



Verkehrswertgutachten

92 K 071/23

über das bebaute Grundstück

Bachemer Straße 215
50935 Köln (Lindenthal)

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkung	4
A.1	Teilnehmer am Ortstermin	6
B	Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung	7
B.1	Eintragungen im Grundbuch	7
B.2	Lage und Verkehrslage	8
B.3	Grundstücksgestalt	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	19
C	Wertermittlung	20
C.1	Bodenwert	20
C.2	Ertragswertverfahren	22
D	Verkehrswert	32
E	Anmerkungen	34
E.1	Vergleichsdaten	34
E.2	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	35

Anlagen

Anl. 1	Stadtplanauszug	1 Seite
Anl. 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	1 Seite
Anl. 3	Plandarstellungen	5 Seiten
Anl. 4	Auskunft aus dem Altlastenkataster	2 Seiten
Anl. 5	Erschließungsbeitragsbescheinigung	3 Seiten
Anl. 6	Ausschnitt aus dem Fluchtlinienplan	1 Seite
Anl. 7	Auskunft über öffentliche Förderung	1 Seite
Anl. 8	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anl. 9	Auskunft aus der Denkmalliste	2 Seiten
Anl. 10	Lichtbilder zur Wertschätzung	2 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 55 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 7facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 17.01.2024 vom Amtsgericht Köln (Abteilung 92) beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG über das bebaute Grundstück

**Bachemer Straße 215
50935 Köln (Lindenthal)**

zu erstatten.

Die Wertermittlung erfolgt zum:

› Wertermittlungsstichtag	06.02.2024
› Tag der Ortsbesichtigung	06.02.2024
› Qualitätsstichtag	06.02.2024

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) lautet die Definition des Verkehrswertes: *„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

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

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Köln:
 - » beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.12.2023

- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
 - » Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:500 vom 24.01.2024

- » Lärmkartierung NRW als online Auskunft¹
 - » Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 30.01.2024
 - » Fluchtlinienplan Nr. 7 vom 01.08.1877
 - » Beitragsbescheinigung vom 29.01.2024
 - » Auskunft gemäß WFNG vom 25.01.2024
 - » Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.01.2024
 - » Auskunft aus der Denkmalliste vom 23.08.2017 (ferner in Online-Recherche²)
 - » Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln vom 11.03.2024
 - » Bauakte der Stadt Köln
- › Aus dem Archiv des Sachverständigen
- » Vorgutachten vom 25.09.2019 zu Az. 92 K 030/19

Für die Wertschätzung wurde mit Schreiben vom 24.01.2024 durch den Sachverständigen ein Ortstermin am 06.02.2024 anberaumt, wobei ein Zutritt zum Bewertungsobjekt nicht möglich war. Die Schuldnerin wurden mit Schreiben vom 27.02.2024 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 der Schuldnerin mit Schreiben vom 27.02.2024 die Möglichkeit zur Abstimmung eines weiteren Ortstermins mit entsprechender Innenbesichtigung gegeben mit Frist bis zum 08.03.2024. Eine Kontaktaufnahme seitens der Schuldnerin erfolgte nicht.

Für das Bewertungsobjekt wurden durch den Sachverständigen bereits Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren am 17.06.2004 zu Az. 92 K 018/04, am 18.09.2017 zu Az. 92 K 010/17 und am 25.09.2019 zu Az. 92 K 030/19 erstellt – ebenfalls ohne Innenbesichtigung.

Die Wertschätzung erfolgt aktuell ebenfalls ohne Innenbesichtigung auf Grundlage des äußeren Eindrucks, der Bauakte der Stadt Köln sowie des Vorgutachtens vom 25.09.2019 zu Az. 92 K 030/19, welches ebenfalls nach äußerem Eindruck ohne Innenbesichtigung erstellt wurde.

Mangels Mitwirkung der Schuldnerin anlässlich des Ortstermins bestehen erhebliche Unwägbarkeiten und Risiken für den Bietinteressenten, da verbindliche Angaben zu den Zustandsmerkmalen des Objektes nicht vorliegen. Gleiches gilt auch für die bestehenden Mietverhältnisse, da die Vertragsinhalte zu den Mietverträgen nicht bekannt sind. Ein Sicherheitsabschlag wird im Rahmen der Wertschätzung nicht berücksichtigt. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken haben die Bietinteressenten ggf. durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

¹ Abrufdatum: 27.03.2024; abrufbar unter: <https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>

² Abrufdatum: 27.03.2024; abrufbar unter: <https://www.stadt-koeln.de/artikel/73003/index.html>

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.

Das hier vorliegende Verkehrswertgutachten steht somit unter dem Vorbehalt der Nachprüfung für den Fall, dass nach Vorliegen dieses Verkehrswertgutachtens die Schuldnerin im Nachgang eine Besichtigung des Bewertungsobjektes gestattet.

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) und ein Energieausweis nach ENEC bzw. GEG liegen dem Unterzeichner nicht vor.

A.1 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 06.02.2024 (ohne Innenbesichtigung)

› für den Sachverständigen

der Unterzeichner

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im:

Grundbuch von: Kriel
Blatt: 18319
Amtsgericht: Köln

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

Gemarkung: Kriel
Flur: 63
Flurstücke: 2620/5 Gebäude- und Freifläche
Bachemer Straße 215
Größe 206 m²

Ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.12.2023 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 11ff des Gutachtens.

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt liegt im linksrheinischen Stadtteil Lindenthal auf der Nordwestseite der Bachemer Straße im Abschnitt zwischen Falkenburgstraße und Krieler Straße.

Die Bachemer Straße weist insbesondere in den berufsbedingten Spitzenzeiten ein vergleichsweise reges Verkehrsaufkommen auf, so dass Lärmbeeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm auf die straßenwärtigen Räume innerhalb des Bewertungsobjektes nicht ausgeschlossen werden können. Es wird verwiesen auf die nachstehende Abbildung 1 die dem Vorgutachten zu 92 K 030/19 (Wertermittlungsstichtag 09.09.2019) **nachrichtlich** entnommen wurde.



Abbildung 1: Lärmpegelkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Straßenverkehr 24h

Hinweis: Zum aktuellen Wertermittlungsstichtag weist die Lärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen für den Standort keinen darstellbaren Lärmpegel aus, auch wenn der Unterzeichner aus eigenen Erfahrungswerten keine zu diesem Wertermittlungsstichtag abweichende Lagebeurteilung abgeben würde.

Die umliegende Bebauung wird durch eine Blockrandbebauung mit bis zu vier Vollgeschossen und überwiegender Wohnnutzung geprägt; in den Erdgeschossen der Häuser befinden sich vereinzelte Ladenlokale.

Der Kölner Stadtteil Lindenthal weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf; die Kölner Innenstadt ist ca. drei Kilometer entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Nahbereich entlang der Dürener Straße und des Lindenthalgürtels. Kindergärten, Schulen verschiedener Bildungsrichtungen, kulturelle Einrichtungen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Umkreis von ca. 1.500 Meter Entfernung vorhanden.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen in ca. 300 bis 400 Meter Entfernung.

Straßenverbindungen in die umliegenden Stadtteile und zur Kölner Innenstadt bestehen über ein gut ausgebautes Straßensystem insbesondere mit der Dürener Straße und dem Gürtel (hier Lindenthalgürtel). Die

nächstgelegenen Anschlussstellen an das Bundesautobahnnetz sind die Anschlussstellen „Klettenberg“ zur A4 in vier Kilometer und „Frechen“ zur A1 in ca. fünf Kilometer Entfernung.

Entsprechende Wohnlagen sind begehrt; Nachteile des zeitweise erhöhten Verkehrsaufkommens auf der Bachemer Straße werden aufgewogen durch die günstige zentrale Verkehrslage des Bewertungsobjekts. Die Wohnlage ist insgesamt nach den objektiven Kriterien des Mietspiegels der Stadt Köln für frei finanzierten Wohnraum als mittlere Wohnlage zu beurteilen. Die Geschäftslage ist untergeordnet.

B.3 Grundstücksgestalt

Das Bewertungsgrundstück weist einen regelmäßigen Zuschnitt auf. Die Straßenfrontbreite zur Bachemer Straße beträgt rd. 7,0 Meter bei einer Grundstückstiefe von ca. 29,5 Metern.

Die 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 30.01.2024 liegen für das Bewertungsgrundstück im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor.

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

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

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

B.5 Beitragsrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück wird als Reihengrundstück von der öffentlichen Erschließungsanlage „Bachemer Straße“ erschlossen.

Das Grundstück ist voll erschlossen und wird über die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen ver- und entsorgt.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Bauverwaltungsamt (Stadt Köln) - vom 29.01.2024 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an. Die Fachdienststelle teilt zudem mit, dass Planungsabsichten bestehen, in der Bachemer Straße eine straßenbauliche Maßnahme durchzuführen, die geeignet sein kann, eine Straßenbaubeitragspflicht nach dem KAG NRW auszulösen. Die aktuellen Zuschussbedingungen der Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 03.05.2022 sehen eine vollständige Förderung des Anliegeranteils vor.

B.6 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.6.1 vorhandene bauliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem beidseitig angebauten Wohn- und Geschäftshaus bebaut, bestehend aus Vollunterkellerung (soweit nach Aktenlage ersichtlich), drei Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und darüberliegendem ausgebautem Spitzboden. Rückwärtig schließt linksseitig ein dreigeschossiges Seitenhaus mit Flachdachabschluss an. Das Flachdach ist soweit bekannt als Dachterrasse ausgebaut.

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

GRZ = 0,5 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = 2,0 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

In der Geschossflächenzahl sind auch die wertrelevanten Geschossflächen im ausgebauten Dachgeschoss und Spitzboden, die im Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, berücksichtigt (wertrelevante Geschossflächenzahl).

B.6.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem³ der Stadt Köln liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des Fluchtlinienplans Nr. 7 vom 01.08.1877. Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

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

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs

Laut Grundbuchauszug bestehen im Bestandsverzeichnis (Rechte) keine Eintragungen.

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs

Ifd. Nr. 1

Dienstbarkeit (1. Denkmalschutz-Veränderungsbeschränkung bezüglich der Fassade und der Fenster; 2. Besichtigungsrecht, das dritten Personen überlassen werden kann) ...

Ifd. Nr. 2

Befristete Reallast (Instandhaltungsverpflichtung) ...

... zu Ifd. Nr. 1 und 2: für das Land Nordrhein-Westfalen gemäß Bewilligung vom 25. Januar 1980 eingetragen am 25. Februar 1980 in Blatt 5015; hierher mitübertragen am 26. Juni 2001.

Ifd. Nrn. 3, 4 und 5

gelöscht

Ifd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 71/23). Ingetragen am 14.12.2023.

³ Abrufbar unter <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/bebauungsplaene/koelner-bebauungsplaene>, Abrufdatum: 27.03.2024

In der Bewilligung zu UR-Nr. 113/1980 vom 25.01.1980 wurden nachstehende Inhalte geregelt: „Zu Lasten dieses Grundbesitzes bewilligen und beantragen sie die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

- a) Die Veränderung der 3-geschossigen, 3-achsigen Stuckfassade sowie die Veränderung der originalen Fensterteilung ist zu unterlassen, es sei denn, der Regierungspräsident in Köln als Staatliche Denkmalschutzbehörde stimmt einer Maßnahme ausdrücklich zu.
- b) Es ist zu dulden, dass das Gebäude bzw. die oben näher bezeichneten Gebäudeteile von fachlich interessierten Personen besichtigt wird,

und zwar zugunsten des Landes Nordrhein-Westfalen. Weiter bewilligen und beantragen sie zu Lasten des Grundbesitzes die Eintragung einer Reallast zugunsten des Landes Nordrhein-Westfalen, des Inhalts, dass das Gebäude ordnungsgemäß vom Eigentümer auf die Dauer von 50 Jahren ab Eintragung der Reallast im Grundbuch instandzuhalten ist.“

Im vorliegenden Fall lässt sich der Ersatzwert nicht schematisch und formelmäßig berechnen. Der Ersatzwert kann nur geschätzt werden aufgrund von Erfahrungswerten und der Sachkunde. Die Eintragungen in Abteilung II/1 und 2 des Grundbuches haben im Wesentlichen keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes.

Ersatzwertvorschläge

Dienstbarkeit in Abteilung II/1 0,00 €

Befristete Reallast in Abteilung II/2 0,00 €

Dem Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II/6 wird im Rahmen der Wertschätzung kein eigener Werteeinfluss beigemessen.

öffentliche Förderung gemäß WFNG NRW

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Amt für Wohnungswesen (Stadt Köln) - vom 25.01.2024 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 24.01.2024 ist zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW). Dies bedeutet ein Abbruchverbot und starke Einschränkungen hinsichtlich baulicher Änderungen. Wegen der erhöhten Instandsetzungskosten für Baudenkmäler gelten steuerliche Sonderabschreibungen. Im Übrigen werden bei der Ertragswertberechnung entsprechend höhere Instandhaltungskosten berücksichtigt. Der Verkehrswert wird durch die Eintragung in die Denkmalliste nicht negativ beeinflusst.

Sonstige Lasten, Beschränkungen oder Rechte

Soweit Rechte aus einem evtl. derzeit bestehenden Mietverhältnis existieren, 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.8 Baubeschreibung

B.8.1 Bauart und Baujahr

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem beidseitig angebauten Wohn- und Geschäftshaus⁴ bebaut, bestehend aus Vollunterkellerung (soweit nach Aktenlage ersichtlich), drei Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und darüberliegendem ausgebautem Spitzboden. Rückwärtig schließt linksseitig ein dreigeschossiges Seitenhaus mit Flachdachabschluss an (vgl. Kataster- und Grundrisspläne im Anlagenteil des Gutachtens). Das Flachdach ist soweit bekannt als Dachterrasse ausgebaut.

Gemäß Bauaktenlage umfasst das Bewertungsobjekt im Erdgeschoss eine Büroeinheit mit einer Nutzfläche von ca. 56 m² und in den aufgehenden Geschossen drei Wohneinheiten mit Wohnflächen von 67 m² bis 98 m².

Die Vorgänge in der von der Stadt Köln zur Verfügung gestellten Bauakte beginnen erst ab dem Jahr 1955. Es ergibt sich hierzu nachstehende Chronologie:

⁴ Die Bezeichnung geht hervor aus der Denkmalbeschreibung sowie den Planunterlagen, die im Erdgeschoss Büroräume mit separatem Eingang darstellen. Da der Bauakte diesbezüglich keine spezifischeren Genehmigungsgegenstände zu entnehmen sind, muss durch den Sachverständigen zwangsläufig davon ausgegangen werden, dass das Erdgeschoss für eine Büronutzung genehmigt wurde. Entsprechend wird für die marktüblich erzielbare Miete der erdgeschossigen Einheit eine Büronutzung zugrunde gelegt.

Nach Auswertung der Bauakte ergibt sich nachstehende Chronologie:

- › befristete bauaufsichtliche Erlaubnis zum Anbringen eines Werbezeichens vom 10.01.1955
- › Baugenehmigung 630/2/11545/78 für „den Umbau des Wohnhauses und Erneuerung des Dachstuhles“ vom 25.01.1979 mit Nachtragsgenehmigung 630/1/11919/78 vom 26.10.1979
 - » Schlussabnahmebericht vom 06.07.1982

Das Haus „Bachemer Straße 215“ ist ein Baudenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 DSchG. Die wesentlichen charakteristischen Merkmale des Denkmals ergeben sich aus den Denkmalbeschreibungen der unteren Denkmalbehörde der Stadt Köln: *„Das Haus Bachemer Str. 215 ist bedeutend für die Geschichte der Menschen in Köln-Lindenthal, da es die Geschichte der Entwicklung eines Stadtteils außerhalb des Stadtkerns bzw. der späteren preussischen Umwallung (der Gürtel) dokumentiert. Lindenthal wurde 1846 als neues Siedlungsgebiet vorwiegend für Kölner Bürger von Köln aus gegründet, wobei hier bereits um das sog. Krieler Dömchen (der Kath. Kirche St. Stefan) eine dörfliche Ansiedlung vorgefunden wurde. Mit der Gründung einer Irrenanstalt, nach deren Auflösung ein Krankenhaus eingerichtet wurde, wurde die Basis für die spätere Universität im örtl. Teil nach der Eingemeindung Lindenthals geschaffen. Die Bachemer Straße läuft nördlich am dörflichen Siedlungsraum um den Krieler Dom vorbei. Sie gehört zu den älteren verdichteten Wohnbezirken der westl. Vorstadt. Das um 1900 erbaute dreigeschossige Gebäude besitzt drei Achsen und wird im Erdgeschoss gewerblich genutzt. Seine Stuckfassade ist in dem für die Vorstadt offensichtlich derzeit noch gültigen Stil des klassizistischen Historismus gehalten, der von Gesimsen, kräftigen Fensterübergiebelungen im 1. OG und einer zurückhaltenden Axialität bestimmt wird. Das Erdgeschoss wurde in den Originalzustand zurückversetzt. Die Fenster wurden stilähnlich erneuert, die rückwärtige Fassade ist verputzt (Schöner Garten). Im Inneren blieb die Holzterrasse mit dem Holzgeländer original erhalten. Der übrige Ausbau wurde erneuert. Städtebaulich ist das Gebäude ein unverzichtbares Dokument der Originalbebauung, die in diesem Teil der alten Landstraße nach Bachem um die Jahrhundertwende in vorstädtischer Verdichtung einsetzte. Das Gebäude ist ein Teil der denkmalgeschützten original erhaltenen Gruppe von Nr. 207 bis 215 und innerhalb dieses Bestandes ein bemerkenswertes Beispiel für die Maßstäblichkeit und Stilvielfalt des Historismus.“*

Die entsprechende Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln ist dem Anlagenteil des Gutachtens in Fotokopie beigelegt.

Baujahr (gem. Denkmalliste) um 1900

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

Nach Auszug aus dem Liegenschaftskataster (vgl. Anlagenteil im Gutachten) kann durch den Sachverständigen nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grenzverlaufs zum Nachbargrundstück Flurstück 2619/5 Grenzüberbauten bestehen. Die betroffenen Grundstücksflächen wären nach Darstellung in der Flurkarte im Hinblick auf die Grundstücksgröße sowie Grundfläche des Bewertungsobjekts als marginal zu be-

zeichnen. Für verbindliche Auskünfte ist im Bedarfsfall eine Grenz- und Gebäudeeinmessung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag zu geben.

B.8.2 Lage und Raumaufteilung der Wohnung

Kellergeschoss

Aufteilung des Kellergeschosses unbekannt; Planunterlagen hierzu lagen nicht vor

Erdgeschoss

1 Büroeinheit

1. Obergeschoss

1 Wohnung

2. Obergeschoss

1 Wohnung

Dachgeschoss/Spitzboden

1 Wohnung im Dachgeschoss mit Zubehörräumen im Spitzboden⁵

B.8.3 Wohn-/ Nutzflächenaufstellung gemäß ehemaliger DIN283

grob überschlägig durch Abgriff aus vorliegenden genehmigten Planunterlagen zur Baugenehmigung 630/2/11545/78 vom 25.01.1979

Erdgeschoss (Büroeinheit)

Büro 1	ca. 12,2 m ²
Büro 2	ca. 20,0 m ²
Büro 3	ca. 18,8 m ²
Küche	ca. 2,9 m ²
WC	ca. 2,2 m ²
	<hr/>
	ca. 56,1 m ²

Nutzflächen Büroeinheit im Erdgeschoss

ca. 56 m²

⁵ Gemäß den besonderen Auflagen zur Baugenehmigung wurde festgesetzt, dass die Räume im Spitzboden nicht zum dauernden Aufenthalt genutzt werden dürfen.

1. Obergeschoss (Wohnung)

Wohnzimmer/Esszimmer	ca. 34,0 m ²	
Schlafzimmer	ca. 25,0 m ²	
Küche	ca. 5,3 m ²	
Duschbad/WC	ca. 2,8 m ²	
	ca. 67,1 m ²	

Wohnflächen Wohnung im 1. Obergeschoss**ca. 67 m²****2. Obergeschoss (Wohnung)**

Wohnzimmer/Esszimmer	ca. 34,0 m ²	
Schlafzimmer	ca. 25,0 m ²	
Küche	ca. 5,3 m ²	
Duschbad/WC	ca. 2,8 m ²	
	ca. 67,1 m ²	

Wohnflächen Wohnung im 2. Obergeschoss**ca. 67 m²****Dachgeschoss/Spitzboden (Wohnung)****Dachgeschoss**

Wohnzimmer	ca. 22,8 m ²	
Esszimmer	ca. 19,2 m ²	
Küche	ca. 5,3 m ²	
Duschbad/WC	ca. 2,8 m ²	
Terrasse unter Anrechnung der Grundfläche zu ¼	ca. 3,3 m ²	
	ca. 53,4 m ²	

ca. 53 m²**Spitzboden**

Arbeiten	ca. 14,7 m ²	
Hobbyraum	ca. 11,9 m ²	
Hobbyraum	ca. 11,9 m ²	
Duschbad/WC	ca. 5,9 m ²	
Loggia unter Anrechnung der Grundfläche zu ¼	ca. 0,9 m ²	
	ca. 45,3 m ²	

ca. 45 m²**Wohn-/Nutzflächen Wohnung im Dachgeschoss/Spitzboden****ca. 98 m²****Wohnflächen gesamt****rd. 288 m²****Hinweis:**

Bei der Wohn-/Nutzflächenaufstellung bestehen gewisse Unsicherheiten, da Grundlage für die Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen die Grundrisspläne zur Baugenehmigung 630/2/11545/78 waren, die aber nur unvermaßt (ohne Maßketten) vorliegen. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken hat der Bietinteressent ggf.

durch die Reduzierung seines Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren

Verbindliche Angaben zur Raumaufteilung und über die Wohnflächen können daher nur durch ein Aufmaß im Rahmen einer Innenbesichtigung erlangt werden

B.8.4 Bauweise und Ausstattung

Im Rahmen der Wertschätzung kann das Verkehrswertgutachten nicht auf Tatsachenfeststellungen aufbauen, sondern nur auf Mutmaßungen, die nachstehend wie folgt angenommen werden:

Fundamente	Einzel- bzw. Streifenfundamente frostfrei gegründet
Umfassungswände Kellergeschoss und Innenwände	bauzeittypisches Ziegelmauerwerk entsprechend den statischen Erfordernissen
aufgehende Umfassungswände und Innenwände	Mauerwerk entsprechend den statischen Erfordernissen
Decken	<i>Decke über Kellergeschoss</i> bauzeittypische Betonkappendecke <i>Geschossdecken</i> Holzbalkendecken
Treppen	<i>Geschosstreppen (gemäß Denkmalbeschreibung)</i> Holztreppe mit Holzgeländer (original)
Außenfronten	<i>Straßenfront</i> Putzfassade mit Stuckgliederungen <i>Rückfassade (gemäß Denkmalbeschreibung)</i> verputzt
Fenster	<i>straßenwärts (aus dem Betrachtungsabstand)</i> in nicht denkmalgerechter Ausführung mit Isolierverglasung <i>Spitzboden (straßenwärts)</i> liegende Dachflächenfenster

	<i>Büroeinheit im Erdgeschoss mit Rollladenabschluss</i>
Außentüren	<i>Büroabschlusstür und Hauseingangstüranlage Aluminiumrahmentüren mit Drahtornamentglasfüllungen in nicht denkmalgerechter Ausführung</i>
Dach	Plateaudach mit Dachgauben Die Zustandsmerkmale der Dacheindeckung einschließlich der Dachentwässerungen können aus dem Betrachtungsabstand nicht beurteilt werden.

besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen

hierzu zählen

- › die Dachgaubenaufbauten
- › der Ausbau der rückwärtigen Dachterrasse
- › die anteiligen Grenzeinrichtungen
- › die Gebäudeanschlüsse

B.8.5 Baulicher Zustand

Im Rahmen der Wertschätzung kann das Verkehrswertgutachten nicht auf Tatsachenfeststellungen aufbauen, sondern nur auf Mutmaßungen. Die Zustandsmerkmale (Ausstattung, Beschaffenheit und baulicher Zustand) des Bewertungsobjekts 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 selbst zu kalkulieren.

Im Rahmen der Wertschätzung wird unterstellt, dass Instandsetzungsrückstände nicht bestehen.

Hinsichtlich eines möglichen Abschlages für Baumängel und Bauschäden ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kostenhöhe entscheidend ist, sondern die Höhe eines möglichen Abschlages, wie sie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer beurteilen würde. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Verkehrswert als Marktfunktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschläge reguliert.

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

B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Angaben zu den bestehen Mietverhältnissen konnten nicht erlangt werden.

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

C Wertermittlung

C.1 Bodenwert

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 Bewertungsgrundstück im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 303015 der Stadt Köln, Ortsteil Lindenthal. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von

1.500,00 €/m² (Misch-/ Mehrgeschossig)

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

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	Allgemeine Wohngebiete
Geschosszahl:	III
Geschossflächenzahl:	1,5
Beitragszustand:	beitragsfrei
Bemerkung:	Rückertstr.

C.1.3 Vergleichspreise

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

C.1.4 Rechengang

Indexreihen zur Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse liegen nicht vor.

Zu- oder Abschläge aufgrund besonderer Lageeigenschaften des Bewertungsobjekts sind nicht zu objektivieren u.a. da sich verkehrsbedingte Vor- und Nachteile wertmäßig ausgleichen und entsprechende Wertanpassungen in freier Schätzung schlussendlich nur eine Genauigkeit vortäuschen würden, die es in der Wertermittlungspraxis nicht gibt.

Die höhere vorhandene Gesamtausnutzung des Bewertungsgrundstücks mit einer GFZ von ca. 2,0 im Gegensatz zum Richtwertgrundstück mit einer GFZ von 1,5 bewirkt einen Zuschlag auf den mitgeteilten Richtwert.

Abgeleitet aus dem Bodenrichtwert, ist bei Abwägung der wertbeeinflussenden Faktoren auf der Grundlage statistischer Auswertungen ein Zuschlag auf den Richtwert in Höhe von rd. 20% bzw. rd. 300,00 €/m² Grundstücksfläche sachgerecht und angemessen. Der Zuschlag wird ermittelt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ.

Nach Ansicht des Sachverständigen kann unter Beachtung der bekannten wertbeeinflussenden Merkmale somit ein Bodenwert von 1.800,00 €/m² Grundstücksfläche als marktkonform erkannt werden.

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

Flurstück 2620/5	206 m ² x 1.800,00 €/m ²	370.800,00 €
------------------	--	--------------

Bodenwert
erschließungsbeitragsfrei

rd. 371.000,00 €

C.2 Ertragswertverfahren

gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV

C.2.1 Verfahrensbeschreibung

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

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

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

› Verwaltungskosten

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

› Instandhaltungskosten

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

› Mietausfallwagnis

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

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

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

C.2.1 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 die Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 und das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA, Stand: 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016).

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- › Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Der Rohertrag (Nettokaltmiete) ergibt sich aus den von den Erwerbern erfragten Mietangaben, die anhand des Mietspiegels für freifinanzierte Wohnungen in Köln auf Nachhaltigkeit überprüft und gegebenenfalls im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sachverständig angepasst werden.
- › Bewirtschaftungskosten nach dem „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA, Stand: 21. Juni 2016 (bzw. Anlage 3 ImmoWertV)
- › Ansatz des Bodenwertes abgeleitet vom aktuellen Bodenrichtwert (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt)
- › Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern 60 Jahre gemäß der Anlage 1 ImmoWertV
- › Restnutzungsdauer mindestens 25–80 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern mindestens 20–60 Jahre

C.2.2 Marktüblich erzielbare Miete

Entsprechende Wohnlagen sind begehrt; Nachteile des zeitweise erhöhten Verkehrsaufkommens auf der Bachemer Straße werden aufgewogen durch die günstige zentrale Verkehrslage des Bewertungsobjekts, die in Anlehnung an den Kölner Mietspiegel als mittlere Stadtwohnlage zu beurteilen ist. Die Geschäftslage ist untergeordnet.

Für den Wertansatz der Büroeinheit werden zunächst die im Bewertungszeitraum veröffentlichten Mietspiegel als Grundlage für die Vergleichsbetrachtung herangezogen:

a) Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln

Herausgeber: Industrie- und Handelskammer zu Köln und Rheinische Immobilienbörse e.V.
Stand: September 2023

Der Mietspiegel weist für den Stadtbezirk 3 (Lindenthal) folgende Mietpreisspanne aus:

- › Büroräume 10,00 €/m² bis 17,00 €/m²

b) Mietspiegel für gewerbliche Räume in Köln

zusammengestellt von der Rheinischen Immobilienbörse e.V.
in Zusammenarbeit mit dem Immobilienverband Deutschland (IVD) und der IHK zu Köln
Stand: 01.09.2023

Der Mietspiegel weist folgende Mietpreisspannen aus:

› Büroräume	
Spitzenlagen ⁷	13,00 €/m ² bis 27,00 €/m ²
bevorzugte Bürolagen	13,00 €/m ² bis 23,00 €/m ²
einfache bis mittlere Bürolagen	8,00 €/m ² bis 19,00 €/m ²

Für die Vergleichsbetrachtung der Wohnungen wird der Mietspiegel der Stadt Köln für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2023) herangezogen. Mangels anderer Erkenntnisse werden die Wohnungen innerhalb des Bewertungsobjektes der Gruppe 3 (Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden bzw. bis 1990 modernisierte Wohnungen⁸) des Mietspiegels zugewiesen. Für die Gruppe 3 weist der Mietspiegel folgende Nettokaltmieten aus:

	<i>Mietwertspanne</i>	<i>Mittelwert</i>
Gruppe 3		
Wohnungen um 60 m ² Größe mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage	7,30 – 10,10 €/m ²	8,70 €/m ²
Wohnungen um 80 m ² Größe mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage	7,40 – 10,00 €/m ²	8,70 €/m ²
Wohnungen um 100 m ² Größe mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage	7,00 – 9,80 €/m ²	8,40 €/m ²

⁷ wie beispielsweise Bankenviertel, Rheinufer, Rheinauhafen, Mediapark

⁸ 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 ausgeführt 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.

Das Gutachten steht unter dem Vorbehalt der Nachprüfung für den Fall, dass die Schuldnerin Nachweise erbringt, dass die Modernisierungsmaßnahmen innerhalb des Bewertungsobjekts nach 1990 ausgeführt wurden.

Mangels anderer Erkenntnisse wird unterstellt, dass die Modernisierungsmaßnahmen nicht nach 1990 ausgeführt wurden.

Ergebnis der Vergleichsbetrachtung

Maßgebend für die Ertragswertberechnung ist der marktüblich erzielbare Mietertrag.

Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge (§ 5 ImmoWertV).

An dieser Stelle sei hinzuweisen, dass sich der marktübliche Mietwert nicht schematisch und formelmäßig berechnen lässt. Der Mietwert kann nur geschätzt werden aufgrund allgemeiner Erfahrungswerte und der Sachkunde. Eine Vielzahl von Unwägbarkeiten bleibt unberechenbar.

Im Rahmen der Wertschätzung werden nachstehende Nettokaltmieten bei der Ertragswertermittlung des Gutachtens als marktüblich erzielbar unterstellt.

Das hier vorliegende Verkehrswertgutachten steht somit unter dem Vorbehalt der Nachprüfung für den Fall, dass nach Vorliegen dieses Verkehrswertgutachtens die Schuldnerin im Nachgang eine Besichtigung des Bewertungsobjektes mit den entsprechenden Mietflächen innerhalb des Objektes gestattet.

Bei Abwägung aller Kriterien schätze ich die marktüblich zu erzielende Miete (nettokalt) wie folgt:

Büroeinheit im Erdgeschoss	rd. 56 m ²	à 15,00 €/m ² Nutzfläche ⁹ =	840,00 €
Wohnung im 1. Obergeschoss	rd. 67 m ²	à 10,00 €/m ² Wohnfläche =	670,00 €
Wohnung im 2. Obergeschoss	rd. 67 m ²	à 10,00 €/m ² Wohnfläche =	670,00 €
Wohnung im Dachgeschoss/Spitzboden	rd. 98 m ²	à Ø 9,50 €/m ² Wohn-/Nutzfläche =	931,00 €
		monatlich	3.111,00 €
		p.a.	37.332,00 €

Es 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.

⁹ Ein Kriterium für die Höhe des Mietpreises ist die Objektgröße, da mit abnehmender Größe der Mietzins pro m² Nutzfläche markttypisch ansteigt. Exakte statistisch gesicherte Erkenntnisse bezüglich der Abhängigkeit zwischen Bürogröße und Miethöhe pro m² Nutzfläche liegen nicht vor. Markttypisch nimmt jedoch mit zunehmender Größe der Mietzins pro m² ab bzw. bei abnehmender Größe zu.

C.2.3 objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist erheblich ergebnisbestimmend.

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

Gemischt genutzte Grundstücke (gewerblicher Anteil < 50%) **2,9 %**
Standardabweichung 0,9 %

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 zum Wertermittlungsstichtag 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, die im Einklang mit den zu Ziffer E.1, Seite 34f aufgeführten Vergleichsdaten steht (ferner i.S.d. § 9 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die vom verwendeten Liegenschaftszinssatz nicht erfasst sind, sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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

C.2.4 Bewirtschaftungskosten

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. Abschnitt C.2.1, Seite 23ff).

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.

Verwaltungskosten

pauschal, aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt 1.350,00 €

Mietausfallwagnis

- *für den gewerblichen Anteil*
ca. 4% des Jahresrohertrages
= 10.080,00 € x 0,04 = 403,20 €
- *für den wohnwirtschaftlichen Anteil*
ca. 2% des Jahresrohertrages
= 27.252,00 € x 0,02 = 545,04 €

Instandhaltungskosten

- *für den gewerblichen Anteil*
12,50 €/m² Nutzfläche
56 m² x 12,50 €/m² 700,00 €

- für den wohnwirtschaftlichen Anteil	
17,50 €/m ² Wohnfläche	
232 m ² x 17,50 €/m ²	4.060,00 €
	7.058,24 €

Bewirtschaftungskosten

7.058,24 € / 37.332,00 € x 100 = 18,91% =

rd. 19%

C.2.5 Restnutzungsdauer

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

Die Restnutzungsdauer wird dann verlängert, wenn beim Gebäude wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. So ergeben sich zum Beispiel nach der AGVGA-NRW¹⁰ Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer, bei denen zunächst der Modernisierungsgrad bestimmt wird anhand von Modernisierungselementen mit einem Punktraster für typische Fälle. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann dann der Modernisierungsgrad in der Bandbreite von 0 bis 1 Punkt (nicht modernisiert) bis 16 bis 20 Punkte (umfassend modernisiert) ermittelt werden.

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

Für unter Denkmalschutz stehende Objekte wird im Schrifttum verschiedentlich die Auffassung vertreten, dass die Restnutzungsdauer in Anlehnung an die „ewige Restnutzungsdauer“ mit 100 Jahren anzunehmen ist.

Andere Verfasser, zum Beispiel Gerardy in „Praxis der Grundstücksbewertung“, Landsberg Lech 1995, vertreten die Auffassung, dass für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, von einer endlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auszugehen ist, weil sie „wie Gebäude ohne Denkmalschutz“ in bestimmten Zeiträumen modernisiert und instandgesetzt, in extremen Fällen abgerissen und wieder aufgebaut werden müssen, um für die nachhaltige Ertragsfähigkeit bzw. um den Nutzungswert erhalten zu können. Der Sachverständige ist der Auffassung, dass dieses Gedankenmodell auch bei der hier vorzunehmenden Ertragswertermittlung zugrunde zu legen ist.

Im vorliegenden Fall kann aus sachverständiger Sicht eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren als marktkonform erkannt werden.

¹⁰ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen

C.2.6 Rechengang

(marktüblicher erzielbarer) monatlicher Rohertrag	3.111,00 €
jährlicher Rohertrag	37.332,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten rd. 19% von 37.332,00 €	<u>7.093,08 €</u> 30.238,92 €
jährlicher Reinertrag	30.238,92 €
Bodenwertverzinsungsbetrag 2,25% von 371.000,00 €	<u>8.347,50 €</u> 21.891,42 €
jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	21.891,42 €
Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,25% und einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 35 Jahren ¹¹ stellt sich der Barwertfaktor i.S.d. § 34 Abs. 2 ImmoWertV auf 24,05.	
<u>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</u> 21.891,42 € x 24,05	<u>526.488,65 €</u> rd. 526.000,00 €
anteiliger Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)	<u>371.000,00 €</u> 897.000,00 €
<u>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</u>	<u>897.000,00 €</u>

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

¹¹ Baujahr (gem. Denkmalliste):	um 1900
übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter zum Wertermittlungstichtag:	rd. 124 Jahre
Restnutzungsdauer:	35 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	897.000,00 €
Zu-/Abschlag zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	rd. 897.000,00 €
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>	
Abschlag für Baumängel und Bauschäden	<u>0,00 €</u>
	897.000,00 €
<u>Ertragswert des Grundstücks</u>	<u>rd. 897.000,00 €</u>

D Verkehrswert

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

Der Verkehrswert kann jedoch nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen in erhöhtem Maße zu.

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.“

Das Vergleichswertverfahren scheidet aufgrund einer nicht ausreichenden Anzahl an (geeigneten) Vergleichspreise zur Ableitung des Verkehrswertes aus. Die hier vorliegenden Kaufpreise können nur nachrichtlich zu Zwecken der Plausibilisierung herangezogen werden (vgl. Ziffer E.1, Seite 34f).

Nach § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert zu ermitteln nach dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit.

Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung marktgerechter Mieten und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes ermittelt, so dass eine zusätzliche Marktanpassung nicht mehr erforderlich ist.

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens ist schon wegen Problemen in der Bemessung der Marktanpassung relativ unsicher. Eine modellkonforme Berechnung des Sachwerts ist nicht möglich, da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hierzu nicht die erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren) veröffentlicht hat. Somit wurde auf die Ermittlung des Sachwertes verzichtet.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

(Grundbuch von Kriel, Blatt 18319)

Gemarkung: Kriel, Flur: 63, Flurstück: 2620/5

postalische Anschrift

Bachemer Straße 215 in 50935 Köln (Lindenthal)

zum Wertermittlungstichtag 06.02.2024
auf der Grundlage des Ertragswertes des Grundstücks auf

900.000,00 €

(in Worten neunhunderttausend Euro)

Albert M. Seitz

Köln, den 05.04.2024

E Anmerkungen

E.1 Vergleichsdaten

Verkehrswert/Grundstücksrohertrag (marktüblich erzielbarer Rohertrag)
 = 900.000,00 € / 37.332,00 € = rd. 24,11

Verkehrswert pro m² Wohn-/Nutzfläche
 = 900.000,00 € / rd. 288 m² = rd. 3.125,00 €/m²

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln veröffentlichte in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 nachstehende Rohertragsfaktoren unter Berücksichtigung der Nettokaltmiete:

Mietwohnhausgrundstücke	22 15 bis 29
gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil < 50 %	22 ± 13 bis 31

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

Dem Unterzeichner wurden mit Auskunft aus der Kaufpreissammlung 5 Kauffälle für Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Nutzung (Baujahre 1910 bis 1920) innerhalb Köln Ehrenfeld, Lindenthal und Sülz aus dem Jahr 2023 mitgeteilt.

Rein nachrichtlich werden nachstehend die bekannten Kauffälle dargestellt:

	Vertragsdatum	Kaufpreis	Wohnfläche	Nutzfläche	Preis in €/m ² Wohn-/Nutzfl.	Rohertragsfaktor
1	Jul 2023	1.300.000,00 €	-	-	-	-
2	Sep 2023	765.000,00 €	251 m ²	20 m ²	rd. 2.823,00 €	22,3
3	Nov 2023	2.965.000,00 €	791 m ²	155 m ²	rd. 3.134,00 €	27,4
4	Nov 2023	1.920.000,00 €	566 m ²	310 m ²	rd. 2.192,00 €	29,7
5	Dez 2023	2.500.000,00 €	482 m ²	267 m ²	rd. 3.338,00 €	20,0

An dieser Stelle darf der Hinweis nicht unterbleiben, dass die Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte dem Sachverständigen nicht bekannt sind und die Hintergründe der Transaktionen (Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs) nicht überprüft werden können. Auch enthalten die Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung keine Angaben zu rechtlichen Gegebenheiten, die sich aus den Vertragsinhalten

möglicher Mietverträge ergeben. Die Problematik beim unmittelbaren Vergleichsverfahren besteht darin, dass die Vergleichsobjekte nicht nur hinsichtlich der Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sein müssen, sondern dass sämtliche Merkmale des Bewertungsobjekts vergleichbar sein müssen – so z.B. Baujahr, Gebäudeart, Bauweise, Baugestaltung, Größe, Ausastattung und Qualität, baulicher Zustand, energetische Eigenschaften, Restnutzungsdauer. Diese Merkmale können nicht unerheblich voneinander abweichen. In der Regel fehlen hier Umrechnungskoeffizienten, um die unterschiedlichen Merkmale zu berücksichtigen.

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

Zusammengefasst ist aus sachverständiger Sicht trotz bestehender Unsicherheiten, die sich grundsätzlich bei jeder Verkehrswertermittlung ergeben, der ermittelte Verkehrswert in Höhe von 900.000,00 € abgeleitet aus dem Ertragswert des Grundstücks im Sinne des § 6 Abs. 4 ImmoWertV unter Berücksichtigung der nachrichtlich abgebildeten Vergleichsdaten plausibel.

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, 9. Auflage, Köln 2020
- (2) Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Kulmbach 2022
- (3) Schulz: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GUG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1)

Hinweis Das hier vorliegende Verkehrswertgutachten gilt ausschließlich für die zu Abschnitt, 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.