

GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 092 K 081/22

betreffend das mit einem Mehrfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück

Fußfallstraße 74

51109 Köln

Andrea Tschersich

Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige

BDGS

Sachverständige

für die Bewertung von

bebauten und unbebauten

Grundstücken

Ebertplatz 12

50668 Köln



Der unbelastete Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 30. Dezember 2024 ermittelt mit **600.000 €**.

Bei diesem Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte Version des Originalgutachtens. Das vollständige Gutachten mit allen Anlagen kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Köln eingesehen werden.

1	Zusammenfassung.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
2.1	Auftrag, Gutachtenzweck	4
2.2	Auftraggeber	4
2.3	Gegenstand der Wertermittlung	4
2.4	Wertermittlungstichtag.....	5
2.5	Qualitätsstichtag	5
2.6	Ortsbesichtigung.....	5
2.7	Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen	5
2.8	Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung	7
3	Grundstücksmerkmale.....	8
3.1	Lage des Grundstücks.....	8
3.2	Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit	9
3.3	Erschließung.....	10
3.4	Rechtliche Gegebenheiten	10
3.5	Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand	13
3.6	Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks	13
4	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	13
4.1	Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes.....	14
4.2	Beschreibung der Wohneinheiten	16
4.3	Zustand, sonstige Informationen	21
4.4	Nebengebäude	23
4.5	Außenanlagen.....	23
4.6	Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	24
5	Verkehrswertermittlung	25
5.1	Wertermittlungsverfahren	25
5.2	Bodenwertermittlung	27
5.3	Ertragswertverfahren	30
6	Verkehrswert.....	39
7	Verzeichnis der Anlagen	40

1 Zusammenfassung

Gegenstand der Wertermittlung: Grundstück, bebaut mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten 2-geschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Doppelgarage im Hof, Fußfallstraße 74 in Köln-Merheim. Im Objekt sind 4 Wohneinheiten vorhanden (Wohnungsgrößen rd.: 40 m², 51 m², 81 m², 92 m²).

Die Gesamtwohnfläche beträgt rd. 264 m².

Das Gebäude wurde ca. 1965 errichtet. Es wurde teilweise modernisiert.

Wohnungsbindung: Es besteht keine Wohnungsbindung.

Zubehör: Es ist kein Zubehör vorhanden.

Altlastenkataster: Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Mieter: Die Wohnungen im Obergeschoss und im Dachgeschoss sind vermietet. Die Wohnung im Erdgeschoss und die Garagen werden vom Eigentümer genutzt.

Betriebene Unternehmen: Vom Eigentümer betriebene Unternehmen sind nicht vorhanden.

Baulasten: Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Überbau: Auf dem zu bewertenden Grundstück oder auf den angrenzenden Nachbargrundstücken ist kein Überbau erkennbar.

Grunddienstbarkeiten: Es sind keine Eintragungen zugunsten des Grundstücks oder zulasten anderer Grundstücke vorhanden.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Auftrag, Gutachtenzweck

In dem vorgenannten Zwangsversteigerungsverfahren wurde die Unterzeichnerin am 17.10.2022 vom Amtsgericht Köln beauftragt, ein Wertgutachten zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG¹ festsetzen kann. Das Verfahren wurde durch Beschluss vom 21.02.2024 einstweilen eingestellt. Mit Schreiben des Amtsgerichts Köln vom 29.08.2024 wurde der Unterzeichnerin mitgeteilt, mit der in Auftrag gegebenen Begutachtung des Objektes fortzufahren.

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

2.3 Gegenstand der Wertermittlung

Grundstück, bebaut mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten 2-geschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Doppelgarage im Hof, Fußfallstraße 74 in Köln-Merheim. Im Objekt sind 4 Wohneinheiten vorhanden.

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Köln
Grundbuch: Merheim
Blatt: XXX

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr.: 1
Gemarkung: Merheim
Flur: 18
Flurstück: 289, Gebäude- und Freifläche, Fußfallstraße 74
Größe: 441 m²

Abteilung 1 (Eigentümer)

XXX

¹ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

2.4 Wertermittlungstichtag

Datum: 30. Dezember 2024

2.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungstichtag.

2.6 Ortsbesichtigung

Im Rahmen der Erstbeauftragung des Amtsgerichts Köln vom 17.10.2022 zur Erstellung eines Wertgutachtens wurden im Oktober und November 2023 Ortsbesichtigungen durchgeführt. Alle Wohnungen und das Kellergeschoss konnten besichtigt werden. Gemäß Auskunft des Verfahrensbevollmächtigten des Eigentümers wurden nach 2023 keine wesentlichen Modernisierungen oder Veränderungen am Gebäude vorgenommen. Für die Erstellung des Gutachtens wurde daher kein neuer Ortstermin durchgeführt. Die Beschreibungen der Wohnungen und der Gebäude beziehen sich auf die Ortsbesichtigungen, die am 05.10.2023 und 15.11.2023 stattfanden.

2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.09.2018, Maßstab 1:1000, Stadt Köln, Katasteramt
2. Beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.09.2022
3. Beitragsbescheinigung vom 30.01.2023 Stadt Köln, Bauverwaltungsamt
4. Baulastenauskunft vom 19.11.2015, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
5. Altlastenauskunft vom 21.10.2013, Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt
6. Auskunft zum Denkmalschutz vom 22.10.2013, Stadt Köln, Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege
7. Auskunft zur Wohnungsbindung vom 13.09.2018, Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen
8. Baugenehmigung von 1964 mit genehmigten Bauplänen (Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Schnitt, Lageplan), Wohnflächenberechnung
9. Eintragungsbewilligungen vom 25. Juni 1964 und 14. November 1968
10. Informationen vom Eigentümer zu Modernisierungsmaßnahmen und Mieternamen
11. Schreiben des Verfahrensbevollmächtigten des Eigentümers vom 18.12.2024

12. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Bauplanungsrecht, städtebauliche Maßnahmen, Lärmbelastungen, Hochwassergefahr, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Bodenrichtwerte)
13. Mietvertrag vom 15.11.2006
14. Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, Stand April 2023
15. Mieten für gewerbliche Räume in Köln, zusammengestellt von der Rheinischen Immobilienbörse e. V. in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln und dem Immobilienverband Deutschland (IVD), Stand September 2023
16. Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Köln

Anmerkung: Die Auskünfte zum Grundstück stammen zum Teil aus den Jahren 2013, 2015 und 2018. Sie wurden im Rahmen eines Vorverfahrens eingeholt und entsprechen dem aktuellen Stand.

2.8 Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung

In diesem Gutachten basieren alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens auf den erhaltenen Unterlagen und Informationen sowie auf der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden in ihren überwiegenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Die Beschreibung dient als Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten bzw. der Mietansätze. Es können Abweichungen in einzelnen Bereichen der Gebäude und Außenanlagen auftreten, die jedoch auf den Gesamtwert keine Auswirkungen haben.

Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den erhaltenen Informationen und Unterlagen oder auf Annahmen, die sich aus den gebäudetypischen Konstruktionen und Ausführungen zum Baujahr ergeben.

Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen und Bodenuntersuchungen ausgeführt. Auch werden keine Untersuchungen auf gesundheits-schädigende Baumaterialien oder auf pflanzliche und tierische Schädlinge durchgeführt. Ist bei der Ortsbesichtigung oder aufgrund der erhaltenen Informationen erkennbar, dass möglicherweise gesundheitsschädigende Baumaterialien oder pflanzliche und tierische Schädlinge vorhanden sind, wird in Abstimmung mit dem Auftraggeber ein Sachverständiger des entsprechenden Sachgebiets hinzugezogen. Ansonsten wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Materialien frei von gesundheitsgefährdenden Inhaltsstoffen und Schädlingen sind. Eine Funktionsprüfung haustechnischer Anlagen oder Installationen wird nicht vorgenommen. Ist im Gutachten nichts anderes beschrieben, wird die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen unterstellt.

Im Gutachten werden die Baumängel oder Bauschäden beschrieben, die offensichtlich und zerstörungsfrei im Rahmen der Ortsbesichtigung zu erkennen waren. Es handelt sich dabei um eine rein visuelle Untersuchung. Die Beschreibung von vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden stellt daher kein Bauschadensgutachten dar. Die Wertminderung infolge vorhandener Mängel oder Schäden wird pauschal geschätzt und bei der Verkehrswertermittlung entsprechend berücksichtigt.

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Lage des Grundstücks

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Stadt:	Köln Die Stadt Köln besteht aus insgesamt 9 Stadtbezirken und hat ca. 1,1 Millionen Einwohner. ²
Stadtbezirk:	Kalk Der Stadtbezirk Kalk liegt im östlichen Teil von Köln auf der rechten Rheinseite und hat ca. 122.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst die Stadtteile Humboldt/Gremberg, Kalk, Vingst, Höhenberg, Ostheim, Merheim, Brück, Rath/Heumar und Neubrück.
Stadtteil:	Merheim Der Stadtteil Merheim befindet sich im Norden des Stadtbezirks und hat ca. 11.500 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren eine Straßenbahnlinie und Buslinien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Über den Bahnhof Köln-Trimbornstraße (Stadtteil Kalk) besteht der Anschluss an den S-Bahn- und Regionalverkehr Richtung Köln Hbf./Gummersbach. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Bushaltestelle gegenüber vom Grundstück Straßenbahnhaltestelle ca. 0,8 km Bahnhof Köln-Trimbornstraße ca. 4,5 km Innenstadt/Hauptbahnhof ca. 7,0 km Autobahnauffahrt BAB 4 ca. 2,0 km Flughafen Köln/Bonn ca. 9,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, einige Ärzte
Schulen:	1 Grundschule ist im Stadtteil vorhanden. Alle weiteren Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden.

² Siehe unter <http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/kleinraeumige-statistiken>.

Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleister befinden sich auf der Olpener Straße.
Innerörtliche Lage:	im Nordwesten des Stadtteils auf der nördlichen Seite der Fußfallstraße
Straßenart:	innerörtliche Straße mit durchschnittlichem Verkehrsaufkommen und Busverkehr, als Zone 30 ausgewiesen
Lagequalität:	Vorortlage, mittlere Wohnlage
Nachbarbebauung:	1-geschossige Einfamilienhäuser, 2-geschossige Mehrfamilienhäuser mit teilweise gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss, Bebauungen in offener und geschlossener Bauweise Ca. 300 m nördlich und westlich des Grundstücks verlaufen die Bundesautobahnen 3 und 4.
Immissionen:	Belastungen durch Straßenverkehr und Flugverkehr des Flughafens Köln/Bonn
Parkmöglichkeiten:	z. T. am Straßenrand

3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	nahezu rechteckig
Ausrichtung:	nach Nordosten
Lage:	Frontlage
Straßenfront:	ca. 13 m
Grundstückstiefe:	ca. 34 m
Grundstücksgröße:	441 m ²
Topographie:	nahezu eben
Bodenbeschaffenheit:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln ist das zu bewertende Grundstück nicht als Altlast bzw. als altlastverdächtige Fläche registriert. In der Bauakte waren ebenfalls keine Hinweise auf einen möglichen Altlastenverdacht vorhanden. Im Rahmen dieses Gutachtens wird von einem unbelasteten, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Hochwasser: Das Grundstück liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.³

3.3 Erschließung

Erschließung: über die Fußfallstraße

Straßenausbau: 2-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung

Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen.⁴

Nr. 1 - 2: gelöscht

Nr. 3: Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 218 Nr. 210 (XXX). Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 14. November 1968 (...).

Nr. 4 - 6: gelöscht

Nr. 7: Eigentumsübertragungsvormerkung für XXX. Bezug: Bewilligung vom 01.07.2019 (XXX). Die Vormerkung hat Rand nach Abt. III Nr. 14 und 15. Eingetragen am 10.07.2019.

Nr. 8: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 092 K 081/22). Eingetragen am 19.09.2022.

Die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden) werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da sie keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes haben.⁵

³ Siehe Hochwassergefahrenkarte der Stadt Köln, veröffentlicht unter <http://www.hw-karten.de>.

⁴ Die Wertbeeinflussung durch das eingetragene Wegerecht wird separat ermittelt.

⁵ Sollten Belastungen in Abt. III des Grundbuchs bestehen bleiben, wird dies beim Versteigerungstermin bekannt gegeben und kann von den Bietinteressenten entsprechend berücksichtigt werden.

Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln unterliegt das Wertermittlungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Das Objekt unterlag lediglich bis zum 31.12.2015 der öffentlichen Bindung.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Hinweise auf sonstige, nicht eingetragene Rechte und Lasten (z. B. Überbau, Notwegerechte, Leitungsrechte ohne dingliche Sicherung, deren Ausübung nicht versagt werden kann) konnten nicht festgestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragene Rechte und Lasten bestehen.

3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im aktuellen Flächennutzungsplan⁶ (vorbereitende Bauleitplanung) ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dem Grundstück ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB 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.“

Städtebauliche Maßnahmen

Gemäß persönlicher Auskunft bei der Stadt Köln ist das Wertermittlungsgrundstück keine städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme einbezogen.

Das Grundstück liegt im Bereich der Erhaltungssatzung Nr. 12 vom 16. Januar 1991. Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. In der Satzung ist festgelegt, dass der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Satzung genehmigungspflichtig sind. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Bei Abbruch/Änderung eines Gebäudes darf die Genehmigung

⁶ Veröffentlicht unter <http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/flaechennutzungsplan>.

nur versagt werden, wenn das Gebäude das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher Bedeutung ist.

Schutzgebiete⁷

Das Grundstück liegt nicht in einem Wasserschutz-, Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet.

Bauordnungsrecht

Für das Wertermittlungsgrundstück lag eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1964 für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten und 2 Garagen vor. Die Schlussabnahme wurde 1965 durchgeführt.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene Bebauung stimmt in etwa mit den Plänen aus der Baugenehmigung überein. Daher wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Bebauung und Nutzung des Wertermittlungsgrundstücks der Zulässigkeit entspricht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist wie folgt baulich ausgenutzt (ermittelt aus den Bauplänen):

Bebaute Fläche ⁸	= 120 m ²
Grundstücksgröße	= 441 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	= 120 / 441 = 0,27
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁹	= 242 / 441 = 0,55

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln sind zu Lasten des Grundstücks keine Baulasten eingetragen.

Auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln ist das Gebäude nicht in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen. Eine Eintragung in die Denkmalliste ist zurzeit nicht beab-

⁷ Vgl. NRW Umweltdaten vor Ort, veröffentlicht unter <http://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>.

⁸ Nur Hauptanlagen: (11,18 m + 9,53 m) / 2 x 11,55 m = 120 m²

⁹ Geschossfläche: 120 x 2 + 0,75 x 3,25 = 242 m²

sichtigt. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine ausreichenden Gründe für eine Unterschutzstellung vor.

3.5 Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich um baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln fallen für das Grundstück Erschließungsbeiträge nach §§ 127-135 des Baugesetzbuchs (BauGB) nicht mehr an. Auch Abgaben, die nach dem KAG¹⁰ für die Herstellung, Verbesserung und die Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können, sind derzeit nicht zu entrichten. Ob zu einem späteren Zeitpunkt straßenbauliche Maßnahmen durchgeführt werden, für die Abgaben zu entrichten sind, kann nicht angegeben werden.

Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei.

3.6 Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks

Die Wohnung im Dachgeschoss ist seit dem 01.12.2006 auf unbestimmte Zeit vermietet. Der Mietvertrag wurde mir von der Mieterin zur Verfügung gestellt. Die Wohnfläche ist im Mietvertrag mit 74 m² vereinbart.

Die Wohnungen im Obergeschoss sind ebenfalls vermietet. Die Mietverträge konnten vor Ort nicht eingesehen werden und wurden mir trotz mehrfacher Anfragen auch nicht vom Eigentümer zur Verfügung gestellt.

Die Wohnung im Erdgeschoss und die Garagen werden vom Eigentümer genutzt.

Das Grundstück wird zu Wohnzwecken genutzt (siehe nachfolgende Beschreibung). Diese Nutzung stellt für das Grundstück eine wirtschaftliche Nutzung dar.

4 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Grundstück ist mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten 2-geschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Doppelgarage im Hof bebaut. Das Gebäude ist im Obergeschoss als Zweispänner konzipiert. Insgesamt befinden sich 4 Wohneinheiten in dem Objekt.

¹⁰ Kommunalabgaben Gesetz

Der Bereich vor dem Wohnhaus ist begrünt und mit einem Zaun/Mauerwerkssockel eingefriedet. Die Zuwegung zum Wohnhaus ist mit Fliesen befestigt und über ein Gittertor zur Straße gesichert. Die Zufahrt zur Doppelgarage, die sich im hinteren Teil des Grundstücks befindet, ist mit Beton befestigt und ebenfalls über ein Gittertor gesichert. Der rückseitige Bereich des Grundstücks ist z. T. begrünt und mit einem Zaun und einer Mauer eingefriedet. An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Tor zum rückseitigen Teil des Nachbargrundstücks Rüdigerstraße 81. Für den jeweiligen Eigentümer dieses Grundstücks besteht ein Geh- und Fahrrecht an dem zu bewertenden Grundstück.

4.1 Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes

Die Beschreibungen der Wohnungen und der Gebäude beziehen sich auf die Ortsbesichtigungen, die am 05.10.2023 und 15.11.2023 stattgefunden haben.

Nutzungseinheiten:	4 Wohnungen
Baujahr:	ca. 1965 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	- Erneuerung der Fenster im Dachgeschoss (ca. 1996) - Erneuerung der Fenster (Schallschutzfenster) im Erdgeschoss vorne und im Obergeschoss, Dämmung der Dachschrägen in der nicht ausgebauten Dachspitze (ca. 2000/2001, gemäß Auskunft des Eigentümers) - Erneuerung der Badezimmer/WCs inkl. Leitungen in den Wohnungen Nr. 1 und Nr. 4 (ca. 2004/2006, gemäß Auskunft des Eigentümers) - Erweiterung der Elektroinstallationen (ca. 2004/2006, gemäß Auskunft Eigentümer) - Umfangreiche Modernisierung der Wohnungen Nr. 2 und Nr. 3 (Badezimmer, Küchen, Leitungen, Durchlaufheizkörper, Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen, teilweise Türen, ca. 2020)
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Mauerwerk, Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken

Dachkonstruktion:	Satteldach mit Gauben
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Außenansicht:	verputzt und gestrichen, Erker und Dachgiebel verkleidet
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Holzfenster mit Einfachverglasung im Erdgeschoss gartenseitig
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden im Erdgeschoss
Hauseingang:	Eingangstür in Aluminium mit Glasfüllung, Klingelleiste, Briefkästen, überdacht, beleuchtet
Kamin:	verkleidet
Heizung:	Ölzentralheizung (Baujahr ca. 1985, Brenner ca. 2003), 9.300 Liter Öl-Stahltank, Rippenheizkörper mit Thermostatventilen und Verbrauchsmessern
Warmwasserversorgung:	über Durchlauferhitzer und Untertischgeräte
Elektroinstallation:	in einfacher bis mittlerer Ausführung und Ausstattung
Leitungen:	sichtbare Leitungen im Kellergeschoss z. T. erneuert
Wärme- und Schallschutz:	Wärme- und Schallschutz teilweise verbessert (Fenster überwiegend erneuert, Schallschutzfenster mit schalldämmten Lüftungsgeräten im Wandeinbau in den Schlafräumen, Dämmung der Dachschrägen in der Dachspitze), Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend
Sonstige Bauteile:	Dachgauben, Balkone als Betonplatten mit Metallgeländer, Kelleraußentreppe

Kellergeschoss allgemein

Bodenbeläge:	Fliesen, Estrichboden
Wandverkleidungen:	gestrichen
Deckenbekleidungen:	gestrichen
Türen:	feuerhemmende Türen zum Öltankraum und zum Heizungskeller

- Sonstiges:
- Trockenraum mit drei Waschmaschinenanschlüssen, Bodenablauf, Heizkörper
 - Im Trockenraum wurde ein Raum mit WC und Waschbecken abgeteilt.
 - Flur mit Zugang zur Kelleraußentreppe

Treppenhaus

- Treppen: massive Treppe mit Werksteinbelag und Metallgeländer
- Bodenbeläge: Boden gefliest (Werkstein)
- Wandverkleidungen: verputzt und gestrichen, im Erdgeschoss und Kellergeschoss mit Fliesensockel
- Deckenbekleidungen: verputzt und gestrichen
- Wohnungseingangstüren: Holztüren mit Spion, Stahlzargen
- Belichtung: über Glasbausteine

Raumaufteilung

- Kellergeschoss: 2 Flure, 4 Kellerabstellräume, Trockenraum, Heizungskeller, Öltankraum
- Erdgeschoss: Wohnung Nr. 1: 4 Zimmer, Küche, Diele, Spind, Badezimmer, WC, Balkon
- Obergeschoss: Wohnung Nr. 2: 2 Zimmer, Küche, Flur, Badezimmer, Loggia
- Wohnung Nr. 3: 1,5 Zimmer, Küche, Flur, Badezimmer, Balkon
- Dachgeschoss: Wohnung Nr. 4: 3 Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer, WC, 2 Abstellräume

4.2 Beschreibung der Wohneinheiten

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV).¹¹ Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der beim Ortstermin ge-

¹¹ In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kölner Mietspiegel. Die Flächen für Balkone werden dabei in der Regel zu 1/4 angerechnet. Die Berechnung ist in der Anlage 6 dargestellt.

nommenen Maße ermittelt. Dabei wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit den Angaben in den genehmigten Grundrissplänen festgestellt.

4.2.1 Wohnung Nr. 1

Beschaffenheit

Lage:	Erdgeschoss
Wohnfläche:	Wohnzimmer ca. 26,40 m ² Schlafzimmer ca. 21,30 m ² Kinderzimmer ca. 9,00 m ² Arbeitszimmer..... ca. 9,40 m ² Küche..... ca. 6,60 m ² Diele ca. 10,30 m ² Spind..... ca. 0,70 m ² Badezimmer ca. 3,60 m ² WC ca. 1,30 m ² Balkon (Flächenanteil 25 %) <u>ca. 3,00 m²</u> Wohnfläche gerundet ca. 92,00 m ²
Lichte Raumhöhe:	ca. 2,50 m
Grundrissgestaltung:	- Wohnzimmer und Küche mit Zugang zum Balkon - Badezimmer mit Waschbecken und Badewanne, separates WC - Diele mit Spind
Besonnung/Belichtung:	Wohnzimmer und Arbeitszimmer nach Nordosten, Kinderzimmer und Schlafzimmer nach Südwesten ausgerichtet

Ausstattung

Bodenbeläge:	Parkett (Stabparkett), Küche und Flur mit Laminatboden (Fliesenoptik)
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand (hell)
Deckenbekleidungen:	verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, Kinderzimmer mit Styroporplatten verkleidet
Badezimmer:	innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit Waschbecken und Spar-Badewanne, Boden gefliest (dunkelgrau),

	Wände raumhoch gefliest (hell), Decke mit Paneelen verkleidet, weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, Heizkörper als Handtuchwärmer
WC:	innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit WC und Waschbecken, Boden gefliest (dunkelgrau), Wände raumhoch gefliest (hell), Decke mit Paneelen verkleidet, mit integrierten Leuchten, weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung
Balkon:	Boden gefliest (Werkstein), Metallgeländer mit Verkleidung, beleuchtet, z. T. überdacht, Markise, Treppe zum Garten
Türen:	Holztüren, Stahlzargen

4.2.2 Wohnung Nr. 2

Beschaffenheit

Lage:	Obergeschoss vorne
Wohnfläche:	Wohnzimmer ca. 19,90 m ² Schlafzimmer ca. 15,30 m ² Küche..... ca. 6,80 m ² Flur ca. 4,80 m ² Badezimmer ca. 3,90 m ² Loggia (Flächenanteil 25 %)..... <u>ca. 0,60 m²</u> Wohnfläche gerundet ca. 51,00 m ²
Lichte Raumhöhe:	ca. 2,50 m
Grundrissgestaltung:	- Küche mit Zugang zur Loggia - Flur mit Abstellschrank
Besonnung/Belichtung:	Wohnzimmer nach Südwesten, Schlafzimmer nach Südosten ausgerichtet

Ausstattung

Bodenbeläge:	Laminat (Holzdielenoptik), Küche gefliest (dunkel, großformatig)
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand (weiß, großformatig)

Deckenbekleidungen:	verputzt bzw. tapeziert und gestrichen
Badezimmer:	innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit Hänge-WC, Waschbecken und Dusche, Boden gefliest (dunkel, großformatig), Wände raumhoch gefliest (weiß, großformatig), Decke mit Paneelen verkleidet, weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, Heizkörper als Handtuchwärmer, Waschmaschinenanschluss
Loggia:	Boden gefliest (Werkstein), massive Brüstung mit Metallgeländer
Türen:	Holztüren (weiß), Stahlzargen

4.2.3 Wohnung Nr. 3

Beschaffenheit

Lage:	Obergeschoss hinten
Wohnfläche:	Wohn-/Schlafzimmer ca. 16,40 m ² Abstell/Arbeiten ca. 5,80 m ² Küche..... ca. 6,10 m ² Flur ca. 7,20 m ² Badezimmer ca. 3,80 m ² Balkon (Flächenanteil 25 %) <u>ca. 1,10 m²</u> Wohnfläche gerundet ca. 40,00 m ²
Lichte Raumhöhe:	ca. 2,50 m
Grundrissgestaltung:	- Wohn-/Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon - Der Raum Abstell/Arbeiten wurde zum Wohn-/Schlafzimmer hin vergrößert.
Besonnung/Belichtung:	Wohn-/Schlafzimmer nach Nordosten ausgerichtet

Ausstattung

Bodenbeläge:	Laminat (Holzdielenoptik), Küche gefliest (dunkel)
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand (weiß, großformatig)
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen
Badezimmer:	innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit Hänge-WC, Waschbecken und Dusche, Boden gefliest (dunkel, groß-

	formatig), Wände raumhoch gefliest (weiß, großformatig), Decke mit Paneelen verkleidet, weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, Heizkörper als Handtuchwärmer, Waschmaschinenanschluss
Balkon:	Bodenbelag mit Kunststoffdielen, Metallgeländer mit Holzverkleidung
Türen:	Holztüren (weiß), Stahlzargen

4.2.4 Wohnung Nr. 4

Beschaffenheit

Lage:	Dachgeschoss
Wohnfläche:	Wohnzimmer ca. 27,20 m ² Schlafzimmer ca. 19,30 m ² Kinderzimmer ca. 9,10 m ² Küche..... ca. 8,60 m ² Diele ca. 10,20 m ² Badezimmer ca. 3,70 m ² WC ca. 1,30 m ² Abstellraum 1 ca. 1,00 m ² Abstellraum 2 <u>ca. 0,70 m²</u> Wohnfläche gerundet ca. 81,00 m ²
Lichte Raumhöhe:	bis max. ca. 2,50 m
Grundrissgestaltung:	- Küche mit Zugang zum Abstellraum 1 - Diele mit Zugang zum Abstellraum 2 - Badezimmer mit Waschbecken und Badewanne, separates WC - Kinderzimmer mit Abstellcke unter der Dachschräge
Besonnung/Belichtung:	Wohnzimmer nach Nordosten, Schlafzimmer und Kinderzimmer nach Südwesten ausgerichtet Aufgrund der geringen Fenstergrößen ist die Belichtung des Wohnzimmers und des Schlafzimmers unterdurchschnittlich.
Anmerkung zur Wohnfläche:	Die Wohnfläche von rd. 81 m ² wurde auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße berechnet und wird dieser Wertermittlung zugrunde gelegt. Im Mietvertrag

ist die Wohnungsgröße mit 74 m² angegeben. Auf welcher Grundlage die Fläche ermittelt wurde, ist nicht bekannt

Ausstattung

Bodenbeläge:	Parkett (Stab-/Fertigparkett), Küche gefliest (weiß)
Wandverkleidungen:	tapeziert, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand (weiß)
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen, Wohnzimmer mit Holz-Paneelen verkleidet
Badezimmer:	innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit Waschbecken und Badewanne, Boden gefliest (weiß), Wände türhoch gefliest (weiß), Decke mit Paneelen verkleidet, weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, Waschmaschinenanschluss
WC:	innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit WC und Waschbecken, Boden gefliest (hell), Wände raumhoch gefliest (hell), Decke mit Paneelen verkleidet, beige Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung
Türen:	Holztüren, Stahlzargen

4.3 Zustand, sonstige Informationen

- Instandhaltungsarbeiten:
- Die Heizungsanlage ist zu erneuern. Die gesetzlichen Vorgaben zu den Anforderungen an eine Heizungsanlage sind dabei entsprechend zu beachten.¹²
 - In der Wohnung Nr. 4 (Dachgeschoss) besteht erheblicher Renovierungsbedarf an den Wand- und Deckenbekleidungen. Die Parkettböden weisen in Teilbereichen starke Gebrauchsspuren auf. Im Badezimmer sind die Fliesenfugen im Bereich der Badewanne verfärbt. Die Wandfliesen lösen sich an einer Stelle vom Untergrund ab. An den Fensterlaibungen im Schlafzimmer, im Kinderzimmer und in der Küche sowie in den Abstellcken ist erhöhte Feuchtigkeit mit Schimmelbildung vorhan-

¹² Vgl. §§ 71 - 72 Gebäudeenergiegesetz - GEG.

den. Konstruktionsbedingt kann die raumseitige Oberflächentemperatur in bestimmten Wandbereichen (z. B. an Raumkanten, in Außenwandecken) und an Fensterlaibungen bei niedrigen Außentemperaturen stärker absinken als in den ungestörten Bereichen. Hier entsteht dann eine erhöhte Luftfeuchtigkeit, die sich ggf. auch als Kondenswasser an den Oberflächen niederschlägt. Durch mangelndes Lüftungsverhalten der Bewohner und/oder fehlende Luftzirkulation kann sich die erhöhte Luftfeuchtigkeit an diesen Stellen sammeln. Hier besteht dann die Gefahr von Schimmelbildung. Im vorliegenden Fall ist die Schimmelbildung in den zuvor beschriebenen Wandbereichen aufgetreten. Es wird empfohlen, zur endgültigen Klärung der Ursache einen Sachverständigen des entsprechenden Fachgebiets hinzuzuziehen.

- Im Treppenhaus besteht Renovierungsbedarf an den Wand- und Deckenbekleidungen. Im Putz der Treppenhauswände sind an verschiedenen Stellen Risse vorhanden. Neben dem Stromzählerkasten im Dachgeschoss ist die Verkleidung der Leitungen fertig zu stellen.
- Der Fassadenputz ist gartenseitig im Bereich des Regenfallrohrs an einer Stelle abgeplatzt.
- An der Stirn- und Unterseite der Balkonplatte im Erdgeschoss sind Feuchtigkeitsschäden und teilweise Betonabplatzungen erkennbar. Die Fliesenfugen des Balkonbelags sind z. T. stark vermoost. An der Balkonplatte ist keine Entwässerungsrinne vorhanden.

Sonstiges:

- Im Treppenhaus fehlen die feuerhemmenden Türen zu den Räumen im Kellergeschoss.
- In den Wohnungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen noch keine Rauchwarnmelder vorhanden. Die Warnmelder sind nachzurüsten.¹³
- Die Dämmung in der nicht ausgebauten Dachspitze hat sich in Teilbereichen gelöst.

¹³ Vgl. § 47 Abs. 2 Landesbauordnung NRW: „In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. (...)“

- Energetischer Zustand:
- Ein Energieausweis für das Gebäude wurde nicht vorgelegt. Bei Vermietung der Wohnungen oder bei Weiterverkauf des Grundstücks besteht die Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen.¹⁴
 - Am Gebäude wurden bis auf die Erneuerung der Fenster und die Dämmung der Dachschrägen in der Dachspitze keine wesentlichen energetischen Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt.
- Gesamtbeurteilung:
- Die Wohnungen verfügen über zweckmäßige, für das Baujahr typische Grundrisse.
 - Am Gebäude wurden verschiedene Modernisierungen vorgenommen (Teilerneuerung der Fenster und der Leitungen, Erneuerung der Badezimmer/WCs, umfangreiche Modernisierung der Wohnungen Nr. 2 und 3, Dämmung der Dachschrägen in der Dachspitze).
 - Insgesamt kann der allgemeine Bauzustand des Wohngebäudes als befriedigend bezeichnet werden.

4.4 Nebengebäude

- Doppelgarage:
- massive Bauweise, Flachdach, Estrichboden, Wände verputzt und gestrichen, Decke in Beton, Strom-/Starkstromanschluss, Stahlschwingtore, Grundfläche ca. 6,95 m (im Mittel) x 6,00 m

4.5 Außenanlagen

- Strom-, Wasser- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Flächen, Einfriedungen, Gartenanlagen
- Zustand:
- An der straßenseitigen und seitlichen Einfriedung sind Putzabplatzungen und teilweise Risse vorhanden.
 - Die Treppe vom Balkon im Erdgeschoss zum Garten weist starke Schäden auf (Risse, Putzabplatzungen, lose Stufenbeläge).

¹⁴ Vgl. § 80 Gebäudeenergiegesetz - GEG.

4.6 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die zuvor beschriebenen Instandhaltungsarbeiten und die sonstigen Beanstandungen werden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt. Des Weiteren wird berücksichtigt, dass die tatsächlich vorhandenen Mieteinnahmen für die Wohnung im Dachgeschoss unterhalb der marktüblich erzielbaren Miete liegen.

5 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) ist gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) als der Preis definiert, der zum Wertermittlungstichtag „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis zum Wertermittlungstichtag) zu bestimmen.

5.1 Wertermittlungsverfahren

5.1.1 Allgemeines

Für die Wertermittlung von Grundstücken und grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 2021 sind in der ImmoWertA (ImmoWertV-Anwendungshinweise) zu finden. Die Immobilienwertermittlungsverordnung ist in 5 Teile gegliedert und enthält 5 Anlagen:

Teil 1: Allgemeines (§§ 1 bis 11)

Teil 2: Für die Wertermittlung erforderliche Daten (§§ 12 bis 23)

Teil 3: Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren (§§ 24 bis 39)

Teil 4: Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte/Belastungen (§§ 40 bis 52)

Teil 5: Schlussvorschriften (§§ 53 bis 54)

Anlage 1: Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Anlage 2: Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Anlage 3: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

Anlage 4: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Anlage 5: Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Es sind die Verfahren anzuwenden, die für den jeweiligen Bewertungsfall geeignet sind und einen marktkonformen Verkehrswert ergeben.

Die Verfahren sind geeignet, wenn

- die erforderlichen Daten und Anpassungsfaktoren aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden und in ihren wertrelevanten Eigenschaften definiert sind und
- die angewandten Daten und Ausgangsgrößen dem Preisbildungsmechanismus der bestehenden Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die jeweilige Grundstücksnutzung entsprechen.

Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit, ermittelt.

Zusätzlich sind alle besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die das Wertermittlungsobjekt betreffen, sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden,
- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. abweichende marktübliche Miete),
- Grundstücke, bei denen Teilflächen selbstständig verwertbar sind,
- erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile, Einrichtungen, bauliche und sonstige Außenanlagen,
- Freilegungskosten,
- Bodenverunreinigungen,
- grundstücksbezogene Rechte und Lasten.

5.1.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Aufgrund der vorhandenen Daten und dem Preisbildungsmechanismus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird für diese Wertermittlung das Ertragswertverfahren angewendet.

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage eines Bodenrichtwerts, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks veröffentlicht wurde.

Die Begründungen zur Verfahrenswahl sind in den einzelnen Kapiteln, in denen die herangezogenen Wertermittlungsverfahren erläutert werden, zu finden.

5.2 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung ist in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV beschrieben. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke in gleicher Weise wie für die Bewertung unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Dabei ist der Bodenwert nach Möglichkeit anhand von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu bestimmen.

Werden vom Gutachterausschuss geeignete Bodenrichtwerte veröffentlicht, so können auch diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Die Bodenrichtwerte sind nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV zu ermitteln. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß § 16 Abs. 2 ImmoWertV sollen von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Richtwertgrundstücks

- der Entwicklungszustand,
- die Art der baulichen Nutzung,
- der beitragsrechtliche Zustand und
- je nach Wertrelevanz auch die Bauweise, das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe

dargestellt werden. Des Weiteren sind die wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nach Anlage 5 zur ImmoWertV zu spezifizieren.

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (z. B. in der Grundstücksgestalt, dem Erschließungszustand oder in der Art der baulichen Nutzung) sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Der auf seine Eignung geprüfte und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasste Bodenrichtwert ergibt den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

Für den Bereich des Wertermittlungsobjekts liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor.¹⁵ Der Bodenrichtwert wurde mit benachbarten bzw. lagegleichen Werten verglichen und auf Plausibilität geprüft. Die Bodenwertermittlung kann daher auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts durchgeführt werden.

¹⁵ Veröffentlicht unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

Bei dem ausgewiesenen Bodenrichtwert handelt es sich um einen zonalen Bodenrichtwert, der die lagetypischen Merkmale widerspiegelt. Die Wertangabe bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

		<u>Richtwertgrundstück</u>	<u>Bewertungsgrundstück</u>
Stichtag	=	01.01.2024	30.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei	beitragsfrei
Lage	=	Rüdigerstraße	Fußfallstraße
Art der baulichen Nutzung	=	allgemeines Wohngebiet	Wohnbaufläche
Gebäudeart	=	mehrgeschossige Bebauung	mehrgeschossige Bebauung
Anzahl der Vollgeschosse	=	II - IV, a. DG	II, a. DG
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,5	ca. 0,75
Zuschnitt	=	rechteckig	nahezu rechteckig
Bodenrichtwert	=	830 €/m ²	

Das zu bewertende Grundstück stimmt nicht in allen wertrelevanten Merkmalen mit dem Richtwertgrundstück überein. Daher wird nachfolgend eine Anpassung an den Bodenrichtwert vorgenommen.

Stichtag

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vorzunehmen.

Lage

Die Lage des Grundstücks entspricht einer durchschnittlichen Lage in der Bodenrichtwertzone. Eine Lageanpassung ist daher nicht erforderlich.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (siehe Baunutzungsverordnung § 20 Abs. 2). Die Geschossfläche ist dabei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der angegebenen GFZ für den Bodenrichtwert handelt es sich um die wertrelevante GFZ.¹⁶ Das heißt, dass bei der Ermittlung der GFZ auch die Geschossflä-

¹⁶ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Köln, Abs. 4.7.4 ff.

chen berücksichtigt werden, die nach dem Bauplanungs-/Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben (z. B. Dach- und Staffelgeschosse¹⁷).

Grundstücksgröße: 441 m²

Vorhandene Bebauung (ermittelt aus den Plänen der Bauakte):

Grundfläche Erdgeschoss = 120 m²

Grundfläche Obergeschoss = 122 m²

Grundfläche Dachgeschoss rd. 120 m² x 0,75 = 90 m²

Summe der Grundflächen rd. 120 + 122 + 90 = 332 m²

Wertrelevante Geschossflächenzahl = $332 \text{ m}^2 / 441 \text{ m}^2 = 0,75$

Die Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl beinhaltet die ausgebaute Dachgeschossfläche. Sie ist daher nur für die Bodenwertermittlung zu verwenden.

Die Abweichung der wertrelevanten Geschossflächenzahl vom Richtwertgrundstück wird über einen Umrechnungskoeffizienten¹⁸ berücksichtigt. Der Koeffizient (Wertzahl WZ) beträgt für das Wertermittlungsgrundstück $WZ_{GFZ\ 0,75} = 1,30$ und für das Richtwertgrundstück $WZ_{GFZ\ 1,5} = 1,73$. Daraus ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von $1,30 / 1,73 = 0,75$.

Bodenwert

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Grundstücksgröße: 441 m²

Objektspezifisch

angepasster Bodenrichtwert: $830 \text{ €/m}^2 \times 0,75 = 623 \text{ €/m}^2$

441 m² à 623 €/m² = 274.743 €

Bodenwert beitragsfrei: **rd. 275.000 €**

¹⁷ Die Geschossfläche des ausgebauten Dachgeschosses wird mit dem 0,75-fachen Wert der anderen Geschosse berücksichtigt.

¹⁸ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Köln, Abs. 4.8.2.

5.3 Ertragswertverfahren

5.3.1 Allgemeines

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben. Die maßgebenden Einflussfaktoren liegen bei diesem Verfahren im Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der marktüblich erzielbaren Erträge. Es sollte für die Bewertung der Grundstücke angewendet werden, bei denen die zu erzielenden Renditen aus Vermietung und Verpachtung im Vordergrund stehen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von den marktüblich erzielbaren, jährlichen Einnahmen aus dem Grundstück auszugehen. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet.

Für den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag entscheidend. Der Reinertrag ergibt sich, indem vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten abgezogen werden.

Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um die Kosten, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks bzw. der Gebäude marktüblich entstehen. Sie setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten zusammen. Dabei bleiben die durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen abgedeckten Kosten unberücksichtigt.

Zu den Verwaltungskosten zählen die Kosten, die zur Verwaltung des Grundstücks erforderlich sind, wie z. B. die Personalkosten oder die Kosten der Geschäftsführung.

Die Instandhaltungskosten sind die Kosten, die zur Erhaltung des zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen, während ihrer Restnutzungsdauer, aufgewendet werden müssen.

Das Mietausfallwagnis deckt Ertragsminderungen ab, die durch Mietausfall und vorübergehenden Leerstand von Liegenschaften entstehen inklusive der Kosten, die durch Rechtsverfolgungen (Mietzahlungen, Räumungen) entstehen können.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden.

Um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten, ist vom Reinertrag der Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag) abzuziehen. Dieser Anteil ergibt sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts. Für die Verzinsung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen, der auch für die Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen maßgebend ist.

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er gibt einen durchschnittlichen Prozentsatz wieder, der sich in erster Näherung aus dem Verhältnis des Reinertrags zum Kaufpreis jeweils gleichartiger Grundstücke ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz wird von den Gutachterausschüssen für die jeweilige Gebäudeart aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben, da die Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze voraussetzt, dass die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts im gleichen Modell durchgeführt wird, in dem auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität).

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird anschließend mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung multipliziert (Zeitrentenbarwertberechnung) und ergibt den Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor) entspricht dem Faktor für eine jährlich nachschüssig gezahlte Zeitrente und ist abhängig vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Durch Addition des Bodenwerts mit dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen wird der vorläufige Ertragswert ermittelt. Der Bodenwert ist dabei, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen, grundsätzlich wie für ein unbebautes Grundstück zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert entspricht in der Regel dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert, da die marktüblich erzielbaren Erträge und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz angesetzt werden und dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt Berücksichtigung findet. Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher im Normalfall nicht erforderlich.

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts noch nicht erfasst wurden, sind diese abschließend als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Mehrfamilienhausgrundstücke werden üblicherweise unter Renditegesichtspunkten gehandelt, so dass das Ertragswertverfahren in dieser Wertermittlung angewendet wird.

5.3.2 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hält sich in seinen verwendeten Modellen an die Vorgaben der ImmoWertV und der ImmoWertA.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 sind im Abschnitt 5.2.3 und 8 zur Ableitung und Anwendung der Liegenschaftszinssätze u. a. folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

- Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus dem Jahr 2023 abgeleitet.
- 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.
- Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt.
- Es wird der Bodenwert angesetzt, der vom aktuellen Bodenrichtwert abgeleitet wurde (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt).
- Die Gesamtnutzungsdauer wurde für Wohngebäude und gemischt genutzte Gebäude mit 80 Jahren angesetzt.
- Die Restnutzungsdauer beträgt mindestens 25 Jahre.

Die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts wird im gleichen Modell durchgeführt, in dem auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (Grundsatz der Modellkonformität).

5.3.3 Ertragswertermittlung

Wohnfläche

Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße, mit hinreichender Genauigkeit für den Wertermittlungszweck, ermittelt. Es wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit den Angaben in den genehmigten Grundrissplänen festgestellt. Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV).¹⁹ Dabei werden die Flächen für die Balkone je zu 1/4 angerechnet. Die Flächenberechnung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 264 m².

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Für die Ertragswertermittlung ist der Rohertrag mit der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete zu ermitteln, wobei von einem mängelfreien Gebäude ausgegangen wird. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln/Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Die Nettokaltmieten werden als mittelfristiger Durchschnittswert

¹⁹ Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 1: Größe der Wohnung.

vom Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln abgeleitet. Die Mieten für die Wohnungen orientieren sich aufgrund der durchgeführten Modernisierungen an den Mietpreisen der Gruppe 3 des Mietspiegels.²⁰ Im Mietspiegel sind für Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden (Gruppe 3), folgende Mietpreisspannen angegeben:

Gruppe 3	mittlere Wohnlage (€/m²)
Wohnungen um 40 m²	7,50 - 10,60
Wohnungen um 60 m²	7,30 - 10,10
Wohnungen um 80 m²	7,40 - 10,00
Wohnungen um 100 m²	7,00 - 9,80

Unter Berücksichtigung der Lage des Wohnhauses (mittlere Wohnlage) und der Wertigkeitsmerkmale der Wohnungen (Lage innerhalb des Gebäudes, Art, Beschaffenheit, Ausstattung) ist es sachgerecht, die Miethöhen im mittleren bzw. oberen Bereich der Mietpreisspannen einzuordnen.

Der Mietwert für die Garagenstellplätze wird von den angegebenen Werten in der Zusammenstellung der Mieten für gewerbliche Räume in Köln abgeleitet. Danach liegen die Mietwerte für Stellplätze in Einzelgaragen, in nicht bevorzugten bis mittleren Lagen, zwischen 50 € und 75 € pro Monat. Die marktüblich erzielbare Miete wird im unteren Bereich der Spanne angesetzt und je Stellplatz auf 55 €/Monat geschätzt.

Für die Ertragswertermittlung wird folgender Rohertrag zugrunde gelegt:

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche gerundet (m²)	marktüblich erzielbare Netto- kaltmiete (€/m²)	marktübliche Nettokaltmiete pro Monat (€) gerundet
Wohnung Nr. 1	92,00	9,00	828
Wohnung Nr. 2	51,00	10,50	536
Wohnung Nr. 3	40,00	10,50	420
Wohnung Nr. 4	81,00	8,50	689
Garagen	2 Stück	55,00	110

Mietwert pro Monat gesamt 2.583 €

jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag) 30.996 €

²⁰ Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 5: Modernisierungen.

Tatsächliche Miete

Für die Wohnung Nr. 4 bestehen Mieteinnahmen in Höhe von 436,80 €/Monat (Nettokaltmiete). Die tatsächlichen Mieteinnahmen liegen unterhalb der marktüblich erzielbaren Miete. Die Mindermiete wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Die Nettokaltmieten für die Wohnungen Nr. 2 und Nr. 3 konnten nicht festgestellt werden.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskostenanteile die vom Vermieter zu tragen sind werden als Modellwerte entsprechend der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt. Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten werden über den Verbraucherpreisindex angepasst und für das Wertermittlungsobjekt wie folgt angesetzt:

Instandhaltungskosten Wohnen:	264 m ² Wohnfläche	x	13,80 €/m ²	=	3.643 €
Instandhaltungskosten Garage:	103,9 €/Garage	x	2 Stück	=	208 €
Verwaltungskosten Wohnen:	351 €/Wohnung	x	4 Stück	=	1.404 €
Verwaltungskosten Garage:	46 €/Garage	x	2 Stück	=	92 €
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag			=	620 €
Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr					5.967 €

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Unter der Gesamtnutzungsdauer (GND) wird die Zeitspanne verstanden, in der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird als Modellgröße behandelt und für Wohngebäude pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen zu ermitteln.

Am Gebäude wurden verschiedene Modernisierungen vorgenommen. Aufgrund der durchgeführten bzw. noch durchzuführenden Modernisierungen verlängert sich die Restnutzungsdauer. Um die Restnutzungsdauer bei Modernisierungen zu ermitteln, werden für die modernisierten Elemente des Gebäudes Punkte vergeben. Die Höhe der Punktzahl ist dabei für Modernisierungen, die vor einem längeren Zeitpunkt durchge-

führt wurden, ggf. zu verringern. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind dafür entsprechende Punkte zu vergeben.²¹

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Gebäudealter von rd. 59 Jahren (2024 - 1965) und einem Modernisierungsgrad von 6 Punkten²² wird die Restnutzungsdauer in dieser Wertermittlung mit 33 Jahren angesetzt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat einen Liegenschaftszinssatz für Mietwohnhausgrundstücke veröffentlicht. Er liegt bei einer Restnutzungsdauer von durchschnittlich 35 Jahren, einer durchschnittlichen Größe des Objekts von 605 m² und einer durchschnittlichen Miete von 10,40 €/m² bei 2,60 % (+/- 1,1). Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (33 Jahre), die Größe des Objekts (264 m²), die Lage (Merheim), die Ausstattung, die Bebauungsstruktur und die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 2,75 % marktkonform und wird als objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz für die Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage wird zur Kapitalisierung mit dem Barwertfaktor von 21,51 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 2,75 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 33 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.

Zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Mieten marktüblich angesetzt wurden und der verwendete Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss direkt aus dem entsprechenden Teilmarkt abgeleitet wurde. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens bildet dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt ab.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Sie sind durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Werterhöhung/Wertminderung hat dabei marktgerecht zu erfolgen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseiti-

²¹ Vgl. Modelbeschreibung mit Tabellen in Anlage 2 ImmoWertV.

²² Siehe Anlage 7; die Tabelle kann auch für die Ermittlung der Restnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern verwendet werden. Sie entspricht der Tabelle in Anlage 2 ImmoWertV.

gungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist ggf. ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bestehen in Form der beschriebenen Instandhaltungsarbeiten, der sonstigen Beanstandungen und der Mindermieteinnahmen.

Die Wertminderung infolge der Instandhaltungen/Beanstandungen wird insgesamt auf 40.000 € geschätzt. Das entspricht einem Abschlag von rd. 6 % auf den vorläufigen Ertragswert.

Es handelt sich dabei um eine pauschale Schätzung, die sich auf das beim Ortstermin offensichtlich zu erkennende Ausmaß bezieht. Des Weiteren ist der Betrag nicht identisch mit den Beseitigungskosten. Die Kosten werden z. T. nur insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des baultersgemäßen Normalzustands in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind.

Weiteren wird berücksichtigt, dass die tatsächlichen Mieteinnahmen aus der Wohnung im Dachgeschoss unterhalb der marktüblich erzielbaren Miete liegen. Gemäß § 558 Abs. 1 und 3 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wobei sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % bzw. 15 % erhöhen darf (Kappungsgrenze). Die NRW-Landesregierung hat am 09.06.2020 die „Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften im Land Nordrhein-Westfalen“ (Mieterschutzverordnung – MietSchVO NRW) beschlossen. Nach dieser Verordnung wird u. a. in der Stadt Köln die Kappungsgrenze bei der Anpassung von bestehenden Mietverträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete auf 15 % begrenzt. Die Verordnung tritt mit Ablauf des 30. Juni 2025 außer Kraft. Es ist nicht bekannt, ob die Kappungsgrenze nach dem 30. Juni 2025 weiter auf 15 % begrenzt wird. In dieser Wertermittlung wird von dem Fall ausgegangen, dass die Grenze erneut beschlossen wird.

Die Ermittlung der Mietdifferenz erfolgt auf der Grundlage, dass die Miete direkt erhöht werden kann. Die tatsächliche Nettokaltmiete ermittelt sich dann zu rd. 501 €/Monat (436 €/Monat x 1,15). Der Barwert der Mietdifferenz wird über die Summe der jährlichen Mindermiete ermittelt, die jeweils auf den Wertermittlungstichtag abgezinst wird.²³

²³ Vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Seite 1044 ff.

Unter der Voraussetzung

- o einer marktüblichen Miete von 689 €/Monat,
- o einer weiteren Mietanpassung von 15 % nach 3 Jahren,
- o einem Zeitraum der Mietabweichung von 6 Jahren und
- o einem Zinssatz von $p = 2,75\%$ (Liegenschaftszinssatz)

errechnet sich folgender Barwert der Mietdifferenz:

Jahre (n)	Tatsächliche Miete (€/Monat)	Marktübliche Miete (€/Monat)	Mietdifferenz (€/Monat) (1) - (2)	Mietdifferenz (€/Jahr) (3) x 12	Barwert (€/Jahr) (4) x $1/(1+p)^n$
	(1)	(2)	(3)	(4)	
1	501	689	-188	-2.256	-2.196
2	501	689	-188	-2.256	-2.137
3	501	689	-188	-2.256	-2.080
4	576	689	-113	-1.356	-1.217
5	576	689	-113	-1.356	-1.184
6	576	689	-113	-1.356	-1.152
Summe (€)					-9.966

Insgesamt wird für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Betrag in Höhe von rd. 50.000 € (40.000 € + 9.966 €) angesetzt.

Ertragswertermittlung

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag)	30.996 €
Bewirtschaftungskosten	- <u>5.967 €</u>
Jährlicher Reinertrag	= 25.029 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)	
2,75 % vom Bodenwertanteil 275.000 € (Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	- <u>7.563 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	= 17.466 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)	* <u>21,51</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	= 375.694 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <u>275.000 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 650.694 €
Zusätzliche Marktanpassung	+/- <u>0 €</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 650.694 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>50.000 €</u>
Ertragswert des Grundstücks	= 600.694 €
	rd. <u><u>601.000 €</u></u>

6 Verkehrswert

Ertragswert: **601.000 €**

Mehrfamilienhausgrundstücke werden üblicherweise unter Renditegesichtspunkten gehandelt, so dass das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren anzusehen ist. Die erforderlichen Daten standen für das Verfahren in guter Qualität zur Verfügung. Durch den Kölner Mietspiegel waren Vergleichsmieten vorhanden. Der verwendete Liegenschaftszinssatz wurde vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem örtlichen Grundstücksmarkt für die Gebäudeart des Wertermittlungsobjekts abgeleitet.

Auf Grundlage des ermittelten Ertragswerts schätze ich den unbelasteten²⁴ Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück

Gemarkung: Merheim

Flur: 18

Flurstück: 289, Gebäude- und Freifläche, Fußfallstraße 74

Größe: 441 m²

zum Wertermittlungstichtag 30. Dezember 2024 auf **600.000 €**

Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale entspricht der unbelastete Wert in etwa dem 21-fachen des Jahresrohertrags (Rohertragsfaktor). Der Rohertragsfaktor liegt damit innerhalb der Spanne von 15 bis 29, die der Gutachterausschuss in der Stadt Köln für Mietwohnhausgrundstücke ermittelt hat.

Der Vergleichsfaktor des unbelasteten Grundstücks beträgt rd. 2.500 €/m² Wohnfläche (inkl. Garagen).

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten inklusive der Anlagen ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Köln, 30. Dezember 2024

Dipl.-Ing. Andrea Tschersich

²⁴ Gemäß ZVG, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 5: Grundrisse aus der Bauakte (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 6: Wohnflächenberechnung, Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 7: Ermittlung der Restnutzungsdauer (Auszug aus der von der AGVGA veröffentlichten Excel-Datei)
- Anlage 8: Fotos
- Anlage 9: Objektbezogene Auskünfte der Stadt Köln (in der Internetversion nicht enthalten)

Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 185)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA-Modellen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand: 12/2023).

Wohnflächenverordnung (WoFlV) Verordnungen zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003

Gebäudeenergiegesetz - GEG vom 8. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280)

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

Literaturverzeichnis

Sprengnetter, Dr. Hans Otto Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Eigenverlag, in aktueller Fassung (Aktualisierungsservice)

Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, Köln. 10. Auflage 2023

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung, Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen

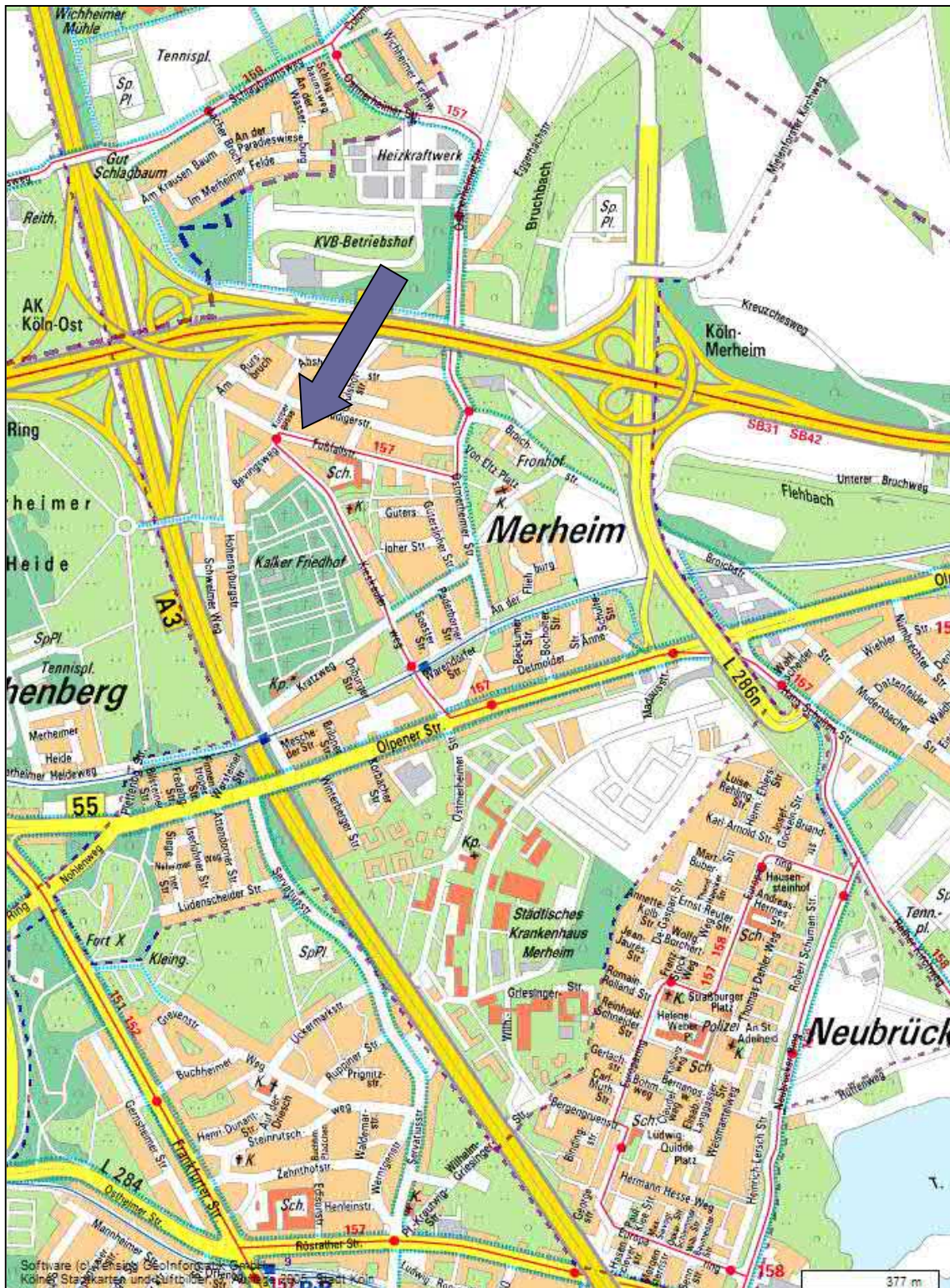
Dipl.-Ing. Daniela Unglaube Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2021 Reguvis Fachmedien GmbH

Bayerlein Praxishandbuch Sachverständigenrecht, C.H. Beck Verlag München, 5. Auflage

Kröll/Hausmann/Rolf Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage



Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Nr. KT 07124)



Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Nr. KT 07124)

Wohnflächenberechnung

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Faktor WoFIV	Wohnfläche (m²) gerundet
Erdgeschoss Wohnung Nr. 1	Wohnzimmer	5,47	* 4,83	26,42	1,00	26,40
	Schlafzimmer	5,23	* 4,08	21,34	1,00	21,30
	Kinderzimmer	3,15	* 2,87			
		- 0,56	* 0,89			
		+ 0,47	* 1,00	9,01	1,00	9,00
	Arbeitszimmer	3,13	* 3,00	9,39	1,00	9,40
	Küche	3,13	* 2,11	6,60	1,00	6,60
	Diele	4,00	* 1,60			
		+ 1,50	* 1,26			
		+ 1,10	* 1,80	10,27	1,00	10,30
	Spind	0,75	* 0,96	0,72	1,00	0,70
	Badezimmer	2,17	* 1,68	3,65	1,00	3,60
	WC	0,95	* 1,34	1,27	1,00	1,30
	Balkon	2,05	* 5,85	11,99	0,25	3,00
Wohnfläche Wohnung Nr. 1						91,60
Summe Wohnfläche gerundet						92,00

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Faktor WoFIV	Wohnfläche (m²) gerundet
Obergeschoss vorne Wohnung Nr. 2	Wohnzimmer	3,63	* 4,81			
		+ 0,90	* 2,75	19,94	1,00	19,90
	Schlafzimmer	3,72	* 4,12	15,33	1,00	15,30
	Küche	3,63	* 1,99			
		- 0,48	* 0,98	6,75	1,00	6,80
	Flur	1,48	* 3,22	4,77	1,00	4,80
	Badezimmer	1,94	* 1,99	3,86	1,00	3,90
	Loggia	1,05	2,11	2,22	0,25	0,60
Wohnfläche Wohnung Nr. 2						51,30
Summe Wohnfläche gerundet						51,00

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Faktor WoFIV	Wohnfläche (m²) gerundet
Obergeschoss	Wohn-/Schlaf-	3,32	* 6,13			
hinten	zimmer	- 2,20	* 1,78	16,44	1,00	16,40
Wohnung Nr. 3	Abstell/Arbeiten	2,08	* 2,78	5,78	1,00	5,80
	Küche	2,05	* 2,99	6,13	1,00	6,10
	Flur	1,10	* 4,15			
		+ 2,18	* 1,22	7,22	1,00	7,20
	Badezimmer	1,86	* 2,02	3,76	1,00	3,80
	Balkon	1,50	3,00	4,50	0,25	1,10
Wohnfläche Wohnung Nr. 3						40,40
Summe Wohnfläche gerundet						40,00

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Faktor WoFIV	Wohnfläche (m²) gerundet
Dachgeschoss	Wohnzimmer	3,13	* 6,14			
Wohnung Nr. 4		- 0,80	* 3,60			
		+ 2,36	* 4,60	27,19	1,00	27,20
	Schlafzimmer	5,20	* 4,00			
		- 0,80	* 1,90	19,28	1,00	19,30
	Kinderzimmer	3,65	* 2,86			
		- 0,80	* 1,00			
		- 0,47	* 1,17	9,09	1,00	9,10
	Küche	3,13	* 3,23			
		- 0,80	* 1,86	8,62	1,00	8,60
	Diele	3,97	* 1,61			
		+ 1,46	* 1,23			
		+ 1,11	* 1,79	10,17	1,00	10,20
	Badezimmer	2,19	* 1,69	3,70	1,00	3,70
	WC	0,95	* 1,36	1,29	1,00	1,30
	Abstellraum 1	1,30	* 0,74	0,96	1,00	1,00
	Abstellraum 2	0,90	* 0,74	0,67	1,00	0,70
Wohnfläche Wohnung Nr. 4						81,10
Summe Wohnfläche gerundet						81,00
Summe Wohnfläche gesamt						264,00

Bruttogrundfläche

Kellergeschoss	$(9,53 + 11,18)/2 \times 11,55$	= 120 m ²
Erdgeschoss	$(9,53 + 11,18)/2 \times 11,55$	= 120 m ²
Obergeschoss	$(9,53 + 11,18)/2 \times 11,55 + 3,25 \times 0,75$	= 122 m ²
Dachgeschoss	$(9,53 + 11,18)/2 \times 11,55$	= 120 m ²
Summe Bruttogrundfläche		= 482 m ²
		rd. 482 m²

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (SW-RL Anl. 4)

für Ein- und Zweifamilienhäuser

Objekt	Satz-Nr.		Kommentar
	max. Punkte	tats. Punkte	
Modernisierungselemente			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	noch durchzuführen
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	
Modernisierung von Bädern	2	1	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	
Summe	20	6	

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.
 Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungsgrad		Punkte	
nicht modernisiert	0 - 1		0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5		0
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10		6
überwiegend modernisiert	11 - 17		0
umfassend modernisiert	18 - 20		0
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres			
Vorgaben	Stichtag	nur das Jahr !	2024
	Baujahr		1965
	tatsächliches Alter		59 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		71 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)		80 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)		33 Jahre
	lineare Alterswertminderung		59 %



Straßenansicht von Südwesten



Straßenansicht von Süden



Straßenansicht von Südosten



Zufahrt zum hinteren Grundstück (Wegerecht)



Rückseitige Ansicht



Ansicht Garagen mit Tor zum Nachbargrundstück (Wegerecht)