

GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 92 K 82/24

betreffend den 491/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit acht Reihenhäusern mit jeweils zwei Wohnungen und einer Garage im Kellergeschoss bebauten Grundstück

Indianapolis-Straße 106-122, 50859 Köln

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und der Garage im Kellergeschoss, im Haus Indianapolis-Straße 106, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 15, und dem Sondernutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. XV bezeichneten Terrassen- und Gartenfläche

sowie den 1/44 Miteigentumsanteil am Flurstück 2697 (Privatweg).

Andrea Tschersich

Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige
BDGS

Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Ebertplatz 12

50668 Köln



Der Verkehrswert des Wohnungs-/Teileigentums wurde zum Stichtag 28. März 2025 ermittelt mit insgesamt **250.000 €**.

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	5
2.1	Auftrag, Gutachtenzweck	5
2.2	Auftraggeber	5
2.3	Gegenstand der Wertermittlung	5
2.4	Wertermittlungsstichtag.....	6
2.5	Qualitätsstichtag	6
2.6	Ortsbesichtigungen	6
2.7	Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen	7
2.8	Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung	8
3	Grundstücksmerkmale	9
3.1	Lage der Grundstücke.....	9
3.2	Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit	10
3.3	Erschließung.....	11
3.4	Rechtliche Gegebenheiten	12
3.5	Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand	15
3.6	Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks	16
4	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	16
4.1	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums	16
4.2	Beschreibung des Sondereigentums Nr. 15	18
4.3	Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	22
5	Verkehrswertermittlung	23
5.1	Wertermittlungsverfahren	23
5.2	Vergleichswertverfahren.....	25
5.3	Bodenwertermittlung	32
5.4	Ertragswertverfahren	37
6	Verkehrswert	46
7	Verzeichnis der Anlagen	48

1 Zusammenfassung

- Art des Wertermittlungsobjekts: - Wohnungs-/Teileigentum;
2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit einer Garage im Kellergeschoss, im Haus Indianapolis-Straße 106 in Köln-Widdersdorf, Wohnfläche ca. 65 m², verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an einer Terrassen- und Gartenfläche.
- Raumaufteilung:
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Windfang, Badezimmer/WC, Abstellraum
- Das Gebäude wurde ca. 2001 errichtet.
- Flurstück 2697: Privatweg zu den Wohnhäusern und Garagen auf den Grundstücken Indianapolis-Straße 106-154 (1/44 Miteigentumsanteil).
- Wohnungsbindung: Die Wohnung unterliegt den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Die Zweckbindung endet nach § 22 Abs. 2 WFNG NRW am 31.12.2028.
- Zubehör: Es ist kein Zubehör vorhanden.
- Altlastenkataster: Es sind keine Eintragungen vorhanden.
- Mieter: Die Wohnung mit Garage ist an die Tochter der Eigentümerin vermietet.
- Betriebene Unternehmen: Von der Eigentümerin betriebene Unternehmen sind nicht vorhanden.
- Baulasten: Zulasten des Flurstücks 2697:
Es wird geduldet, dass auf der gesamten Fläche des Flurstücks gemäß § 4 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 BauO NRW eine befahrbare Zufahrt und Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Grundstücken Indianapolis-Straße 106-154 angelegt, unterhalten und genutzt werden.

- Überbau: Auf den zu bewertenden Grundstücken oder auf den angrenzenden Nachbargrundstücken ist kein Überbau erkennbar.
- Grunddienstbarkeiten: Es sind keine Eintragungen zugunsten der Grundstücke oder zulasten anderer Grundstücke vorhanden.
- Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Auftrag, Gutachtenszweck

In dem vorgenannten Zwangsversteigerungsverfahren wurde die Unterzeichnerin vom Amtsgericht Köln beauftragt, ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert zu erstellen (gemäß § 74a Abs. 5 ZVG¹).

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

2.3 Gegenstand der Wertermittlung

- 491/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit acht Reihenhäusern mit jeweils zwei Wohnungen und einer Garage im Kellergeschoss bebauten Grundstück, Indianapolis-Straße 106-122 in Köln-Widdersdorf, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (2-Zimmer-Wohnung) und der Garage im Kellergeschoss, im Haus Indianapolis-Straße 106, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 15, und dem Sondernutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. XV bezeichneten Terrassen- und Gartenfläche.
- 1/44 Miteigentumsanteil am Flurstück 2697 (Privatweg zu den Wohnhäusern und Garagen auf den Grundstücken Indianapolis-Straße 106-154).

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Köln
Grundbuch von: Lövenich
Blatt: XXX

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr. 1: 491/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
Gemarkung: Lövenich
Flur: 52
Flurstück: 2696, Gebäude- und Freifläche, ungenutzt, Indianapolis-Straße
Größe: 1.645 m²

¹ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der zu Wohnzwecken dienenden Wohnung im Erdgeschoß im 8. Hause und der Garage im Kellergeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 15. (...).

Sondernutzungsrechte sind vereinbart. (...).

Laufende Nr. 2/zu 1: 1/44 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung: Lövenich

Flur: 52

Flurstück: 2697, Verkehrsfläche, Indianapolis-Straße, Größe: 1.232 m²

Abteilung I (Eigentümerin)

XXX

2.4 Wertermittlungsstichtag

Datum: 28. März 2025

2.5 Qualitätsstichtag

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

2.6 Ortsbesichtigungen

Datum: 21. Februar 2025, 28. März 2025

Alle Beteiligten wurden schriftlich zu diesen Terminen eingeladen.

Als Teilnehmer waren anwesend:

- der Ehemann der Eigentümerin (nur am 28.03.2025)
- eine Mitarbeiterin der Sachverständigen
- sowie die beauftragte Sachverständige

Die Wohnung und ein Teil der Garage konnten am 28.03.2025 besichtigt werden. Das Treppenhaus, der Hausanschlussraum, der Heizraum und die Gemeinschaftsflächen in den weiteren Häusern auf dem Grundstück konnten nicht besichtigt werden.

2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.01.2025, Maßstab 1:1000, Stadt Köln, Katasteramt
2. Beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.10.2024
3. Beitragsbescheinigung vom 27.01.2025, Stadt Köln, Bauverwaltungsamt
4. Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 17.03.2025, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
5. Baulastenauskunft vom 13.03.2025, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
6. Auskunft zur Wohnungsbindung vom 06.02.2025, Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen
7. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Lärmbelastungen, Hochwassergefahr, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Bodenrichtwerte)
8. Auskünfte der WEG-Verwaltung vom 08.05.2025 und 17.06.2025 (Wirtschaftsplan 2025, Höhe der Erhaltungsrücklage, Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2022-2024, Energieausweis)
9. Teilungserklärungen vom 29.08.2000 und 05.01.2001 mit Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplänen
10. Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.10.2000
11. Baugenehmigung vom 17.10.2000 mit genehmigten Bauplänen (Grundrissen, Schnitt, Ansichten), Wohnflächenberechnung, Grundflächen- und Geschossflächenberechnung
12. Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln vom 19.05.2025
13. Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, Stand April 2023 und April 2025
14. 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
15. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln

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 gesundheits-schädigende 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 der Grundstücke

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Stadt:	Köln Die Stadt Köln besteht aus insgesamt 9 Stadtbezirken und hat ca. 1,1 Millionen Einwohner. ²
Stadtbezirk:	Lindenthal Der Stadtbezirk Lindenthal liegt im westlichen Teil von Köln und hat ca. 154.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst die Stadtteile Klettenberg, Sülz, Lindenthal, Braunsfeld, Müngersdorf, Junkersdorf, Weiden, Lövenich und Widdersdorf.
Stadtteil:	Widdersdorf Der Stadtteil Widdersdorf befindet sich im Norden des Stadtbezirks an der Kölner Stadtgrenze und hat ca. 12.500 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren Buslinien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als ausreichend zu bezeichnen. Über den Bahnhof Köln-Lövenich besteht der Anschluss an den S-Bahnverkehr Richtung Köln Hbf./Aachen. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Bushaltestelle ca. 0,4 km Bahnhof Köln-Lövenich ca. 4,0 km Innenstadt/Hauptbahnhof ca. 12,0 km Autobahnauffahrt BAB 1 ca. 2,5 km Flughafen Köln/Bonn ca. 25,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, Senioreneinrichtungen, einige Ärzte
Schulen:	3 Grundschulen und 1 Gymnasium sind im Stadtteil vorhanden. Alle weiteren Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sind im Umkreis von ca. 600 m vorhanden.
Innerörtliche Lage:	im Nordosten des Stadtteils auf der Nordostseite der Indianapolis-Straße

² Siehe unter <https://www.stadt-koeln.de/artikel/62998/index.html>.

Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, als Spielstraße ausgewiesen
Lagequalität:	Vorortlage, mittlere Wohnlage ³
Nachbarbebauung:	1- bis 2-geschossige Wohnhäuser, Bebauungen in offener Bauweise, öffentlicher Fuß- und Radweg entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Privatwegs (Flurstück 2697), Landschaftsschutzgebiet (L 12) an den öffentlichen Fuß- und Radweg angrenzend
Umgebung:	- Golfplatz (Entfernung ca. 400 m) - Bundesautobahn 1 (Entfernung ca. 700 m) - Bahntrasse der Deutschen Bahn (Entfernung ca. 700 m)
Immissionen:	Belastungen durch Autobahnverkehr und Bahnverkehr
Parkmöglichkeiten:	teilweise in der Indianapolis-Straße

3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Flurstück 2696 (Wohnhausgrundstück)

Form:	nahezu rechteckig
Ausrichtung:	nach Südwesten
Lage:	Frontlage
Straßenfront:	ca. 61 m
Grundstückstiefe:	ca. 27 m im Mittel
Grundstücksgröße:	1.645 m ²
Topographie:	Der rückseitige Grundstücksteil liegt höher als das Straßenniveau.

Flurstück 2697 (Privatweg)

Form:	T-förmig
Lage:	Frontlage, grenzt im Südwesten an die Flurstücke 2694, 2695 und 2696 (Indianapolis-Straße 106-154)
Straßenfront:	ca. 15 m zur Indianapolis-Straße

³ Einordnung der Wohnlage gemäß Definition im Kölner Mietspiegel (siehe Mietspiegel, Besondere Erläuterungen Punkt 3: Lage der Wohnung).

- Grundstücksgröße: 1.232 m²
- Topographie: nahezu eben
- Sonstiges: Die Flurstücke 2696 und 2697 bilden eine wirtschaftliche Einheit.
- Bodenbeschaffenheit: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht sind die zu bewertenden Grundstücke 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 daher von einem unbelasteten, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.
- Hochwasser: Die Grundstücke liegen nicht in einem Überschwemmungsgebiet.⁴

3.3 Erschließung

- Erschließung: Das Flurstück 2696 (Wohnhausgrundstück) grenzt nur gartenseitig an die Indianapolis-Straße. Die Erschließung der Wohnungen und Garagen erfolgt von der Indianapolis-Straße aus über einen Privatweg (Flurstück 2697). Am Privatweg besteht jeweils 1/44 Miteigentumsanteil. Die Erschließung über das Flurstück 2697 ist zudem über eine eingetragene Baulast (öffentlich-rechtlich) gesichert.
- Straßenausbau: Indianapolis-Straße: 2-spurige Fahrbahn aus Asphalt, teilweise mit Parkmöglichkeiten, mit einseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung
Privatweg: 1-spurige Fahrbahn aus Betonpflastersteinen, mit Entwässerung und Beleuchtung
- Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

⁴ Vgl. Hochwassergefahrenkarte der Stadt Köln, veröffentlicht unter <http://www.hw-karten.de>.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.10.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:⁵

- Nr. 1: Dienstbarkeit (Bau- und Nutzungsbeschränkung) für die Stadt Köln, befristet; (...).
- Nr. 2: Rückauffassungsvormerkung für die Stadt Köln, (...).
- Nr. 3: nur bezgl. Flurstück 2697:
Dienstbarkeit (Recht zur Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung von Leitungen zur Energie- und Wasserversorgung sowie Telekommunikation, verbunden mit einem Betretungsrecht, einem Einwirkungsverbot und einer Pflanzbeschränkung) für die GEW Köln AG, (...).
- Nr. 4: nur bezgl. Flurstück 2697:
Belastung dieses Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluss des Rechts auf Aufhebung der Gemeinschaft; (...).
- Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 82/24). Eingetragen am 11.10.2024.

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.⁶

Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln unterliegt die Wohnung noch bis zum 31.12.2028 den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Für die Eigentumswohnung wurden die als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel am 03.08.2018 ohne rechtliche Verpflichtungen vollständig zurückgezahlt. Die Wohnung ist förder- und bindungs-

⁵ Auftragsgemäß werden die eingetragenen Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs nicht berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert gemäß ZVG ermittelt.

⁶ Sollten Belastungen in Abt. III des Grundbuchs bestehen bleiben, wird dies beim Versteigerungstermin bekannt gegeben und kann von den Bietinteressenten entsprechend berücksichtigt werden.

rechtlich als Mietwohnung zu behandeln. Gemäß § 22 Abs. 2 WFNG NRW endet die Zweckbindung somit mit Ablauf des 10. Kalenderjahres nach dem Jahr der Mittelrückzahlung, längstens mit Ablauf des Kalenderjahres der planmäßigen Tilgung am 31.12.2028. Die Miethöhe für die Wohnung ist daher bis zum 31.12.2028 an die Kostenmiete gebunden. Die Kostenmiete wird grundsätzlich anhand einer Wirtschaftlichkeitsberechnung errechnet, die von den Verfügungsberechtigten zu erstellen ist. Das betrifft alle Wohnungen, die bis zum 31.12.2001 gefördert wurden.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des Flurstücks 2696 trifft der Bebauungsplan Nr. 58489/02 vom 17.10.1994 mit 1. Änderung vom 05.10.1998 folgende Festsetzungen:

Reines Wohngebiet (WR), 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig, Firstrichtung und Baugrenzen sind vorgegeben, textliche und gestalterische Festsetzungen sind vorhanden

In den textlichen Festsetzungen und Hinweisen sind u. a. aufgeführt:

- Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im WR und WA Stellplätze und Garagen nur auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind in dem II-geschossigen Bereich die Giebelwände ca. alle 3 m mit einer immergrünen, standortgerechten Pflanze (z. B. Efeu - Hedera helix) zu bepflanzen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die nordöstlich ausgerichteten Umfassungsbauwerke (Außenwände, Dächer, Außentüren und Fenster) ein Gesamtbauschalldämmmaß (R_{w, res}) von mind. 30 dB festgesetzt.

Bodenordnung/Städtebauliche Maßnahmen

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht sind die zu bewertenden Grundstücke in keine Umlegungs- oder Sanierungsmaßnahme einbezogen. Auch besteht für den Bereich der Grundstücke keine Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung.

Schutzgebiete

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht liegen die zu bewertenden Grundstücke nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet. Das Flurstück 2697 grenzt allerdings im Nordosten an das Landschaftsschutzgebiet „Freiräume um Lövenich und Widdersdorf“ (L 12) an.⁷ Ferner befinden sich die Grundstücke im Wasserschutzgebiet Weiler in der Wasserschutzzone III B.⁸ Bei Um- oder Erweiterungsbauten ist die Wasserschutzgebietsverordnung entsprechend zu beachten.

Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 03.04.2025 beim Aktenarchiv der Stadt Köln eingesehen. Für das Grundstück (Flurstück 2696) lag eine Baugenehmigung vom 17.10.2000 für den Neubau von acht Reihenhäusern mit jeweils zwei Wohnungen und einer Garage im Kellergeschoss vor. Die Fertigstellung wurde am 12.10.2001 angezeigt.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene (erkennbare) Bebauung stimmt in etwa mit den Plänen aus der Baugenehmigung überein. Daher wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Bebauung und Nutzung des Flurstücks 2696 der Zulässigkeit entspricht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Flurstück 2696 ist wie folgt baulich ausgenutzt (ermittelt aus den Bauplänen und der Flurkarte):

Überbaute Fläche ⁹	= 647 m ²
Grundstücksgröße	= 1.645 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	= 647 / 1.645 = 0,39 < 0,4 (zulässig)
Geschossflächenzahl (GFZ) ¹⁰	= 1.220 / 1.645 = 0,74

⁷ Vgl. Landschaftsplan der Stadt Köln, Text und Erläuterung zur Entwicklungs- und Festsetzungskarte, Seite 227, veröffentlicht unter <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/freizeit-natur-sport/wald/landschaftsplan-koeln>.

⁸ Vgl. NRW Umweltdaten vor Ort, veröffentlicht unter <http://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>.

⁹ 13,05 m x 49,60 m = 647 m²

¹⁰ Geschossfläche: 647 m² + 11,55 m x 49,60 m = 1.220 m²

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln sind im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Flurstücks 2696 (Wohnhausgrundstück) keine Baulasten eingetragen.

Für das Flurstück 2697 (Privatweg) besteht folgende Eintragung im Baulastenverzeichnis:¹¹

Es wird geduldet, dass auf der im beigefügten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil der Verpflichtungserklärung bildet, durch grüne Eintragung dargestellten Teilfläche gemäß § 4 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 BauO NRW eine befahrbare Zufahrt und Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Grundstücken Gemarkung Lövenich Flur 52 Flurstücke 2694, 2695, 2696 (Indianapolis-Straße 106-154) angelegt, unterhalten und genutzt werden.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht ist das Gebäude nicht in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

3.5 Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand

Das Flurstück 2696 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 wird das Flurstück 2696 von einer öffentlichen Erschließungsanlage erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127-135 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird für das Grundstück an der Erschließungsanlage Indianapolis-Straße nicht mehr erhoben. Das Flurstück 2697 unterliegt als private Wegefläche nicht der Erschließungsbeitragspflicht.

Auch ist ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) in der alten Fassung zurzeit nicht zu entrichten. Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden.

Die zu bewertenden Grundstücke sind beitragsfrei.

¹¹ Durch die Eintragung der Baulast ist die Erschließung der Grundstücke Indianapolis-Straße 106-154 im Sinne des Bauordnungsrechts gesichert.

3.6 Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks

Gemäß der beim Ortstermin erhaltenen Auskunft ist die Wohnung an die Tochter der Eigentümerin vermietet. Der Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden.¹² Die Miethöhe und die Vertragsbedingungen sind daher nicht bekannt.

Die Wohnung unterliegt bis zum 31.12.2028 den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen. Die Miethöhe für die Wohnung ist daher an die Kostenmiete gebunden. Die Mieteinnahmen liegen daher unterhalb der marktüblich erzielbaren Miete.

Das Flurstück 2696 wird zu Wohnzwecken genutzt (siehe nachfolgende Beschreibung). Diese Nutzung stellt für das Grundstück eine wirtschaftliche Nutzung dar. Beim Flurstück 2697 handelt es sich um einen Privatweg (private Verkehrsfläche).

4 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Flurstück 2696 ist mit 8 teilunterkellerten 2-geschossigen Reihenhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen bebaut. In jedem Reihnhaus befinden sich zwei Wohnungen und einer Garage im Kellergeschoss.

Die Wohnungen und die Garagen werden über einen Privatweg (Flurstück 2697) erschlossen, der von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Grundstücken Indianapolis-Straße 106-154 führt. Der Privatweg ist mit Betonpflastersteinen befestigt.

Die Zuwegungen zu den Wohnhäusern sind mit Betonsteinplatten befestigt, wobei die Erdgeschosswohnungen in den Endhäusern jeweils über einen eigenen Hauseingang verfügen. Die Rampen zu den Garagen im Kellergeschoss sind mit Betonpflastersteinen befestigt und seitlich mit Pflanzsteinen eingefasst.

Der nicht bebaute Bereich des Grundstücks ist begrünt und überwiegend mit einer Hecke eingefriedet. An der seitlichen und hinteren Grundstücksfläche wurden Sondernutzungsrechte für die jeweiligen Eigentümer der Erdgeschosswohnungen vereinbart.

Die Gebäude wurden 2000 in Wohnungs-/Teileigentum aufgeteilt. Die zu bewertende Wohnung mit Garage befindet sich im Endhaus Indianapolis-Straße 106.

4.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

4.1.1 Ausführung und Ausstattung des Gebäudes Indianapolis-Straße 106

Nutzungseinheiten: 2 Wohnungen, eine Garage im Kellergeschoss

Baujahr: ca. 2001 (gemäß Bauakte)

¹² Trotz mehrfacher schriftlicher Aufforderung wurde mir der Mietvertrag von der Eigentümerin nicht zur Verfügung gestellt.

Modernisierungen in den letzten 20 Jahren:	ca. 2024: Gasheizung erneuert
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Mauerwerk, Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Gauben
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Kamin:	verkleidet
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden
Eingang Wohnung Nr. 15:	Eingangstür in Kunststoff mit Glasfüllung, Klingelleiste, Briefkasten, überdacht, beleuchtet, Eingangstreppe
Heizung:	Gaszentralheizung (Gemeinschaftsheizung für die Wohnungen Nr. 13 bis Nr. 16)
Anmerkung:	Der Heizraum befindet sich im Haus Indianapolis-Straße 108 im Obergeschoss und ist vom Treppenhaus aus zugänglich (gemäß Aufteilungsplan). Der Raum konnte nicht besichtigt werden.
Wärme- und Schallschutz:	dem Baujahr entsprechend
Elektroinstallation:	dem Baujahr entsprechend
Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss:	Flur, Hausanschlussraum (gemäß Aufteilungsplan) Die Räume konnten nicht besichtigt werden. Sie sind nur über die Nachbargarage Nr. 13 zu erreichen. ¹³

¹³ Gemäß Teilungserklärung sind die Eigentümer der Einheit Nr. 13 verpflichtet, den jeweiligen Eigentümern der Einheiten Nr. 14, 15 und 16 bei Bedarf den Zugang durch die Garage Nr. 13 zu gewähren.

Sonstige Bauteile

im Gemeinschaftseigentum: Dachgauben, Balkon, Eingangsüberdachung, Eingangstreppe

4.1.2 Nebengebäude

keine vorhanden

4.1.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Strom-, Gas-, Wasser- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, begrünte Flächen, befestigte Flächen, Einfriedungen

4.1.4 Allgemeinzustand, sonstige Informationen

Instandhaltungsarbeiten: keine wesentlichen bekannt bzw. erkennbar

Allgemeinzustand: Insgesamt ist der bauliche Zustand des besichtigten Gemeinschaftseigentums als durchschnittlich zu bezeichnen.

Mieteinnahmen aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine vorhanden

Beschlüsse der Eigentümergeinschaft: Nach Auskunft der Verwaltung bestehen keine besonderen Beschlüsse der Gemeinschaft (z. B. Sonderumlagen, Modernisierungsmaßnahmen).

Energetischer Zustand: Der Endenergieverbrauch des Gebäudes liegt bei 87,9 kWh/(m²·a). Der Ausweis basiert auf der Auswertung des Energieverbrauchs (Erdgas) für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2017. Der Energieausweis ist gültig bis zum 24.10.2028.

4.2 Beschreibung des Sondereigentums Nr. 15

Beschaffenheit Wohnung

Lage der Wohnung: Erdgeschoss

Modernisierungen: keine wesentlichen erkennbar

Raumaufteilung:	2 Zimmer, Küche, Diele, Windfang, Badezimmer/WC, Abstellraum
Wohnfläche: ¹⁴	Wohnzimmerca. 29,70 m ² Schlafzimmerca. 15,70 m ² Küche.....ca. 5,60 m ² Dieleca. 4,20 m ² Windfangca. 2,40 m ² Badezimmer/WC.....ca. 6,40 m ² Abstellraum.....ca. 1,30 m ² Wohnfläche gerundetca. 65,00 m ²
Lichte Raumhöhen:	ca. 2,40 m bzw. ca. 3,00 m (Wohnzimmer, Küche)
Grundrissgestaltung:	- Diele mit offenem Zugang zum Wohnzimmer über 3 Stufen - Wohnzimmer mit Zugang zur Küche und zur Terrasse - Die Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang. - Abweichend von der Darstellung im Aufteilungsplan ist die Trennwand zwischen dem Badezimmer und dem WC nicht vorhanden. Der Zugang zum Abstellraum erfolgt von der Diele aus.
Besonnung/Belichtung:	Wohnzimmer nach Südwesten, Schlafzimmer nach Nordosten ausgerichtet
<u>Ausstattung Wohnung</u>	
Heizung:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	über Durchlauferhitzer und Untertischgerät
Elektroinstallation:	dem Baujahr entsprechend
Verbrauchserfassung Wasser:	Kaltwasserzähler
Türen:	Eingangstür: Kunststofftür mit Glasfüllung Innentüren: Holztüren (weiß), Stahlzargen
Bodenbeläge:	Laminat, Küche und Windfang gefliest (terrakotta)

¹⁴ In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kölner Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Die Berechnung ist in der Anlage 6 dargestellt.

Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand (weiß)
Deckenverkleidungen:	tapeziert und gestrichen
Badezimmer/WC:	innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit Hänge-WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne, Boden gefliest (dunkel), Wände türhoch gefliest (weiß), weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, Heizkörper als Handtuchwärmer, Waschmaschinenanschluss

Garage

Lage der Garage:	Kellergeschoss
Zufahrt:	über Rampe
Aufteilung:	Pkw-Stellplatz mit Abstellfläche im hinteren Bereich
Nutzflächen:	Pkw-Stellplatz ca. 5,55 m x 2,90 m Abstellfläche ca. 2,15 m x 1,20 m (gemäß Aufteilungsplan)
Lichte Höhe:	ca. 2,00 m
Ausstattung:	Betonboden, Wände in Sichtmauerwerk bzw. Beton, Decke in Beton, Stahlschwingtor
Besonderheiten:	Die Garage konnte nicht begangen werden und war nur vom Garagentor aus einsehbar.

Zustand

Instandhaltungsarbeiten:	keine wesentlichen erkennbar
Sonstiges:	In der Wohnung waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine Rauchwarnmelder vorhanden. Die Warnmelder sind nachzurüsten. ¹⁵

Allgemeine Beurteilung

des Sondereigentums:	- Die Wohnung verfügt über einen zweckmäßigen Grundriss. Der allgemeine Zustand der Wohnung ist als durchschnittlich zu bezeichnen.
----------------------	---

¹⁵ Vgl. § 47 Abs. 2 Landesbauordnung NRW: „In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauch-

- Die Wohnung ist u. a. aufgrund der Eingangstreppe und der Stufen innerhalb der Wohnung (von der Diele zum Wohnzimmer) nicht barrierefrei.

Sonstige Vereinbarungen/Informationen

Sondernutzungsrechte: Für die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Wohnungseigentums ist das alleinige Sondernutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. XV bezeichneten Terrassen- und Gartenfläche vereinbart, die sich hinter bzw. neben der Wohnung befindet. Gemäß Teilungserklärung sind innerhalb des Sondernutzungsbereichs alle baulichen Maßnahmen in dem Umfang zulässig, den das öffentliche Baurecht und das allgemeine Nachbarrecht zulässt. Der Gartensondernutzungsbereich darf nicht versiegelt werden, sondern sollte mit Gras, Bäumen oder sonstigen Pflanzen ausgestattet werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass überwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzen (Bäume/Sträucher) verwendet werden. Die Giebelwände sind ca. alle 3 m mit einer immergrünen, standortgerechten Pflanze (z. B. Efeu - *Hedera helix*) zu bepflanzen. Flächen, an denen Sondernutzungsrechte vergeben sind, sind von den Berechtigten auf eigene Kosten instand zu halten und zu pflegen.

Die Größe der Terrassen- und Gartenfläche beträgt insgesamt rd. 200 m². Die Terrasse ist mit Betonsteinplatten befestigt und verfügt über einen Strom- und Wasseranschluss. Der Gartenbereich ist 2-seitig mit einer Hecke eingefriedet und überwiegend mit Rasen begrünt. Der vordere Teil der Gartenfläche (ca. 6,00 m x 5,00 m) ist mit Betonpflastersteinen befestigt.

Gemäß Teilungserklärung ist eine Versiegelung der Gartenfläche nicht zulässig. Des Weiteren ist die Begrünung der Giebelwand nicht vorhanden.

warmelder haben. (...).“

Kostentragung gemäß

Teilungserklärung:

- Gemäß Teilungserklärung (Teil III Abs. 3 Punkt 4) trägt der jeweilige Eigentümer im räumlichen Bereich seines Sondereigentums die Instandhaltung/Instandsetzung der Wohnungseingangstüren (inkl. Beschläge, Scharniere etc.), der Fenster und Balkon-/Terrassentüren (inkl. Beschläge, Scharniere und Verglasung), der Markisen und der Rollläden.
- Soweit Betriebskosten für Teile des gemeinschaftlichen Eigentums oder nur für Teile der Wohnungseigentümer objektiv feststellbar (z. B. Zählereinrichtungen, Hausanschlussraum und Heizungsraum) anfallen, werden diese auf die jeweils betroffenen Wohnungseigentümer umgelegt. Die Instandhaltung/Instandsetzung der Heizräume und Dachheizzentralen inkl. Aggregate (z. B. Pumpen, Regelanlagen etc.) obliegt nur den Wohnungseigentümern, die die jeweilige Dachheizzentrale nutzen.

4.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemeinschaftseigentum:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Gemeinschaftseigentum nicht zu erkennen.

Sondereigentum:

Die von den Vorgaben in der Teilungserklärung abweichende Gestaltung der Gartenfläche wird bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt. Ferner wird berücksichtigt, dass die vorhandenen Mieteinnahmen unterhalb der marktüblich erzielbaren Miete liegen.

5 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) ist gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) als der Preis definiert, der zum Wertermittlungsstichtag „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 Wertermittlungsstichtag) 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 werden für diese Wertermittlung das Vergleichswert- und 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 Vergleichswertverfahren

5.2.1 Allgemeines

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschrieben und basiert auf der Verwendung von Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren.

Vergleichskaufpreise, also gezahlte oder geforderte Kaufpreise für vergleichbare Objekte, sind den Marktteilnehmern bei einigen Grundstücksarten (Eigentumswohnungen, Tiefgaragenstellplätze, Reihenhausgrundstücke, unbebaute Grundstücke) durch Zeitungs- und Maklerangebote weitestgehend bekannt. Es existiert ein hinreichender Grundstückshandel, bei dem sich die Preisbildung, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, an diesen Vergleichspreisen orientiert. Daher sollte für derartige Objekte das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden.

Das Vergleichswertverfahren kann unter den folgenden Voraussetzungen angewendet werden:

- Es ist eine ausreichende Anzahl realisierter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten aus vergleichbaren Lagen vorhanden.
- Alle wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsobjekte sind bekannt und stimmen mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend überein.

Oder

- Vom Gutachterausschuss wurden geeignete Vergleichsfaktoren abgeleitet und veröffentlicht (z. B. hinreichend definierte Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum oder Einfamilienhausgrundstücke).

Und

- Für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale wurden Umrechnungskoeffizienten abgeleitet und eine Preisindexreihe zur Umrechnung des Kaufzeitpunkts der Vergleichsobjekte auf den Wertermittlungstichtag angegeben.

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts 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 vorläufigen Vergleichswert.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungs-/Teileigentum) wird auch zu Preisen gehandelt, die sich an Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren orientieren, so dass das Vergleichswertverfahren in dieser Wertermittlung durchgeführt wird.

5.2.2 Ermittlung des Vergleichswerts

Beim zuständigen Gutachterausschuss wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Kaufpreise von Eigentumswohnungen und Garagenstellplätzen im Stadtteil Widdersdorf eingeholt. Die Auskunft zu den Kaufpreisen erfolgte auf Grundlage folgender Angaben:

Adresse: Indianapolis-Straße und nähere Umgebung
Baujahr Gebäude: ca. 2001
Wohnungsgröße: ca. 65 m²
Kaufzeitpunkt: 2023 - 2025
Teilmarkt: Weiterverkäufe

Es wurden insgesamt 8 vergleichbare Kaufpreise ausgewertet. Auf Grundlage der erhaltenen Kaufpreise wird nachfolgend ein Vergleichsverfahren für die zu bewertende Wohnung durchgeführt. Um das Verfahren durchführen zu können, sind die einzelnen Vergleichskaufpreise der Wohnungen bezüglich ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale zu definieren und ggf. an die Merkmale des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Im vorliegenden Fall werden die wertbeeinflussenden Merkmale wie folgt definiert:

Kaufzeitpunkt

Zeitliche Preisveränderungen zwischen dem Kaufzeitpunkt und dem Wertermittlungstichtag sollen über Indexreihen erfasst werden (vgl. § 9 ImmoWertV). Die zeitliche Anpassung erfolgt auf Grundlage des vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Preisindex für Wohnungseigentum.¹⁶ Der Index beträgt für das erste Halbjahr 2023 = 116, für das zweite Halbjahr 2023 = 113, für das erste Halbjahr 2024 = 113 und für das zweite Halbjahr 2024 = 117. Die Preisanpassungen für die Kaufpreise werden wie folgt angesetzt:

- aus dem ersten Halbjahr 2023 mit: 1,00 (117 / 116)
- aus dem zweite Halbjahr 2023 mit: 1,04 (117 / 113)
- aus dem ersten Halbjahr 2024 mit: 1,04 (117 / 113)
- aus dem zweite Halbjahr 2024 mit: 1,00 (117 / 117)

Wohnfläche

Die Wohnungsgrößen stimmen in etwa mit der Größe der zu bewertenden Wohnung überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

¹⁶ Vgl. Grundstücksmarktbericht Köln 2025, Abs. 6.1.4, Preisindex linksrheinisches Stadtgebiet.

Wohnungsausstattung

Zur Wohnungsausstattung waren in der Auskunft des Gutachterausschusses keine Angaben vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen über eine vergleichbare Ausstattung verfügen.

Geschosslage

Die Vergleichswohnungen befinden sich im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Die unterschiedliche Geschosslage wird als nicht wertrelevant eingestuft. Für die Geschosslage wird daher keine Anpassung vorgenommen.

Lage im Stadtgebiet

Die Vergleichswohnungen befinden sich alle im Stadtteil Widdersdorf. Die Lage des Wertermittlungsobjekts innerhalb des Stadtteils wird als mittlere Lage eingestuft.

Der Gutachterausschuss der Stadt Köln hat in seinem Marktbericht keine Umrechnungskoeffizienten für Kaufpreise von Wohnungen in unterschiedlicher Wohnlage angegeben. Hilfsweise wird hierzu auf die in der Literatur veröffentlichten Anpassungsfaktoren zurückgegriffen.¹⁷ Für eine bessere Wohnlage wird der Anpassungsfaktor auf 0,90 geschätzt.

Weitere Merkmale

Die weiteren Merkmale (Gebäudeart, Baujahr, Teilmarkt) stimmen in etwa mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum überein. Die Wohnungen liegen in vergleichbaren Wohnhäusern (2- bis 3-geschossig), die zwischen 1995 und 2009 errichtet wurden. Die Gebäude befinden sich – nach äußerem Anschein – in einem vergleichbaren baulichen Zustand. Alle Wohnungen wurden an Dritte verkauft (Weiterverkauf).

Zur Vermietungssituation lagen bei den Kaufpreisen keine Informationen vor. Daher wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

Bereinigung der Kaufpreise

Aus der Summe der angepassten Kaufpreise wird zunächst der Mittelwert (y) gebildet. Um die Genauigkeit des Mittelwerts¹⁸ zu überprüfen bzw. um einen mathematischen Bezug zum Mittelwert zu schaffen, wird die Standardabweichung (s) ermittelt. Die Standardabweichung¹⁹ ist ein Maß für die Streubreite der Werte rund um deren Mittelwert. Eine kleinere Standardabweichung gibt in der Regel an, dass die gemessenen

¹⁷ Vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Seite 2436.

¹⁸ Mittelwert = Summe der Einzelkaufpreise geteilt durch die Anzahl der Kaufpreise

¹⁹ $s = \sqrt{\sum v_{yi}^2 / (n-1)}$ mit n = Anzahl der Fälle, $v_{yi} = y_i - y$, y_i = einzelner Kaufpreis, y = Mittelwert

Ausprägungen eines Merkmals (hier Kaufpreise in €/m²) eher enger um den Mittelwert liegen, eine größere Standardabweichung gibt eine stärkere Streuung an. Mit der Standardabweichung wird die obere und untere Intervallgrenze der heranzuziehenden Kaufpreise festgelegt, zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten. Im vorliegenden Fall wird die obere/untere Grenze mit der 2-fachen Standardabweichung um den Mittelwert gebildet. Das heißt, dass ca. 95 % aller Ergebnisse innerhalb des gewählten Intervalls liegen. Kaufpreise, die außerhalb des Intervalls liegen, werden aus den angepassten Kaufpreisen ausgeschlossen. Im vorliegenden Fall liegen alle angepassten Kaufpreise innerhalb der festgelegten Intervallgrenze.

Um die Qualität des Mittelwerts und die Streuung der einzelnen Daten zu untersuchen, wird zusätzlich der Variationskoeffizient (V) ermittelt.²⁰ Die Größe des Variationskoeffizienten ist eine Aussage zur Qualität der Daten und bietet eine Entscheidungshilfe zur Beurteilung des Datenmaterials. Für Kauffälle des Immobilienmarktes zeigt ein Variationskoeffizient von < 0,2 eine hohe bis ausreichende Genauigkeit auf. Im vorliegenden Fall liegt der Variationskoeffizient bei 0,10, sodass von einer ausreichenden statistischen Genauigkeit ausgegangen werden kann.

Sonstiges

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Kaufpreise nachfolgend anonymisiert aufgeführt.

²⁰ $V = s / y$

Nr.	Vergleichs- kaufpreise (€)	Kauf- zeitpunkt	Wohnfläche (m ²)	Lage	Vergleichs- kaufpreis (€/m ²)	Angepasster Vergleichs- kaufpreis
		Index- anpassung	Anpassungs- faktor	Anpassungs- faktor	Anpassungs- faktor gesamt	€/m ²
Wohnungs- eigentum		Mäez 2025	65	mittel	(gerundet)	
		1,00	1,00	1,00		
1	287.000	Juni 2023	68,00	besser	4.221	
		1,00	1,00	0,90	0,90	3.799
2	301.000	Okt. 2023	65,00	mittel	4.631	
		1,04	1,00	1,00	1,04	4.816
3	298.700	Nov. 2023	68,00	besser	4.393	
		1,04	1,00	0,90	0,94	4.129
4	281.300	Mai 2024	77,00	mittel	3.653	
		1,04	1,00	1,00	1,04	3.799
5	329.500	Juli 2024	75,00	mittel	4.393	
		1,00	1,00	1,00	1,00	4.393
6	230.000	Aug. 2024	61,00	mittel	3.770	
		1,00	1,00	1,00	1,00	3.770
7	271.000	Jan. 2025	74,00	mittel	3.662	
		1,00	1,00	1,00	1,00	3.662
8	256.000	März 2025	69,00	mittel	3.710	
		1,00	1,00	1,00	1,00	3.710
Summe						32.078
Anzahl der Kaufpreise						8
Mittelwert (y) der Kaufpreise in €/m ²						4.010
Standardabweichung (s) in €/m ²						409
Variationskoeffizient (V)						0,10
2-fache Standardabweichung (2 x s) in €/m ²						818
obere Grenze des Intervalls (y + 2 x s) in €/m ²						4.828
untere Grenze des Intervalls (y - 2 x s) in €/m ²						3.192
Durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)						4.010

Der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor wird auf 4.000 €/m² geschätzt.

Garage

In der Auskunft aus der Kaufpreissammlung waren insgesamt 5 Kaufpreise für Garagen angegeben. Die Kaufpreise lagen zwischen 15.000 € und 18.600 €.

Der zuständige Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht Kaufpreise für Garagen im linksrheinischen Stadtgebiet veröffentlicht. Die Kaufpreise wurden aus Kaufverträgen der Jahre 2022 bis 2024 ermittelt. Sie lagen zwischen 4.100 € und 35.900 €, wobei der Zentralwert (Median) mit 15.000 € angegeben ist.

Unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet (Widdersdorf), der Lage im Gebäude (Kellergeschoss) und der Abmessungen der Garage wird es als sachgerecht angesehen, den Wert für die Garage mit 15.000 € anzusetzen.

Sondernutzungsrecht

Für die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Wohnungseigentums ist das alleinige Sondernutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. XV bezeichneten Terrassen- und Gartenfläche vereinbart, die sich hinter bzw. neben der Wohnung befindet.²¹ Für das Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche wird ein Zuschlag vorgenommen, der in der Regel nach dem jährlichen Nutzwert der betroffenen Fläche bewertet wird. Der jährliche Nutzwert kann dabei über den erzielbaren Reinertrag der betroffenen Fläche ermittelt werden.²²

Bei einem geschätzten Mehrertrag von monatlich rd. 50 € (60 €/Monat abzgl. Bewirtschaftungskosten) ergibt sich der jährliche Nutzwert zu 600 € (50 €/Monat x 12 Monate). Kapitalisiert über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt sich folgender Barwert für das Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche:

Jährlicher Nutzwert:	600 €
Barwertfaktor (Zinssatz 2,30 %, RND 56 Jahre):	x 31,31
Barwert:	18.786 €

Der Wert des Sondernutzungsrechts an der Terrassen- und Gartenfläche wird auf rd. 19.000 € geschätzt.

Der Vergleichswert des Wohnungs-/Teileigentums ermittelt sich somit bei einer Wohnfläche von ca. 65 m², mit der Garage im Kellergeschoss und verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche, wie folgt:

²¹ Siehe Anlage 5.

²² Vgl. Hans Otto Sprengnetter, Lehrbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Teil 9, Seite 9/1/4/8.

4.000 €/m ² x 65 m ²	= 260.000 €
Garage	+ 15.000 €
Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche	+ <u>19.000 €</u>
Vorläufiger Vergleichswert des Wohnungs-/Teileigentums	= 294.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Kapitel 5.4.3)	- 22.000 €
	<hr/>
	= 272.000 €
Vergleichswert des Wohnungs-/Teileigentums	rd. 272.000 €

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Allgemeines

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.

5.3.2 Bodenwertermittlung für das Flurstück 2696

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor.²³ Der Bodenrichtwert wurde mit benachbarten bzw. lagegleichen Werten vergli-

²³ Veröffentlicht unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

chen und auf Plausibilität geprüft. Die Bodenwertermittlung kann daher auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts durchgeführt werden. 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:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	= 01.01.2025	28.03.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land	baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei	beitragsfrei
Lage	= Fliederweg	Indianapolis-Str.
Art der baulichen Nutzung	= allgemeines Wohngebiet	reines Wohngebiet
Gebäudeart	= mehrgeschossige Bebauung	mehrgeschossige Bebauung
Anzahl der Vollgeschosse	= III - IV	II, a. DG
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,9	ca. 1,0
Grundstücksgröße	= keine Angaben	1.645 m ²
Zuschnitt	= rechteckig	nahezu rechteckig
Bodenrichtwert	= 700 €/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.

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.²⁴ Das heißt, dass bei der Ermittlung der GFZ auch die Geschossflä-

²⁴ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln Abs. 4.7.4.

chen berücksichtigt werden, die nach dem Bauplanungs-/Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben (z. B. Dach- und Staffelgeschosse)²⁵.

Grundstücksgröße: 1.645 m²

Vorhandene Bebauung:²⁶

Grundfläche Erdgeschoss		=	647 m ²
Grundfläche Obergeschoss		=	573 m ²
Grundfläche Dachgeschoss	rd. 573 m ² x 0,75	=	430 m ²
Summe der Grundflächen	rd. 647 + 573 + 430	=	1.650 m ²

Wertrelevante Geschossflächenzahl = 1.650 m² / 1.645 m² = 1,0

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

Die Abweichung der wertrelevanten Geschossflächenzahl vom Richtwertgrundstück wird über einen Umrechnungskoeffizienten²⁷ berücksichtigt. Der Koeffizient (Wertzahl WZ) beträgt für das zu bewertende Grundstück $WZ_{GFZ 1,0} = 1,43$ und für das Richtwertgrundstück $WZ_{GFZ 0,9} = 1,38$. Daraus ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von $1,43 / 1,38 = 1,04$.

Bodenwert

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Grundstücksgröße:	1.645 m ²	
Objektspezifisch		
angepasster Bodenrichtwert:	700 €/m ² x 1,04 = 728 €/m ²	
	1.645 m ² à 728 €/m ²	= 1.197.560 €
Bodenwert beitragsfrei:		= 1.197.560 €

5.3.3 Bodenwertermittlung für das Wohnungs-/Teileigentum

Der Bodenwertanteil wird entsprechend des zu bewertenden 491/10.000 Miteigentumsanteils (MEA) am Grundstück ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in

²⁵ Die Geschossfläche des ausgebauten Dachgeschosses/Staffelgeschosses wird mit dem 0,75-fachen Wert der anderen Geschosse berücksichtigt.

²⁶ Siehe auch Seite 14 des Gutachtens.

²⁷ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln Abs. 4.8.2.

etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt. Deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angesetzt werden.

Gemäß Grundstücksmarktbericht, Abschnitt 4.8.2, ist für die Bodenwertermittlung von Wohnungseigentum ein Umrechnungskoeffizient (WE-Faktor) anzuwenden. Der Umrechnungskoeffizient soll die Umrechnung von Bodenwerten für Mietwohnhausgrundstücke auf Bodenwerte für Wohnungseigentumsgrundstücke ermöglichen. Eine statistische Analyse von 16 Kaufpreisen über den Verkauf von Grundstücken zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE) aus den Jahren 2022 bis 2024 ergab für das gesamte Stadtgebiet einen mittleren Umrechnungskoeffizienten von 1,3 (+/- 0,3). Für das linksrheinische Stadtgebiet ergab sich ein Mittelwert von 1,5 (+/- 0,5), für das rechtsrheinische Stadtgebiet ein Mittelwert von 1,3 (+/- 0,3). Der Faktor gilt vornehmlich für unbebaute WE-Grundstücke sowie für den Bodenwertanteil eigengenutzter Eigentumswohnungen, nur bedingt hingegen für umgewandelte Wohnungen in typischen Mietwohnlagen.

Unter Berücksichtigung der Lage des zu bewertenden Grundstücks innerhalb des linksrheinischen Stadtgebiets wird es als sachgerecht angesehen einen Koeffizienten anzusetzen, der unterhalb des Mittelwerts für das linksrheinische Stadtgebiet liegt. Der Umrechnungskoeffizient wird mit 1,4 angesetzt.

Demnach beträgt der Bodenwert für den 491/10.000 MEA:

$$1.197.560 \text{ €} \times 1,4 \times 491/10.000 = 82.320 \text{ €} \qquad \text{rd. } \mathbf{82.000 \text{ €}}$$

5.3.4 Bodenwertermittlung für das Flurstück 2697

Beim Flurstück 2697 handelt es sich um einen Privatweg, der von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Grundstücken Indianapolis-Straße 106-154 führt. Die Eigentümer der Wohnungen/Garagen auf den Grundstücken Indianapolis-Straße 106-154 besitzen jeweils 1/44 Miteigentumsanteil an diesem Privatweg.

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Köln sind keine Angaben zu Bodenwerthöhen für private Verkehrsflächen angegeben. Die umliegenden Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach und in der Stadt Leverkusen haben Verkäufe von bereits als Straße genutzten Flächen ausgewertet. Für diese Flächen wurden Preise von 7 % bis 22 % des umgebenden Baulandwertes ermittelt. Unter Berücksichtigung der Größe der Fläche und der Bodenrichtwerthöhe wird der Wert im unteren Bereich der Spanne mit 10 % des Bodenrichtwerts angesetzt. Im Wertansatz ist berück-

sichtig, dass die Kosten der Erhaltung und Unterhaltung der Grundstücksfläche von den jeweiligen Eigentümern des Flurstücks zu tragen sind.

Der Wert für den 1/44 MEA am Flurstück 2697 ergibt sich wie folgt:

Anteilige Grundstücksgröße: 28 m^2 ($1.232 \text{ m}^2 \times 1/44$)

Anteiliger Bodenwert: $700 \text{ €/m}^2 \times 0,10 \times 28 \text{ m}^2$ = 1.960 €

Wert des Flurstücks 2697 (1/44 Miteigentumsanteil) **rd. 2.000 €**

5.4 Ertragswertverfahren

5.4.1 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.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungs-/Teileigentum) wird üblicherweise unter Renditegesichtspunkten gehandelt, so dass das Ertragswertverfahren in dieser Wertermittlung angewendet wird.

5.4.2 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 sind im Abschnitt 6.1.5 sowie im Abschnitt 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 2024 abgeleitet.
- Die Mieten wurden anhand des örtlichen Mietspiegels überprüft.
- 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 bzw. Wohnungseigentum mit 80 Jahren angesetzt.

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

5.4.3 Ertragswertermittlung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße, mit hinreichender Genauigkeit für den Wertermittlungszweck, ermittelt. Es wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit den Angaben im Aufteilungsplan und im Bauplan festgestellt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Die Flächenberechnung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 65 m².

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Für die Ertragswertermittlung ist der Rohertrag mit der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete zu ermitteln, wobei von einer mängelfreien Wohnung ausgegangen wird. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln/Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Die Nettokaltmiete wird als mittelfristiger Durchschnittswert vom Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln abgeleitet. Die Miete für die Wohnung orientiert sich aufgrund des Baujahres an den Mietpreisen der Gruppe 4 des Mietspiegels. Im Mietspiegel ist für Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden (Gruppe 4), folgende Mietpreisspanne angegeben:

Gruppe 4	mittlere Wohnlage (€/m ²)
Wohnungen 50 m ² - 69,9 m ²	7,70 - 11,30

Unter Berücksichtigung der Lage (mittlere Wohnlage) und der weiteren Wertigkeitsmerkmale der Wohnung (Lage innerhalb des Gebäudes, Art, Beschaffenheit, Ausstattung) ist es sachgerecht, die Miethöhe im mittleren bis oberen Bereich der Mietpreisspanne einzuordnen (10,50 €/m²). Für das Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche wird ein Zuschlag vorgenommen, der in der Regel nach dem jährlichen Nutzwert der betroffenen Fläche bewertet wird. Unter Berücksichtigung der Größe und Nutzbarkeit der Fläche wird auf den Mietwert ein Zuschlag von rd. 10 % angesetzt. Insgesamt wird die marktüblich erzielbare Miete auf 11,50 €/m² geschätzt.

Der Mietwert für die Garage wird von den angegebenen Werten in der Zusammenstellung der Mieten für gewerbliche Räume in Köln abgeleitet. Danach liegen die Mietwerte für Garagenstellplätze in nicht bevorzugten bis mittleren Lagen zwischen 50 € und 75 € pro Monat. Nach den Wertigkeitsmerkmalen der Garage (Lage im Kellergeschoss, Abmessungen) ist eine marktübliche Miete von 50 €/Monat angemessen.

Für die Ertragswertermittlung wird folgender Rohertrag zugrunde gelegt:

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche gerundet (m ²)	marktübliche Nettokaltmiete (€/m ²)	marktübliche Nettokaltmiete monatlich gerundet (€)
Erdgeschoss	65,00	11,50	748
Garage		50,00	50

Nettokaltmiete pro Monat 798 €

Jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag) **9.576 €**

Tatsächliche Miete

Die tatsächliche Nettokaltmiete ist nicht bekannt. Gegenüber dem Wohnungsamt hat die Eigentümerin angegeben, dass sie eine Miete von 7,10 €/m² fordert. Bei einer Wohnungsgröße von rd. 65 m² ergibt sich daraus eine monatliche Miete von rd. 462 €. Es wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei um eine Kaltmiete handelt und für die Garage eine zusätzliche Miete gezahlt wird.

Sondernutzungsrechte

Das Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche ist über die angesetzte Nettokaltmiete berücksichtigt.

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:	65 m ² Wohnfläche	x	14,00 €/m ²	=	910 €
Instandhaltungskosten Garage:	106 €/Garage	x	1 Stück	=	106 €
Verwaltungskosten Wohnen:	429 €/Wohnung			=	429 €
Verwaltungskosten Garage:	47 €/Garage	x	1 Stück	=	47 €
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag			=	192 €
					1.684 €
Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr					

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 bzw. Wohnungseigentum 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.

Die Restnutzungsdauer wird hier in Anlehnung an die Differenz aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Gebäudealter (ca. 24 Jahre) ermittelt und auf rd. 56 Jahre geschätzt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen veröffentlicht.²⁸ Auf das gesamte Stadtgebiet

²⁸ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln Abs. 6.1.5.

bezogen liegt der Zinssatz bei einer Restnutzungsdauer von durchschnittlich 37 Jahren, einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 62 m² und einer durchschnittlichen Miete von 12,00 €/m², bei 2,0 % (+/- 1,1). Vom Gutachterausschuss wurde ein signifikanter Einfluss der Wohnungsgröße und der Lage auf den Liegenschaftszinssatz festgestellt. Im Marktbericht wurde hierzu eine zusätzliche Tabelle veröffentlicht. Für das linksrheinische Stadtgebiet wurde für Wohnungsgrößen von 60 m² und 80 m² ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,3 % veröffentlicht. Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (56 Jahre), die Größe der Wohnungen (65 m²), die Lage (Widdersdorf), die Vermietungssituation (vermietet), die Bebauungsstruktur und die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 2,30 % 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 31,31 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 2,30 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 56 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.²⁹

Zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bestehen für das Sondereigentum aufgrund der von den Vorgaben in der Teilungserklärung abweichenden Gestaltung der Gartenfläche und aufgrund der Mindermiete.

Die Wertminderung infolge der erforderlichen Arbeiten an der Gartenfläche wird auf 1.500 € geschätzt.

Es handelt sich dabei um eine pauschale Schätzung, die sich auf das beim Ortstermin offensichtlich zu erkennende Ausmaß bezieht. Der Betrag ist nicht identisch mit den Beseitigungskosten. Die Wertminderung erfolgt im Hinblick auf den aktuellen Grundstücksmarkt. Es wird berücksichtigt, welchen Werteeinfluss ein wirtschaftlich handelnder

²⁹ Vgl. ImmoWertA Anhang B, Barwertfaktoren für die Kapitalisierung.

Marktteilnehmer den vorliegenden Arbeiten beimessen wird (marktgerechte Wertminderung). Tatsächliche Kosten sind ggf. erst nach einer detaillierten Ausschreibung festzustellen.

Des Weiteren wird berücksichtigt, dass die Mieteinnahmen unterhalb der marktüblich erzielbaren Miete liegen. Die Mindermiete wird dabei auf der Grundlage ermittelt, dass die Miete für die Wohnung 7,10 €/m² beträgt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Miethöhe nicht verifiziert werden konnte und die tatsächliche Miete durchaus von dem angenommenen Wert abweichen kann.

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 28.01.2025 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 28. Februar 2030 außer Kraft. Es ist nicht bekannt, ob die Kappungsgrenze nach dem 28. Februar 2030 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 in 3 Jahren (nach dem Ende der Mietbindung am 01.01.2029) um 15 % erhöht werden kann. Der Barwert der Mietdifferenz wird über die Summe der jährlichen Mindermiete ermittelt, die jeweils auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst wird.³⁰

Unter der Voraussetzung

- einer marktüblichen Wohnungsmiete von 748 €/Monat,
- einer weiteren Mietanpassung von 15 % nach jeweils 3 Jahren,
- einem Zeitraum der Mietabweichung von 12 Jahren und
- eines Zinssatzes von $p = 2,3 \%$ (Liegenschaftszinssatz)

errechnet sich folgender Barwert der Mietdifferenz:

³⁰ Vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Seite 1044 ff.

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	462	748	-286	-3.432	-3.355
2	462	748	-286	-3.432	-3.279
3	462	748	-286	-3.432	-3.206
4	531	748	-217	-2.604	-2.378
5	531	748	-217	-2.604	-2.324
6	531	748	-217	-2.604	-2.272
7	610	748	-138	-1.656	-1.412
8	610	748	-138	-1.656	-1.381
9	610	748	-138	-1.656	-1.350
10	701	748	-47	-564	-449
11	701	748	-47	-564	-439
12	701	748	-47	-564	-429
Summe (€)					-22.274

Insgesamt wird für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Betrag in Höhe von rd. 24.000 € (1.500 € + 22.274 €) angesetzt.

Flurstück 2697 (Privatweg, 1/44 Miteigentumsanteil)

Um eine modellkonforme Wertermittlung durchzuführen, wird der Wert des 1/44 Miteigentumsanteils am Flurstück 2697 am Ende des Verfahrens berücksichtigt (siehe auch Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, Kapitel 5.4.2).

Ertragswertermittlung

Jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag)		9.576 €
Bewirtschaftungskosten	-	<u>1.684 €</u>
Jährlicher Reinertrag	=	7.892 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)		
2,30 % vom Bodenwertanteil		82.000 €
(Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	-	<u>1.886 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	6.006 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)	*	<u>31,31</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	188.048 €
Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<u>82.000 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Wohnungs-/Teileigentums	=	270.048 €
Zusätzliche Marktanpassung	+/-	<u>0 €</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	270.048 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	24.000 €
Flurstück 2697 (1/44 Miteigentumsanteil)	+	<u>2.000 €</u>
Ertragswert des Wohnungs-/Teileigentums	=	248.048 €
	rd.	<u><u>248.000 €</u></u>

6 Verkehrswert

Vergleichswert:	272.000 €
Ertragswert:	248.000 €

Die Ergebnisse der angewandten Wertermittlungsverfahren stimmen gut überein, da sie nicht mehr als 10 % voneinander abweichen.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungs-/Teileigentum) wird auch zu Preisen gehandelt, die sich an Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren orientieren. Die Daten standen für die Vergleichswertermittlung in mittlerer Qualität zur Verfügung. Es lag eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vor. Der Ausstattungsstandard und der Anpassungsfaktor für die Lageunterschiede der Vergleichswohnungen konnten allerdings nur geschätzt werden. Daher wird die Vergleichswertermittlung zur Stützung des Ertragswerts herangezogen.

Als Hauptverfahren wird das Ertragswertverfahren angewendet, da die Art des Wertermittlungsobjekts üblicherweise unter Renditegesichtspunkten gehandelt wird. Die erforderlichen Daten standen für das Verfahren in guter Qualität zur Verfügung. Durch den Kölner Mietspiegel waren Vergleichsmieten vorhanden und der verwendete Liegenschaftszinssatz wurde vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem örtlichen Grundstücksmarkt für die Art des Wertermittlungsobjekts abgeleitet.

Auf Grundlage des ermittelten Ertragswerts schätze ich den unbelasteten³¹ Verkehrswert für den

491/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Lövenich

Flur: 52

Flurstück: 2696, Gebäude- und Freifläche, ungenutzt, Indianapolis-Straße

Größe: 1.645 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der zu Wohnzwecken dienenden Wohnung im Erdgeschoß im 8. Hause und der Garage im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 15, und dem Sondernutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. XV bezeichneten Terrassen- und Gartenfläche

³¹ Gemäß ZVG, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

und den 1/44 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung: Lövenich
Flur: 52
Flurstück: 2697, Verkehrsfläche, Indianapolis-Straße
Größe: 1.232 m²

zum Wertermittlungsstichtag 28. März 2025 auf insgesamt **250.000 €**

Einzelwerte

Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Die Einzelwerte stellen daher nur einen fiktiven Wert dar. Der anteilige Wert des Flurstücks 2697 wird über den Bodenwert ermittelt und vom Gesamtwert abgezogen.

Wohnung-/Teileigentum (491/10.000 Miteigentumsanteil am Flurstück 2696): 248.000 €
Privatweg (1/44 Miteigentumsanteil am Flurstück 2697): 2.000 €

Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale entspricht das einem Wert von rd. 4.200 €/m² Wohnfläche (inkl. Garage und Sondernutzungsrecht).

Der Wert entspricht in etwa dem 29-fachen des Jahresrohertrags (Rohertragsfaktor).

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, 17. Juni 2025

Dipl.-Ing. Andrea Tschersich

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 Teilungserklärung, Lageplan mit Kennzeichnung der Sondernutzungsrechtsfläche (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 6: Wohnflächenberechnung
- Anlage 7: Fotos
- Anlage 8: 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

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentums-gesetz - WEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982, 1983)

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)



Datengrundlagen: ALKIS, ATKIS © Land NRW/Katasterämter (Lizenz: dl-de/zero-2-0 und © OpenStreetMap - Mitwirkende (License: ODbL)

Wohnflächenberechnung

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Faktor WoFIV	Wohnfläche (m ²) gerundet
Erdgeschoss	Wohnzimmer	2,97	* 5,89	29,75	1,00	29,70
		+ 3,15	* 3,89			
	Schlafzimmer	3,35	* 4,70	15,75	1,00	15,70
	Küche	2,99	* 1,86	5,56	1,00	5,60
	Diele	2,89	* 1,44	4,16	1,00	4,20
	Windfang	1,62	* 1,49	2,41	1,00	2,40
	Badezimmer/WC	2,73	* 2,66	6,37	1,00	6,40
		- 0,52	* 1,17			
	Abstellraum	- 0,83	* 0,34	1,33	1,00	1,30
		0,98	* 1,48			
	- 0,40	* 0,30				
Wohnfläche rd.						65,30
Summe Wohnfläche gerundet						65,00



Ansicht von Südosten mit Privatweg (Flurstück 2697)



Ansicht von Südosten mit Wohnungseingang



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordosten mit Garage im Kellergeschoss



Rückseitige Ansicht mit Terrassen- und Gartenfläche (Sondernutzungsrecht)



Ansicht Wohnungseingang mit Gartenfläche (Sondernutzungsrecht)