierend ist jedoch die Lage innerhalb einer größeren Wohnanlage zu beurteilen.

Für die Teilmodernisierung des Duschbads/WC lässt sich nach den objektiven Kriterien keine Modernisierung begründen, die eine Einordnung der Wohnung in Gruppe 3 bzw. Gruppe 4 objektiviert.

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.

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

10,00 €/m² Wohnfläche.

Im Mietwert enthalten ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Abstellraum (Nr. 54 des Aufteilungsplans).

⁶ 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.

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):

vermietetes Wohnungseigentum	1,9 %
	± 1,0 % Standardabweichung
vermietetes Wohnungseigentum (rechtsrheinisch, 80 m ²)	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, der Dimensionierung des Objektes und den Erkenntnissen aus den vorliegenden Kaufpreisen ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von

2,00%

der Wertermittlung zugrunde gelegt.

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

Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung das bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (vgl. Abschnitt C.3.2, Seite 33ff). 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 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 54

<i>Verwaltungskosten</i>	
420,00 € je Wohnung	420,00 €
<i>Mietausfallwagnis</i>	
ca. 2% des Jahresrohertrages ⁷	
= 9.240,00 € x 0,02 =	184,80 €
<i>Instandhaltungskosten</i>	
77 m ² x 13,80 €/m ²	1.062,60 €
	1.667,40 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>	
1.667,40 € / 9.240,00 € x 100 = 18,05% =	rd. 18%

⁷ Jahresrohertrag Ziffer C.3.6, Seite 38

C.3.6 Rechengang Wohnungseigentum Nr. 54

77 m ² Wohnfläche der Wohnung Nr. 54 à 10,00 €/m ²	770,00 €
	<u>770,00 €</u>
jährlicher Rohertrag	9.240,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten rd. 18% von 9.240,00 €	1.663,20 €
	<u>7.576,80 €</u>
jährlicher Reinertrag	7.576,80 €
Bodenwertverzinsungsbetrag 2,00% von 99.000,00 €	1.980,00 €
	<u>5.596,80 €</u>
jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	5.596,80 €
Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,00% und einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 30 Jahren ⁸ stellt sich der Barwertfaktor i.S.d. § 34 Abs. 2 ImmoWertV auf 22,40.	
<u>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</u> 5.596,80 € x 22,40	125.368,32 €
	<u>rd. 125.000,00 €</u>
anteiliger Bodenwert des 77/8.272 Miteigentumsanteils (erschließungsbeitragsfrei)	rd. 99.000,00 €
	<u>224.000,00 €</u>
<u>vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils:</u>	<u>224.000,00 €</u>

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ist in der Regel mit dem vorläufigen Ertragswert identisch. Eine Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist nur erforderlich, wenn der verwendete Liegenschaftszinssatz oder die verwendeten sonstigen Daten 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.

⁸ übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
geschätzte Restnutzungsdauer (vgl. Ziffer B.8.1, Seite 13): 30 Jahre

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: 224.000,00 €

Zu-/Abschlag zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils rd. 224.000,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

› PKW-Stellplatz (Tiefgarage) Nr. 46

frei geschätzt

(vgl. Ziffer C.2.2.3, Seite 27f)

7.000,00 €

Ertragswert der 77/8.272 und 5/8.272 Miteigentumsanteile rd. 231.000,00 €

D Verkehrswert der Miteigentumsanteile

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.

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 38ff ermittelte Ertragswert der Miteigentumsanteile in Höhe von 231.000,00 € liegt innerhalb des zu Ziffer C.2.2.3, Seite 27ff ermittelten Vertrauensbereiches des arithmetischen Mittels in der Spanne von rd. 222.000,00 € bis 252.000,00 €. Wie bereits erwähnt, handelt es sich jedoch bei dem ermittelten Vertrauensbereich nur um eine Trendwertspanne, die zur Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes herangezogen wird.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

Verkehrswert

A

des 77/8.272 Miteigentumsanteils

B

des 5/8.272 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

(Grundbuch von Thurn-Strunden, Blätter 6154 und 6247)

Gemarkung: Thurn-Strunden, Flur: 70, Flurstück: 597

postalische Anschrift

Diepeschrather Straße 26 in 51069 Köln (Dellbrück)

A

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links des Hauses
„Diepeschrather Straße 26“ nebst Abstellraum im Kellergeschoss
jeweils bezeichnet mit Nr. 54 des Aufteilungsplans

B

verbunden mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz (Tiefgarage) Nr. 46 des Aufteilungsplans

zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2025

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

230.000,00 €

(in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro)

Hierbei entfallen auf

A

die Wohnung im Erdgeschoss links Nr. 54

223.000,00 €

(in Worten: zweihundertdreiundzwanzigtausend Euro)

Vergleichsdaten

Verkehrswert pro m² Wohnfläche

(223.000,00 €) / rd. 77 m² = rd. 2.900,00 €/m²

B

den PKW-Stellplatz (Tiefgarage) Nr. 46

7.000,00 €

(in Worten: siebentausend Euro)

Albert M. Seitz

Köln, den 10.02.2025

E Anmerkungen

E.1 Zwangsverwaltung/Verwaltung der Eigentümergemeinschaft

Die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft obliegt:

quick Immobilien Verwaltungs GmbH

Kölner Straße 145

51149 Köln

T. 02203 9115 120

Nach schriftlichen Angaben der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 05.02.2025 beträgt das Hausgeld für die Wohnung Nr. 54 monatlich 485,00 €. Die Erhaltungsrücklage für das Gebäude 26 beträgt 88.368,67 € zum 31.12.2023.

Für den PKW-Stellplatz (Tiefgarage) Nr. 46 beträgt das monatliche Hausgeld 54,00 €. Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt 23.777,68 € zum 31.12.2023.

Es wird auf das Missverhältnis zwischen dem zu erwartenden monatlichen Rohertrag des Stellplatzes in Höhe von 60,00 € bis 65,00 € und dem monatlich zu zahlenden Hausgeld in Höhe von 54,00 € hingewiesen.

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.