



Verkehrswertgutachten

92 K 085/24

über das Wohnungseigentum Nr. 486

Graeffstraße 3
50823 Köln (Neuehrenfeld)

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkung	4
A.1	Teilnehmer am Ortstermin.....	6
B	Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung	7
B.1	Eintragungen im Grundbuch	7
B.2	Lage und Verkehrslage.....	8
B.3	Grundstücksgestalt	9
B.4	Bodenbeschaffenheit	9
B.5	Beitragsrechtlicher Zustand	10
B.6	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
B.7	Lasten, Beschränkungen und Rechte.....	11
B.8	Baubeschreibung	13
B.9	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete.....	21
C	Wertermittlung	22
C.1	Bodenwert des Miteigentumsanteils.....	22
C.2	Vergleichswertverfahren.....	25
C.3	Ertragswertverfahren	34
D	Verkehrswert des Miteigentumsanteils	44
E	Anmerkungen	47
E.1	Zwangsverwaltung/Verwaltung der Eigentümergemeinschaft	47
E.2	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	47

Anlagen

Anl. 1	Stadtplanauszug	1 Seite
Anl. 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	1 Seite
Anl. 3	Lärmkartierungen NRW (Straßen-/Schienenverkehr 24h)	2 Seite
Anl. 4	Plandarstellungen	1 Seite
Anl. 5	Auskunft aus dem Altlastenkataster	3 Seiten
Anl. 6	Erschließungsbeitragsbescheinigung	3 Seiten
Anl. 7	Auskunft über öffentliche Förderung	1 Seite
Anl. 8	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anl. 9	Auskunft der WEG-Verwaltung	1 Seite
Anl. 10	Energieausweis gemäß EnEV	5 Seiten
Anl. 11	Lichtbilder zur Wertschätzung	2 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 69 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 3facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 13.01.2025 vom Amtsgericht Köln (Abteilung 92) beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG über das

Wohnungseigentum
Nr. 486 des Aufteilungsplans
im Haus
Graeffstraße 3
50823 Köln (Neuehrenfeld)

zu erstatten.

Die Wertermittlung erfolgt zum:

› Wertermittlungstichtag	21.02.2025
› Tag der Ortsbesichtigung	21.02.2025
› Qualitätsstichtag	21.02.2025

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

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

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Köln:
 - » beglaubigter Grundbuchauszug vom 05.12.2024
 - » Teilungserklärung mit Bewilligungen vom 26.08.1980 und 14.10.1980.

- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
 - » Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vom 13.02.2023
 - » Lärmkartierung NRW als online Auskunft¹
 - » Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 16.02.2023
 - » Beitragsbescheinigung vom 22.02.2023
 - » Auskunft zum Planungsrecht als online Auskunft
 - » Auskunft gemäß WFNG vom 21.01.2025
 - » Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.02.2023
 - » Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln vom 23.01.2025

- › von der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft:
 - » Beantwortung eines Fragenkatalogs mit E-Mail vom 28.01.2025
 - » Energieausweis vom 15.10.2018
 - » Protokolle der Eigentümerversammlungen am 17.10.2023, 15.11.2022 und 07.10.2021

Dem Unterzeichner ist das Wohnhochhaus „Graeffstraße 3“, in der Teilungserklärung als „Wohnscheibe“ bezeichnet, im Gemeinschaftseigentum bekannt aus dem Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren Az. 93 K 092/16 vom 10.02.2017.

Für die Wertschätzung wurde ein Ortstermin am 21.02.2025 anberaumt, wobei ein Zutritt zu dem Wohnhaus „Graeffstraße 3“, zu der zu bewertenden Wohnung und zu dem Kellerraum im Untergeschoss nicht möglich war. Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung des Wohnhochhauses (Gemeinschaftseigentum) und der Wohnung (Sondereigentum) auf Grundlage des äußeren Eindrucks, der Teilungserklärung und des Vorgutachtens. Die Schuldnerin wurden mit Schreiben vom 21.02.2025 darauf hingewiesen, dass durch diese Form der Schätzung Nachteile entstehen können, da die Bietinteressenten Unwägbarkeiten und Risiken durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin möglicherweise selbst kalkulieren. Es wurde der Schuldnerin mit Schreiben vom 21.02.2025 die Möglichkeit zur Abstimmung eines weiteren Ortstermins mit entsprechender Innenbesichtigung gegeben mit Frist bis zum 28.02.2025. Eine Kontaktaufnahme seitens der Schuldnerin erfolgte nicht.

¹ Abrufdatum: 20.02.2025; abrufbar unter: <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>

Ein Verkehrswertgutachten muss sich grundsätzlich auf Tatsachenfeststellungen berufen und nicht auf Mutmaßungen, so die BGH-Rechtsprechung. Dass das Gutachten mangels Innenbesichtigung zwangsläufig auf entsprechenden Mutmaßungen und Annahmen aufbaut, entbindet den Sachverständigen nicht vom Auftrag des Vollstreckungsgerichts, den Verkehrswert zu ermitteln.

Die Zustandsmerkmale des Sondereigentums können verbindlich nicht beurteilt werden. Ein Sicherheitsabschlag wird im Rahmen der Wertschätzung nicht berücksichtigt. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken haben die Bietinteressenten ggf. durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt. Eine Bescheinigung über die Zustands- und Funktionsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 61 Abs. 2 des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG) liegt dem Unterzeichner nicht vor. Von der WEG-Verwaltung wurde der verbrauchsorientierte Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung für das Haus „Graeffstraße 3“ vom 15.10.2018 zur Verfügung gestellt, welcher dem Anlagenteil des Gutachtens beigelegt ist.

A.1 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 21.02.2025

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

Die Schuldnerin sowie ein Vertreter der Gläubigerin nahmen an dem Ortstermin nicht teil.

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Der Miteigentumsanteil ist eingetragen im:

Grundbuch von: Ehrenfeld
Blatt: 1386
Amtsgericht: Köln

und beträgt 1.694/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück²:

Gemarkung: Ehrenfeld
Flur: 70
Flurstück: 1439 Gebäude- und Freifläche,
Erholungsfläche
Graeffstr. 1, 3, 5
Größe: 10.616 m²

verbunden mit Sondereigentum an der im 6. Obergeschoss gelegenen Wohnung und Kellerraum im UG, Wohnscheibe, Graeffstr. 3, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 486.

Ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 05.12.2024 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 11f des Gutachtens.

² Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil liegt linksrheinisch im Kölner Stadtbezirk Ehrenfeld im Stadtteil Neuehrenfeld und wird gemäß Beitragsbescheinigungen von den öffentlichen Erschließungseinrichtungen „Graeffstraße“, „Innere Kanalstraße“ und „Herkulesstraße“ erschlossen.

Die „Graeffstraße“ verläuft ausgehend von der „Herkulesstraße“ in südwestlicher Richtung zur „Subbelrather Straße“; die „Innere Kanalstraße“ verläuft ringförmig zwischen der „Aachener Straße“ im Westen und der Zoo-Brücke im Norden.

Hinzuweisen sei, dass im Nahbereich störende Einrichtungen vorhanden sind. So liegt das Wohnhochhaus „Graeffstraße 3“ unmittelbar zur Inneren Kanalstraße und dem Zubringer zur A57. Darüber hinaus bestehen weitere Immissionen durch die Schieneninfrastruktur im Umfeld. Ergänzend wird verwiesen auf die Auszüge aus den Lärmkarten NRW im Anlagenteil des Gutachtens.

Die umliegende Bebauung wird dominiert durch das 32-geschossige Wohnhochhaus (Herkuleshochhaus, postalisch „Graeffstraße 1“), das auf dem nordöstlichen Teil des Grundstücks angeordnet ist.

Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf. Die Kölner Innenstadt ist ca. drei Kilometer entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen im weiteren Umfeld entlang der „Venloer Straße“.

Kindergärten, Schulen verschiedener Bildungsrichtungen, kulturelle Einrichtungen und sonstige öffentliche Einrichtungen befinden sich im Umkreis von ca. drei Kilometer Entfernung.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen durch Straßenbahnverbindungen in ca. 400 Meter Entfernung auf der „Subbelrather Straße“ (Stadtbahnlinie 5). Der Bahnhof Köln-West ist ca. 900 Meter entfernt; hier besteht Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG. Darüber hinaus bestehen im Umkreis von ca. einem Kilometer Entfernung Anschlüsse an das S-Bahn-Netz an den Bahnhöfen Ehrenfeld und Nippes.

Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge befinden sich im Umfeld auf öffentlichen Stellplätzen. Straßenverbindungen in die umliegenden Stadtteile und zur Kölner Innenstadt bestehen über ein gut ausgebautes Straßensystem. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig. Anschluss an das Bundesautobahnnetz besteht unmittelbar zum Bewertungsobjekt mit dem Zubringer zur A57.

Die Wohnlage ist nach den objektiven Kriterien des Mietspiegels der Stadt Köln für frei finanzierte Wohnungen als mittlere Wohnlage zu beurteilen.

B.3 Grundstücksgestalt

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil weist als Mehrfrontengrundstück einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Das Areal ist eben; das Grundstück liegt in etwa auf Straßenniveau.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Das Grundstück ist darin gekennzeichnet.

B.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Die zuständige Fachdienststelle - Umwelt- und Verbraucherschutzamt (Stadt Köln) – führt mit Schreiben vom 16.02.2023 aus: *„der nördliche Teil des angefragten Flurstückes ragt in den Kern einer Fläche, die im Kataster der Altablagerungen, -standorte und stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) als Altablagerung/-deponie mit der Nr. 10401 und der Bezeichnung „Innere Kanalstr./Herkulesberg“ nachrichtlich erfasst ist.*

Durch Untersuchungen wurde schädliche Bodenveränderungen und sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgeschlossen. Bei Nutzungsänderungen ist eine nutzungsorientierte Neubewertung (gem. BBodSchG/-V) erforderlich und unter Umständen sind weitere Maßnahmen durchzuführen.“

Es wird verwiesen auf das Schreiben vom 16.02.2023 im Anlagenteil des Gutachtens.

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

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

Die Wertermittlung wird ohne Berücksichtigung der möglichen Nachteile durch Altlasten vorgenommen.

Generell kann aber für den hier vorliegenden Teilmarkt festgestellt werden, dass sich Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Kategorien entwickeln, bei denen sich eine vergleichbare Altlastenproblematik nur bedingt im Kaufpreis auswirkt.

Die Notwendigkeit zur Einholung eines orientierenden Bodengutachtens wird somit nicht gesehen.

B.5 Beitragsrechtlicher Zustand

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil wird von mehreren öffentlichen Erschließungsanlagen erschlossen.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Bauverwaltungsamt (Stadt Köln) - vom 22.02.2023 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) für die Straßen „Graeffstraße“ und „Innere Kanalstraße“ nicht mehr an.

Unberücksichtigt bleiben hiervon Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) für die Herstellung, Verbesserung und die Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

B.6 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.6.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Hochhaus („Turmhaus“), einem Wohnhochhaus („Wohnscheibe“) mit angebauten Bürohaus („Büroscheibe“) bebaut, vgl. Ziffer B.8, Seite 13.

Bei der vorhandenen Bebauung beträgt das Maß der baulichen Nutzung, ermittelt grob überschlägig anhand der Liegenschaftskarte:

GRZ = ca. 3,6 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 0,5 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

B.6.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem³ der Stadt Köln liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 65460/04, der seit dem 20.1.1969 u.a. mit folgenden Festsetzungen rechtsverbindlich sind:

Art der baulichen Nutzung:	Kerngebiet (MK)
Geschosszahl:	I, XIII, XIV und XXXII
GFZ:	3,6

Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Baulinien sind festgesetzt.

Die Darlegung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt nachrichtlich.

³ Abrufdatum: 21.02.2025; abrufbar unter: <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/bebauungsplaene/suche/index.html>

B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 0901-1456 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).

Die Nutzung an der Parkpalette, an dem Schwimmbad, den Saunen, Solarien, Hobby- und Partyräumen ist geregelt.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter

Ausnahmen: bei Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, durch Konkursverwalter, durch Zwangsvollstreckung, durch Zwangsversteigerung.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26. August 1980. Eingetragen am 30. Dezember 1980.

Es wird weiterhin Bezug genommen auf die Bewilligung vom 14. Oktober 1980. Ergänzt eingetragen am 12. Januar 1982.

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs

lfd. Nr. 1

Trafostationsrecht mit einem Nutzungsrecht und Zugangsrecht sowie einer Einwirkungsbeschränkung. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 13. Februar 1971 für die Gas-, Elektrizitäts- und Wasserwerke Köln AG. Eingetragen am 31. August 1971. Mitübertragen am 30. Dezember 1980.

lfd. Nrn. 2 bis 7

gelöscht

lfd. Nr. 8

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 85/24). Eingetragen am 04.12.2024.

Der Ersatzwert der im Grundbuch in Abteilung II/1 eingetragenen Belastung wird dem Amtsgericht auftragsgemäß in einem Begleitschreiben mitgeteilt.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II/8 wird kein eigener Werteinfluss beigemessen.

öffentliche Förderung gemäß WFNG NRW

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Amt für Wohnungswesen (Stadt Köln) - vom 21.01.2025 nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Baulasteintragungen

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Amt für Liegenschaften (Stadt Köln) vom 13.02.2023 ist zu Lasten des Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz

Bei dem Wohnhochhaus „Graeffstraße 3“ handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Sonstige Lasten, Beschränkungen oder Rechte

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

B.8 Baubeschreibung

B.8.1 Bauart und Baujahr

Die Bebauung des Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil besteht gemäß Teilungserklärung aus:

1. dem „Herkuleshochhaus“, einem 32-geschossigen Wohnhochhaus mit 426 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, auf dem mittleren, nordöstlichen Grundstücksteil, in der Teilungserklärung bezeichnet mit „Turmhaus“ (postalische Anschrift: Graeffstraße 1).
2. einem Wohnhochhaus mit 14 Vollgeschossen und 126 Wohnungen sowie einer Teileigentumseinheit als Gaststätte, das in südwestlicher Richtung an das „Herkuleshochhaus“ anschließt, in der Teilungserklärung bezeichnet mit „Wohnscheibe“ (postalische Anschrift: Graeffstraße 3).

Die zu bewertende Wohnung befindet sich gemäß Teilungserklärung im 6. Obergeschoss des Wohnhochhauses „Graeffstraße 3“.

3. einem Bürohochhaus mit 13 Vollgeschossen und 2 Kellergeschossen, welches an die „Wohnscheibe“ angrenzt und den Abschluss der Bebauung bildet, im Aufteilungsplan bezeichnet mit „Büroscheibe“ und in der Teilungserklärung mit Nr. 556 nummeriert (postalische Anschrift: Graeffstraße 5).

Mit der Erschließung zur Graeffstraße schließt an die Wohnhochhausbebauung eine Parkpalette an mit drei Tiefgaragenebenen und zwei darüber liegenden Parkdecks, im Aufteilungsplan bezeichnet mit „Parkpalette“ und in der Teilungserklärung mit Nr. 555 nummeriert (Graeffstraße 1-5).

Baujahr gemäß Energieausweis: 1973

Die Auswertung der Bauakte ergab, dass im Jahr 1977 zu Az. 2/6478/76 der „Umbau und die Nutzungsänderung des Keller- und des 10.-12. OG“ mit Bauschein vom 17.03.1977 genehmigt wurde. Die Schlussabnahme hat am 05.06.1979 ohne Beanstandungen stattgefunden.

Weitere Bauakten, im Besonderen Baugenehmigung, Rohbau- und Gebrauchsabnahmeschein der Ursprungsbebauung, lagen für die Wertschätzung nicht vor.

Die Nutzung an der Parkpalette ist gemäß Teilungserklärung vom 26.08.1980 geregelt (vgl. S. 103, Teil IV, Abs. 4 der Teilungserklärung). Der Eigentümer der Parkpalette ist demnach verpflichtet, mindestens 80 Parkplätze den Wohnungseigentümern bzw. deren Mietern zur Anmietung zur Verfügung zu stellen.

Es bestehen Sondernutzungsrechte (vgl. S. 103, Teil V, Abs. 4 der Teilungserklärung vom 26.08.1980) an dem Schwimmbad, den Saunen, Solarien, Hobby- und Partyräumen zugunsten der Wohnungseigentümer des Turmhauses (Graeffstraße 1) und der Wohnscheibe (Graeffstraße 3).

Außerdem sind durch Sondernutzungsrechte gemäß Teilungserklärung vom 26.08.1980 die Nutzung der Verkehrsflächen und die Nutzung der allgemeinen Kellerräume geregelt (vgl. S. 100, Teil I, §2-Abs. 2 der Teilungserklärung).

Mit Schreiben vom 28.01.2025 teilt die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft mit, dass „eine Werbefläche vermietet [ist,] die aber noch keine Erträge generiert, weiter gibt es Antennenbetreiber und der Partyraum im Haus 1 wird vermietet. Dazu gibt es eine Waschküche. Die Einnahmen für die Gemeinschaft halten sich aber in Grenzen.“ Die Höhe der Einnahmen sind dem Unterzeichner nicht bekannt, es wird unterstellt, dass der Einfluss auf den Verkehrswert nur marginal ist, es wird im Rahmen der Wertschätzung auf eine Over-Rent-Berechnung verzichtet.

B.8.2 Lage und Raumaufteilung der Wohnung

(gemäß Teilungserklärung mit Bewilligungen vom 26.08.1980 und 14.10.1980)

Die zu bewertende Wohnung Nr. 486 befindet sich im 6. Obergeschoss des Wohnhochhauses „Graeffstraße 3“ und ist gemäß Aufteilungsplan aufgeteilt in 2 Zimmer, Küche, Diele und Bad/WC. Es wird verwiesen auf die Grundrissanordnung gemäß Aufteilungsplan im Anlagenteil des Gutachtens.

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Kellerraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 486, zugewiesen.

Anlässlich des Ortstermins wurden die Wohnung und der Kellerraum nicht besichtigt, so dass nicht beurteilt werden kann, ob Lage und Größe mit den Darstellungen im Aufteilungsplan übereinstimmen.

B.8.3 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFIV

nach Ausweisung der Teilungserklärung

Nach Ausweisung in der Teilungserklärung beträgt die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung ca. 50 m². Nach überschlägiger Ermittlung aus der Vermaßung des Aufteilungsplans ist die Flächenangabe plausibel.

Wohnflächen gesamt

rd. 50 m²

Hinweis:

Verbindliche Angaben zur Raumaufteilung und über die Wohnflächen der zu bewertenden Wohnung können nur durch ein Aufmaß im Rahmen einer Innenbesichtigung der Wohnung erlangt werden.

B.8.4 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

Die Grundrissanordnung der zu bewertenden Wohnung ist zweckdienlich und wird den heutigen Wohnansprüchen im vollen Umfang gerecht.

Nachteilig ist das Fehlen eines Balkons zu beurteilen.

Ist eine Wohnung/ein Gebäude barrierefrei entsprechend dem Regelwerk der DIN18040 ausgeführt, werden insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit Sehbehinderung, Blindheit, Hörbehinderung (Gehörlose, Ertaubte und Schwerhörige) oder motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen, berücksichtigt. Auch wenn im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens keine umfassende und abschließende Prüfung dahingehend erfolgen kann, ob Barrierefreiheit vorliegt, kann im vorliegenden Fall der Grad der Barrierefreiheit als nicht barrierefrei (üblich bei Bestandsgebäuden) beurteilt werden. Aus sachverständiger Sicht hat zum Wertermittlungstichtag der Grad der Barrierefreiheit im Wesentlichen keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

B.8.5 Bauweise und Ausstattung

B.8.5.1 Gemeinschaftseigentum

hier: Wohnhochhaus „Graeffstraße 3“

Anlässlich des Ortstermins am 21.02.2025 war ein Zutritt zu dem Wohnhochhaus „Graeffstraße 3“ nicht möglich.

Nachrichtlich wird die Beschreibung des Gemeinschaftseigentums aus dem Vorgutachten vom 10.02.2017, erstattet zu dem Zwangsversteigerungsverfahren Az. 93 K 092/16, aufgeführt. Die aktuellen Zustandsmerkmale können zum Wertermittlungstichtag 21.02.2025 verbindlich nicht beurteilt werden.

Bodenplatte und Fundamente	Stahlbeton
Umfassungswände Kellergeschoss und Innenwände	Stahlbeton / Mauerwerk entsprechend den statischen Erfordernissen
aufgehende Gebäudekonstruktion	Stahlbetonskelettbauweise
Decken	Stahlbetondecken
Fassade	<i>Fassadenfläche</i> Sichtbeton

Dach	Flachdach Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand des Dachschichtenpaketes verbindlich nicht beurteilt werden.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasungen
Türen	<i>Abschlusstüren zu den Verteilerfluren zur Erschließung der Wohnungen</i> Aluminiumrahmentüren, Verglasung mit Drahtornamentglas
Oberböden	<i>Verteilerflure</i> teils PVC-Plattenbelag, teils synthetisch-textile Bodenbeläge
Heizung und Warmwasserbereitung	Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizzentrale mit Fernwärmeanschluss über das Haus 1 (Herkuleshochhaus).
Aufzüge	Neben dem außenliegenden Nottreppenhaus sind zur Erschließung der Wohntagen zwei Personenselbstfahreraufzüge angeordnet.
außenliegendes Nottreppenhaus	
Treppen	<i>Geschosstreppen</i> Stahlbetontreppenläufe mit Betonwerksteinwinkelstufen Treppengeländer als Stahlgeländerkonstruktion mit mopolamummanteltem Handlauf
Fenster	Stahlrahmenfenster, Verglasungen mit Isolierglas
Türen	<i>Abschlusstüren zu den Wohngeschossen</i> Stahlrahmentüren, Verglasung mit Drahtornamentglas

Ausstattungsmerkmale erdgeschossige Eingangshalle

Oberboden	Plattenbelag aus Betonwerkstein
Wand- und Deckenbehandlungen	<i>Wandflächen</i> Kunststoffkieselputz <i>Deckenuntersichten</i> tapeziert
Elektroinstallationen	Deckenbrennstellen innerhalb der erdgeschossigen Eingangshalle und innerhalb der Verteilerflure, Klingeltableau mit Sprechabteil in der erdgeschossigen Eingangshalle, Druckkontakte der Klingelanlage an den Wohnungsabschlusstüren.

besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen

hierzu zählen:

- › die Differenzstufenanlage und Rampe im Hauseingangsbereich des Hauses Graeffstraße 1
- › die Kelleraußentreppen einschließlich Stützwandeinrichtungen
- › die Mülltonnenstandplätze
- › die ausgebauten Zuwegungen mit Betonverbundpflaster
- › die befestigten Flächen und Stellplatzflächen für PKW
- › die Gebäudeanschlüsse

sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

B.8.5.2 Sondereigentum (Wohnung Nr. 486)

Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung auf der Grundlage des äußeren Eindrucks und der Teilungserklärung.

Ausstattung, Beschaffenheit und Zustand der zu bewertenden Wohnung können verbindlich nicht beurteilt werden. Ein Sicherheitsabschlag diesbezüglich wird im Rahmen der Wertschätzung nicht berücksichtigt. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken hat der Bietinteressent ggf. durch die Reduzierung seines Gebots im Zwangsversteigerungstermin selber zu kalkulieren.

B.8.6 Baulicher Zustand

Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk – auch nicht nach dem optischen Eindruck – sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt.

Funktionsprüfungen bezüglich der Heizungs-, Elektro-, Sanitärinstallationen wurden nicht durchgeführt, so dass für diese Gewerke eine verbindliche Beurteilung nicht erfolgen kann. Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen (einschließlich der Leitungswasser-, Abwasser- und Heizungsverrohrung) verbindlich nicht beurteilt werden.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen zu Statik, Schall-/Wärmeschutz und Brandschutz eingehalten worden sind. Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe wie schwachgebundener Asbest, Holzschutzmittel etc. vorgefunden. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, ist ein spezielles Fachgutachten einzuholen.

Baumängel und Bauschäden:

- › im Bereich des Sondereigentums

Da anlässlich des Ortstermins ein Zutritt zu dem Bewertungsobjekt nicht möglich war, können die Beschaffenheit und der bauliche Zustand des Sondereigentums nicht beurteilt werden. Hier bestehen nicht unerhebliche Unwägbarkeiten und Risiken, die der Bietinteressent letztendlich durch die Reduzierung seines Gebots im Zwangsversteigerungstermin selber zu kalkulieren hat.

- › im Bereich des Gemeinschaftseigentums

Nach Angaben der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 28.01.2025 bestehen derzeit nachstehende Thematiken hinsichtlich erforderlicher Instandsetzungen:

- › derzeit erfolgt die Sanierung der Sielleitungen im Haus 1⁴
- › Es besehen Auflagen des TÜV zu den technischen Anlagen. Größere Positionen sind Notstrom, RTL-Anlagen und Brandschutz.

Erhaltungsrückstände bestehen nicht und Sonderumlagen stehen aktuell nicht an.

Nach Auswertung der vorliegenden Protokollen der Eigentümerversammlungen vom 17.10.2023, 15.11.2022 und 07.10.2021

⁴ Die kalkulierten Projektkosten des Bauvorhabens in Höhe von rd. 409.000 € werden gemäß Protokoll der WEG-Versammlung vom 15.11.2022 der Erhaltungsrücklage des Hauses 1 entnommen.

- › In allen vorliegenden Protokollen bestehen Hinweise auf Legionellen im Trinkwassernetz und Ungezieferbefall (Bettwanzen). Ob das zu bewertende Wohnungseigentum hiervon betroffen ist, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.
- › Es bestehen zahlreiche Auflagen des TÜV zu den technischen Anlagen. *„In diesem Zusammenhang ist mit einem Modernisierungsbedarf in sechsstelliger Höhe zu rechnen. (...) Ein erstes Angebot über € 194,000,-- liegt jetzt vor.“*
- › Erneuerung der Abwasserleitungen in der Kellergeschossebene Haus 1⁴
- › Ab 06.11.2023 Einbau neuer *„funkfernauslesbarer Heizkostenverteiler, Wasserzähler und Rauchmelder“*.
- › Haus 3: *„Verkleidungsplatten der Fassade innen mit Asbest belastet (...). Eine Notwendigkeit oder eine Verpflichtung der WEG zum Austausch dieser Platten besteht nicht.“*
- › Haus 3: Beschluss vom 15.11.2022 zur *„Durchführung des Bauvorhabens zur Instandsetzung des Daches/Betonfassade des Dachmaschinenhauses Haus 3.(...) Die Kosten (...) in Höhe von rd. 61.000 € werden der Erhaltungsrücklage des Hauses 3 entnommen.“* Inwieweit die Umsetzung bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgt ist, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Nach Auskunft der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft beträgt die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft 2.249.360,27 € gesamt, der Anteil für die Untergemeinschaft Haus 3 beträgt 450.509,19 € per 31.12.2023.

Es wird verwiesen auf das Schreiben der WEG-Verwaltung vom 28.01.2025 im Anlagenteil des Gutachtens und die Protokolle der Eigentümerversammlungen am 17.10.2023, 15.11.2022 und 07.10.2021. Die von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellten Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen werden aus Datenschutzgründen im Anlagenteil nicht aufgeführt.

Es sei darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Ein Abschlag für Baumängel und Bauschäden ist aus sachverständiger Sicht zum Wertermittlungsstichtag nicht zu objektivieren.

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

Schulz⁵ hat zu dieser Problematik treffend formuliert: „Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung der Baumängel und Bauschäden, die im Regelfall die Schadensbehebung im Auge hat und nur in Ausnahmefällen die Minderung, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Nur in den Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks unmöglich ist oder zumindest erheblich eingeschränkt, wird der Mangel/Schaden behoben. Die Grenze der erheblichen Nutzungseinschränkung ist da erreicht, wo der Minderwert die Höhe der Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende Minderwertermittlung nicht mehr möglich.“

B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Trotz Bemühen des Sachverständigen konnte ein Mieter der zu bewertenden Wohnung nicht ermittelt werden. Der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft liegen keine Angaben zu bestehenden Mietverhältnissen vor.

⁵ Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

C Wertermittlung

C.1 Bodenwert des Miteigentumsanteils

C.1.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Zu beachten ist § 40 Abs. 1 und 2 ImmoWertV:

„(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.“

C.1.2 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORIS-NRW“ liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 401018 der Stadt Köln, Ortsteil Neuehrenfeld. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von

910,00 €/m²

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

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	Kerngebiet
Geschosszahl:	IV-XIII
Geschossflächenzahl:	2,8
Beitragszustand:	beitragsfrei
Bemerkung:	Innere Kanalstraße, Büro

C.1.3 Vergleichspreise

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

An dieser Stelle sei hinzuweisen, dass der Bodenwertanteil bei Wohnungs- und Teileigentum nicht exakt berechnet werden kann. Es ergeben sich hier schon deshalb Probleme, da es sich bei dem Bodenwertanteil für Wohnungs- und Teileigentum um rein theoretische Wertansätze handelt. Die Marktteilnehmer differenzieren die Kaufpreise nicht nach Boden- und Gebäudeanteilen, sondern bilden vielmehr Kaufpreise als Gesamtbetrag („en Bloc“).

Auch sei hinzuweisen, dass die vorstehende Problematik hinsichtlich des Bodenwertanteils nur „theoretischer Natur“ ist.

C.1.4 Rechengang

Zu- oder Abschläge aufgrund besonderer Lageeigenschaften des Bewertungsobjekts sind nicht zu objektivieren und würden nur eine Genauigkeit vortäuschen, die es in der Wertermittlungspraxis nicht gibt.

Die vorhandene Gesamtausnutzung des Bewertungsgrundstücks mit einer GFZ von ca. 3,6 (ermittelt grob überschlägig anhand der Liegenschaftskarte) im Gegensatz zum Richtwertgrundstück mit einer GFZ von 2,8 bewirkt einen Zuschlag auf den mitgeteilten Richtwert. Abgeleitet aus dem genannten Bodenrichtwert in Höhe von 910,00 €/m², kann bei Abwägung der wertbeeinflussenden Faktoren auf der Grundlage statistischer Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von rd. 29% bzw. rd. 260,00 €/m² Grundstücksfläche als marktkonform erkannt werden. Der Zuschlag wird ermittelt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ:GFZ).

Des Weiteren weist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln im Grundstücksmarktbericht 2024 einen Umrechnungskoeffizienten (WE-Faktor) aus, der die Umrechnung von Bodenwerten für Mietwohnhausgrundstücke auf Bodenwerte für „Wohnungseigentum-Grundstücke“ ermöglichen soll. Eine statistische Analyse von 28 Kaufpreisen über den Verkauf von Grundstücken zur Errichtung von Wohnungseigentum aus den Jahren 2021 bis 2023 ergab einen mittleren Umrechnungskoeffizienten von 1,5 bei einer Standardabweichung von $\pm 0,4$. In Einzelfällen ist eine stärkere Abweichung nach oben wie nach unten vertretbar. Der Faktor gilt vornehmlich für unbebaute WE-Grundstücke sowie für den Bodenwertanteil eigengenutzter Eigentumswohnungen, nur bedingt hingegen für umgewandelte Wohnungen in typischen Mietwohnlagen. Im vorliegenden Fall ist aus sachverständiger Sicht ein pauschaler Zuschlag von 30% auf den genannten Bodenrichtwert gerechtfertigt.

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

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert)		910,00 €/m²
Anpassung für Ausnutzung	29% Zuschlag	260,00 €/m²
Anpassung für Wohnungseigentum	30% Zuschlag	270,00 €/m²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		1.440,00 €/m²

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

Grundstücksgröße	10.616 m² x 1.440,00 €/m²	15.287.040,00 €
		rd. 15.287.000,00 €

<u>Bodenwert des Miteigentumsanteils 1.694/1.000.000</u>	rd. 26.000,00 €
erschließungsbeitragsfrei	

C.2 Vergleichswertverfahren

gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV

C.2.1 Verfahrensbeschreibung

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert basierend auf der Auswertung von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann somit ermittelt werden

- › auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (unmittelbares Vergleichswertverfahren) oder
- › durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts (mittelbares Vergleichswertverfahren).

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen; ggf. ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

Die Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind auf Ihre Eignung hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV zu prüfen: Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale vom Zustand des Wertermittlungsobjekts ab, so ist dies durch Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Das Vergleichswertverfahren kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind, dies sind insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen.

Da bei dem mittelbaren Vergleichswertverfahren oftmals nicht nachvollziehbar ist, welche Datenbasis einem durchschnittlichen Vergleichsfaktor zugrunde liegt, ist dem unmittelbaren Vergleichswertverfahren der Vorrang einzuräumen.

C.2.2 Unmittelbares Vergleichswertverfahren

C.2.2.1 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Zur Ermittlung des Verkehrswerts führt § 6 Abs. 1, Satz 2 ImmoWertV aus: „[...] Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen [...]“

Der Verordnungsgeber hat durch den Halbsatz „[...] insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen [...]“ sowohl die Recherche von Daten als auch deren Eignung ausdrücklich betont.

Kaufpreise mit Objektmerkmalen werden durch die örtlichen Gutachterausschüsse erfasst.

Der Sachverständige orientiert sich an dreizehn vorliegenden Kaufpreisen für Eigentumswohnungen innerhalb der Wohnanlage "Graeffstraße 1, 3, 5" mit nachstehenden Merkmalen:

- › Vertragsabschlüsse von Juli 2022 bis April 2024
- › Wohnflächen von 42 m² bis 80 m²

Als Vergleichsmaßstab dient der Preis pro m² Wohnfläche, der für die jeweilige Eigentumswohnung erzielt worden ist.

An dieser Stelle darf der Hinweis nicht unterbleiben, dass die Zustandsmerkmale der Vergleichswohnungen dem Sachverständigen nicht bekannt sind und die Hintergründe der Transaktionen (Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs) nicht überprüft werden können. Auch enthalten die Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung keine Angaben zu rechtlichen Gegebenheiten, die sich aus den Vertragsinhalten möglicher Mietverträge ergeben. Die Problematik beim unmittelbaren Vergleichswertverfahren besteht darin, dass die Vergleichsobjekte nicht nur hinsichtlich der Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sein müssen, sondern dass sämtliche Merkmale des Bewertungsobjekts vergleichbar sein müssen – so z.B. Baujahr, Gebäudeart, Bauweise, Baugestaltung, Wohnungsgröße, Ausstattung und Qualität, baulicher Zustand, energetische Eigenschaften, Restnutzungsdauer. Diese Merkmale sind i.d.R. bei jeder Wohnanlage anders. Es müssen demnach noch z.B. Umrechnungskoeffizienten für die Lage der Wohnanlagen und die Lage der Wohnungen innerhalb der Wohnanlagen unter Beachtung der Geschosslage und himmelsrichtungsmäßigen Ausrichtung der Wohnungen berücksichtigt werden. Auch Über- und Untergrößen der Vergleichswohnungen, die unterschiedliche Beschaffenheit, evtl. bestehende wohnungs- und mietrechtliche Bindungen und die unterschiedlichen Wohnwertmerkmale müssten berücksichtigt werden. In der Regel fehlen hier Umrechnungskoeffizienten, um die unterschiedlichen Merkmale zu berücksichtigen.

Das ermittelte Ergebnis des Vergleichswertverfahrens kann nur als Trendwert gewertet werden, da zum einen nicht alle wertrelevanten Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte bekannt sind, und zum anderen für die bekannten Zustandsmerkmale keine oder keine gesicherten Umrechnungskoeffizienten vorliegen.

Schließlich ist noch die Problematik der Offenlegung der Befundtatsachen anzusprechen. In der nachstehenden Zusammenstellung der Kaufpreise werden die Vergleichsobjekte anonymisiert aufgeführt.

Nähere Angaben zur Identität der Vergleichsgrundstücke kann unter Hinweis auf Vertrauens- und Datenschutz nicht geben werden. Diesbezüglich wird auch verwiesen auf §203 StGB sowie § 16 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln.

Bei Vergleichsobjekten, bei denen ein PKW-Stellplatz und/oder Inventar mitveräußert wurde, ist dies separat ausgewiesen, so dass sich die Kaufpreise ausschließlich auf Preise pro m² Wohnfläche beziehen.

Zusammenstellung der Kaufpreise

Nr.	Vertragszeitpunkt	Wohnfläche	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche
1	06.07.2022	67,00 m ²	3.283,50 €/m ²
2	21.07.2022	48,83 m ²	3.430,50 €/m ²
3	13.12.2022	43,00 m ²	1.918,50 €/m ²
4	31.01.2023	48,83 m ²	2.764,50 €/m ²
5	14.02.2023	68,00 m ²	3.235,50 €/m ²
6	21.03.2023	49,10 m ²	3.207,50 €/m ²
7	15.09.2023	80,00 m ²	2.462,50 €/m ²
8	10.10.2023	67,00 m ²	1.492,50 €/m ²
9	28.11.2023	42,00 m ²	2.797,50 €/m ²
10	16.02.2024	80,00 m ²	1.250,00 €/m ²
11	12.03.2024	67,00 m ²	2.776,00 €/m ²
12	17.04.2024	49,00 m ²	2.857,00 €/m ²
13	24.04.2024	50,00 m ²	3.980,00 €/m ²

C.2.2.2 Ermittlungsgrundlagen

Der Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung im Wohnhochhaus Graeffstraße 3 wird nach einem statistischen Verfahren ermittelt, bei dem aus mehreren Vergleichspreisen das arithmetische Mittel abzuleiten ist. Vergleichspreise sind eine Stichprobe, die als repräsentativer Querschnitt für vergleichbaren Wohnraum innerhalb des Wohnhauses ausgewählt werden.

Das arithmetische Mittel errechnet sich aus der Summe aller Einzelwerte, dividiert durch die Anzahl der Einzelwerte.

Durch extrem hohe oder niedrige Einzelwerte kann das arithmetische Mittel verfälscht sein. Daher ist zu prüfen, ob das Ergebnis durch „Ausreißer“ beeinflusst wird. Eine Variationsbreite der Einzelwerte ist zu bestimmen, um Extremwerte zu erkennen und auszusondern. Damit soll die Aussagekraft des zu verbessernden arithmetischen Mittels gesteigert werden.

Als Variationsbreite kann man $\pm 30\%$ zulassen. Die Einzelwerte außerhalb dieser Bandbreite sind als Extremwerte auszusondern.

Bei der Bestimmung des Vergleichswertes ist die Bandbreite darzustellen, von der ein hohes Maß an Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass innerhalb dieser der „wahre Wert“ liegen wird, da durch das arithmetische Mittel nur ein Näherungswert bestimmt wird, aus dem sich die Genauigkeit des Ergebnisses nicht aufzeigen lässt.

Die Standardabweichung ist das Genauigkeitsmaß für die Abweichung der Einzelwerte vom arithmetischen Mittel. Es ist der mittlere Fehler eines Einzelwertes.

Der mittlere Fehler des arithmetischen Mittels ist zu berechnen, da bei der Feststellung des Vergleichswertes ein Mittelwert, der aus einer größeren Anzahl von Einzelwerten abgeleitet wurde, herangezogen wird.

C.2.2.3 Rechengang

Streubreite der Einzelwerte

1.250,00 €/m² bis 3.980,00 €/m²

Arithmetisches Mittel

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{35.455,50 \text{ €/m}^2}{13} = 2.727,35 \text{ €/m}^2$$

Variationsbreite

Nach dem Wahrscheinlichkeitsgesetz heben sich die negativen und positiven Extremwerte gegenseitig auf, so dass sich bei einer sehr großen Anzahl von Einzelwerten die Extremwerte („Ausreißer“) nicht mehr wertrelevant auf den Mittelwert auswirken.

Es ist jedoch erforderlich, bei einer begrenzten Anzahl von Vergleichswerten Extremwerte auszusondern, da diese sonst den Mittelwert einseitig beeinflussen können. Die Einzelwerte, die den Mittelwert um mehr als $\pm 30\%$ überschreiten, sind auszusondern.

Bei einem Ansatz von $\pm 30\%$ ergibt sich folgende Variationsbreite:

$$1.909,15 \text{ €/m}^2 \text{ bis } 3.545,56 \text{ €/m}^2$$

Es ist festzustellen, dass drei Einzelwerte (lfd. Nrn. 8, 10, 13) ausgesondert werden müssen.

Unter Berücksichtigung der 10 Kauffälle ermittelt sich der arithmetische Mittelwert nun wie folgt:

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{28.733,00 \text{ €/m}^2}{10} = 2.873,30 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 2.873,00 \text{ €/m}^2$$

Überprüfung der Genauigkeit des Durchschnittswertes

Bei der Beurteilung des Vergleichswertes ist die Genauigkeit des Ergebnisses zu überprüfen.

Die mathematische Statistik nennt die „Standardabweichung“ (= Mittlerer Fehler des Einzelwertes) als Maß für die Abweichung der Einzelwerte vom arithmetischen Mittel:

$$s_x = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}} = \pm 450,84 \text{ €/m}^2$$

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

$$v = \frac{s_x}{\bar{x}} = \frac{450,84 \text{ €/m}^2}{2.873,30 \text{ €/m}^2} = 0,16$$

Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert als Vergleichswert geeignet. Nach Streich⁶ ist ein Variationskoeffizient von 0,16 als „recht bedenklich“ einzustufen.

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

$$s_{\bar{x}} = \frac{s_x}{\sqrt{n}} = \frac{450,84 \text{ €/m}^2}{\sqrt{10}} = \pm 142,57 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 143,00 \text{ €/m}^2$$

Bandbreite

Das arithmetische Mittel von rd. 2.873,00 €/m² weist demnach einen „Mittleren Fehler“ von rd. $\pm 143,00 \text{ €/m}^2$ auf.

⁶ Streich, J.-W.: *Praktische Immobilienbewertung*, 2. Aufl., Theodor Oppermann Verlag, Hannover 2003, Seite 45

Zur Veranschaulichung werden die Ergebnisse in der nachstehenden Abbildung zusammengefasst:

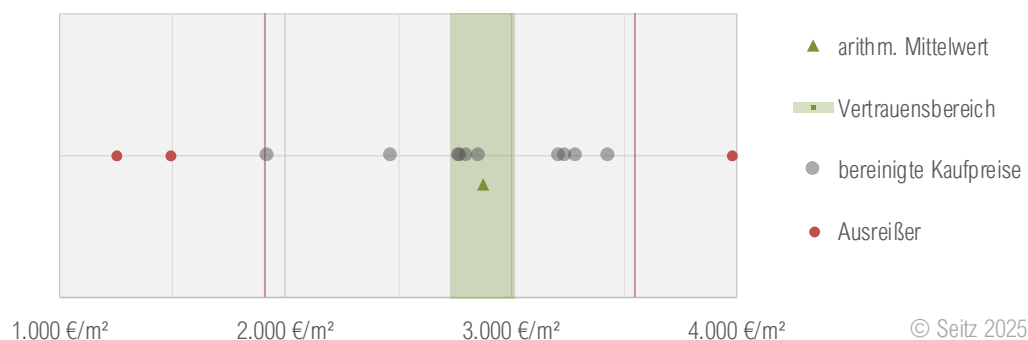


Abbildung 1: bereinigte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln mit statistischen Kennwerten.

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

rd. 2.730,00 €/m² bis rd. 3.016,00 €/m²

multipliziert mit:
50 m² Wohnflächen der Wohnung Nr. 486

136.500,00 € bis 150.800,00 €

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

rd. 137.000,00 € bis 151.000,00 €

erwartet werden kann.

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

Rein nachrichtlich wird mitgeteilt, dass gemäß der Anlage zum Protokoll der WEG-Versammlung vom 17.10.2023 nachstehende Verkäufe innerhalb des Objekts „Graeffstraße 3“ ausgewertet wurden.

Jahr	Anzahl	Spanne (€/m ² Wohnfläche)	Mittelwert (€/m ² Wohnfläche)
2020	8	1.533 bis 2.209	1.828
2021	5	2.064 bis 2.780	2.377
2022	6	1.928 bis 3.783	2.797
bis 10/2023	3	1.918 bis 3.150	2.589

Der Mittelwert der Kaufpreise aus den Jahren 2022 und bis 10/2023 ergibt sich zu rd. 2.730 €/m²⁷ Wohnfläche.

Hieraus resultiert für das Wohnungseigentum Nr. 486 ein Vergleichswert in Höhe von:

$$\text{rd. } 2.730 \text{ €/m}^2 \times 50 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \quad 136.500 \text{ €}$$

C.2.3 Mittelbares Vergleichswertverfahren gemäß § 15 Abs. 2 ImmoWertV

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat die Immobilienrichtwerte aus rd. 3.500 Kaufpreisen der Jahre 2022 und 2023⁸ als Durchschnitt abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt.

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORISplus.NRW“ liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil im Bereich der Immobilienrichtwertzone Nr. 402703.

Nach BORISplus.NRW Immobilienrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Immobilienrichtwertzone ein zonaler Immobilienrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) in Höhe von

$$3.180,00 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

mitgeteilt.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen.

⁷ $(6 \times 2.797 \text{ €/m}^2 + 3 \times 2.589 \text{ €/m}^2) / 9 = 2.727,67 \text{ €/m}^2$

⁸ Im Grundstücksmarktbericht 2024 wird hierzu ausgeführt: „Die Kaufpreise wurden mit halbjährlichen Indizes auf den Stichtag 01.01.2024 angepasst.“

Immobilienrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitet (§ 195 BauGB) und sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 ImmoWertV.

Dem vorgenannten Immobilienrichtwert in Höhe von 3.180,00 €/m² Wohnfläche liegen die im Folgenden dargestellten wertbestimmenden Merkmale zugrunde.

Abweichende Merkmale des Bewertungsobjekts zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwerts werden u.a. mit den vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Weitere Einflussfaktoren wie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden), Rechte, Lasten, Reparaturstau etc., können darüber hinaus bei der Wertfindung relevant sein. Der ermittelte Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen.

	Normobjekt (Immobilienrichtwert)	Bewertungsobjekt	UK
Baujahr	1972	1973	1,00
Wohnfläche	25 m²	50 m²	0,98
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	66	552	0,979
Anzahl der Geschosse	9	14	1,00
Geschosslage	2	6	1,00
Gebäudestandard	mittel	mittel	1,00
Mietsituation	unvermietet	vermietet ⁹	0,94

Tabelle 1: Umrechnungskoeffizienten (UK) gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 zur Anpassung des Immobilienrichtwertes an die Merkmale des Bewertungsobjekts

Unter Anwendung der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ermittelt sich der auf das Bewertungsobjekt angepasste Immobilienrichtwert zu rd. 2.870,00 €/m².

Wohnungseigentum Nr. 486	rd. 2.870,00 €/m² x 50 m² Wohnfläche	143.500,00 €
vorläufiger Vergleichswert		rd. 144.000,00 €
<u>Vergleichswert des Miteigentumsanteils</u>		<u>rd. 144.000,00 €</u>

Hinzuweisen sei, dass durch die Anwendung des Immobilienrichtwertes und der Umrechnungskoeffizienten eine Genauigkeit vorgetäuscht wird, die es in der Wertermittlungspraxis nicht gibt. Die im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten werden nicht nach Gemeinden oder

⁹ Eine Vermietung der Wohnung wird unterstellt (vgl. Ziffer B.9, Seite 21).

Stadtteilen differenziert. Durch die Anwendung von überregional veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten kann das Marktgeschehen in der Mikrolage jedoch nicht erfasst werden, so dass es sich auch hier bei dem ermittelten Vergleichswert vielmehr nur um eine tendenzielle Wertableitung zur Erkennung der groben Größenordnung handeln kann.

C.3 Ertragswertverfahren

gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV

C.3.1 Verfahrensbeschreibung

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

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

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

- › Verwaltungskosten

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

- › Instandhaltungskosten

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

- › Mietausfallwagnis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.3.2 Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hält sich in seinem verwendeten Modell an die Vorgaben der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW).

Grundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ab dem Berichtsjahr 2017 ist das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA, Stand: 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016), ergänzt durch die „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren“ (Stand: Dezember 2023).

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- › Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Der Rohertrag (Nettokaltmiete) ergibt sich aus den von den Erwerbern erfragten Mietangaben, die anhand des örtlichen Mietspiegels für freifinanzierte Wohnungen auf Nachhaltigkeit überprüft und gegebenenfalls im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sachverständig angepasst werden.
- › Bewirtschaftungskosten gemäß der Anlage 3 ImmoWertV.
- › Ansatz des Bodenwertes abgeleitet vom aktuellen Bodenrichtwert (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt)
- › Gesamtnutzungsdauer gemäß der Anlage 1 ImmoWertV.
- › Restnutzungsdauer gemäß der Anlage 2 ImmoWertV.

C.3.3 Marktüblich erzielbare Miete

Maßgebend für die Ertragswertberechnung ist, unabhängig von dem möglicherweise vertraglich vereinbarten sehr hohen oder sehr niedrigen Mietzins, der Mietertrag, bei dem unterstellt werden kann, dass er marktüblich erzielbar ist. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Für die Vergleichsbetrachtung wird der Mietspiegel der Stadt Köln für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2023) herangezogen, der sich wie folgt mit nachstehenden Merkmalen abbildet:

	<u>Mietwertspanne</u>			<u>Mittelwert</u>
<u>Gruppe 2</u> (Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden)				
mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage				
Wohnungen um 40 m² Größe	6,80 €/m²	bis	9,90 €/m²	8,35 €/m²
Wohnungen um 60 m² Größe	6,50 €/m²	bis	9,30 €/m²	7,90 €/m²

Gruppe 3 (Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden bzw. modernisierte Wohnungen¹⁰⁾)

mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage

Wohnungen um 40 m ² Größe	7,50 €/m ²	bis	10,60 €/m ²	9,05 €/m²
Wohnungen um 60 m ² Größe	7,30 €/m ²	bis	10,10 €/m ²	8,70 €/m²

Gruppe 4 (Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden bzw. modernisierte Wohnungen⁹⁾)

mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage

Wohnungen um 40 m ² Größe	7,40 €/m ²	bis	11,10 €/m ²	9,25 €/m²
Wohnungen um 60 m ² Größe	7,30 €/m ²	bis	10,90 €/m ²	9,10 €/m²

Die Wohnlage ist nach den objektiven Kriterien des Mietspiegels der Stadt Köln für frei finanzierte Wohnungen als mittlere Wohnlage zu beurteilen.

Die Zustandsmerkmale des Sondereigentums sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass eine besondere Ausstattung der Wohnung nicht vorliegt. Nachteilig ist das Fehlen eines Balkons zu beurteilen.

Im Hinblick auf die Bebauungsstruktur des Grundstücks mit Wohnhochhäusern (13- bis 32-geschossig) sind eine höhere Fluktuation und eine andere Mieterschaft als in klassischen Mehrfamilienwohnhäusern zu erwarten. Deutlich mietwertreduzierend ist jedoch die Lage innerhalb einer größeren Wohnanlage zu beurteilen.

Der marktübliche Mietwert lässt sich nicht schematisch und formelmäßig berechnen. Die marktüblich zu erzielende Miete kann nur geschätzt werden aufgrund allgemeiner Erfahrungswerte und der Sachkunde.

Unter Bezugnahme auf den Mietspiegel der Stadt Köln für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2023) und aufgrund von Erfahrungswerten schätzt der Unterzeichner den marktüblichen Mietertrag (Nettokaltmiete) auf

11,00 €/m² Wohnfläche.

¹⁰ Gemäß Mietspiegel kann von einer modernisierten Wohnung gesprochen werden, wenn sie durch umfassende Wertverbesserung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Hierfür müssen folgende Tatbestände vorliegen:

- › Die Sanitäreinrichtungen müssen erneuert sein (neue Fliesen und Porzellan)
- › Die Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard muss vorgenommen worden sein
- › Es muss eine Zentralheizung bzw. eine Gas-Etagenheizung vorhanden sein

In einem solchen Fall orientieren sich die Mietwerte an denen der Gruppe 3. Sollten alle Maßnahmen nach 1990 durchgeführt worden sein, rechtfertigt dies eine Eingruppierung in Gruppe 4. Bei umfassend sanierten Gebäuden (grundlegende Veränderung des Ursprungzustandes) wird für die Eingruppierung in die entsprechende Baualtersgruppe auf das Jahr der Fertigstellung der Sanierung abgestellt; entsprechendes gilt für durch Ausbau neu geschaffenen Wohnraum.

Im Mietwert enthalten ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Kellerraum (Nr. 486 des Aufteilungsplans).

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

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

C.3.4 objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist erheblich ergebnisbestimmend.

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

Wohnungseigentum	1,9 %
	± 1,0 % Standardabweichung
vermietetes Wohnungseigentum	
(zentral/citynah, 40 m ²)	1,8 %
(zentral/citynah, 60 m ²)	1,7 %

Der Gutachterausschuss unterscheidet bei den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen nicht nach Stadtteilen und Baualtersgruppen. Allein bei der Differenzierung der Stadtteile und der Lageeigenschaften innerhalb eines Stadtteils entwickeln sich bereits unterschiedliche Zinsfüße. Der Gutachterausschuss hält somit in Abhängigkeit des Einzelfalles ein Abweichen nach oben und unten für sachgerecht.

Bei einer Ertragswertberechnung ist der zutreffende Ansatz des Liegenschaftszinssatzes von zentraler Bedeutung. In diesem Ansatz kumulieren die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjekts, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten etc., zusammengefasst der zukünftig zu erwartende und/oder erwartete Nutzen aus der Immobilie.

Liegen die Parameter günstig für einen zukünftig zu erwartenden Nutzen, gibt sich ein Erwerber mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objekts zufrieden, er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Einschätzungen weniger günstig, z.B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig ggf. höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechende Rendite erwarten. Der Liegenschaftszinssatz wird also höher sein.

Gemäß § 33 ImmoWertV ist der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Auswertungen zu Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zur Berücksichtigung möglicher Abweichungen hinsichtlich Repräsentativität und Aktualität wurden im Grundstücksmarktbericht nicht veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der allgemeinen Verwertbarkeit unter Beachtung der Lage und der Dimensionierung des Objektes ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von

1,75%

der Wertermittlung zugrunde gelegt.

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

Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung das bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (vgl. Abschnitt C.3.2, Seite 36ff). Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die vom verwendeten Liegenschaftszinssatz nicht erfasst sind, sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

C.3.5 Bewirtschaftungskosten

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. Abschnitt C.3.2, Seite 36ff). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Hinweis: Es bestehen aus sachverständiger Sicht keine Bedenken, zugunsten einer besseren Lesbarkeit die marktüblichen Bewirtschaftungskosten zur Ableitung des vorläufigen Ertragswerts zugrunde zu legen. Sowohl die internalisierende als auch die externalisierende Berücksichtigung führen zu dem gleichen Ergebnis.

Die marktüblichen Bewirtschaftungskosten werden aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

C.3.5.1 Wohnungseigentum Nr. 486*Verwaltungskosten*

Wohnung 420,00 €

Mietausfallwagnis

ca. 2% des Jahresrohertrages¹¹

= 6.600,00 € x 0,02 = 132,00 €

Instandhaltungskosten

13,80 €/m² Wohnfläche

50 m² x 13,80 €/m² 690,00 €

1.242,00 €

Bewirtschaftungskosten

1.242,00 € / 6.600,00 € x 100 = 18,82% =

rd. 19%

¹¹ Jahresrohertrag Ziffer C.3.6, Seite 42

C.3.6 Rechengang Wohnungseigentum Nr. 486

50 m ² Wohnflächen der Wohnung Nr. 486 à 11,00 €/m ²	550,00 €
jährlicher Rohertrag	6.600,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten rd. 19% von 6.600,00 €	<u>1.254,00 €</u> 5.346,00 €
jährlicher Reinertrag	5.346,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag 1,75% von 26.000,00 €	<u>455,00 €</u> 4.891,00 €
jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	4.891,00 €
Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,75% und einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 28 Jahren ¹² stellt sich der Barwertfaktor i.S.d. § 34 Abs. 2 ImmoWertV auf 21,99.	
<u>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</u> 4.891,00 € x 21,99	<u>107.553,09 €</u> rd. 108.000,00 €
anteiliger Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)	<u>26.000,00 €</u> 134.000,00 €
<u>vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils:</u>	<u>134.000,00 €</u>

¹² Baujahr:
übliche Gesamtnutzungsdauer:
Alter zum Wertermittlungstichtag:
Restnutzungsdauer:

1973
80 Jahre
rd. 52 Jahre
28 Jahre

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

Im vorliegenden Fall ist aus sachverständiger Sicht ein Zu- oder Abschlag zur Berücksichtigung der Marktanpassung i.S.d. § 7 Abs. 2 ImmoWertV nicht objektivierbar.

vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils:	134.000,00 €
--	--------------

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

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils	rd. 134.000,00 €
--	------------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Abschlag für Baumängel und Bauschäden

(vgl. Ziffer B.8.6, Seite 19f)

0,00 €
134.000,00 €

<u>Ertragswert des Miteigentumsanteils</u>	rd. 134.000,00 €
---	-------------------------

D Verkehrswert des Miteigentumsanteils

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

Basis der Verkehrswertermittlung sind grundsätzlich die drei Wertermittlungsverfahren

- › Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV
- › Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV
- › Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Zu beachten ist § 6 Absatz 1 ImmoWertV:

„Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Zur Ermittlung des Verkehrswertes geht aus § 6 Abs. 4 ImmoWertV verbindlich hervor:

„Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist nach den normierten Verfahren der ImmoWertV vorzugehen, sonstige nicht wertbestimmende Argumente bleiben bei der Verkehrswertermittlung außer Betracht.

Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten – d.h. Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks – gehandelt werden, sind i.d.R. nach dem Ertragswertverfahren, substanzorientierte Objekte – d.h. Preisbemessung nach verkörpertem Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung – i.d.R. nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Entsprechend den Gepflogenheiten im vorliegenden Teilmarkt (Art des Wertermittlungsobjekts) und der Wertermittlungspraxis (Ableitung und Anwendung von den für die Wertermittlung erforderlichen Daten) wurde für das Bewertungsobjekt der Ertragswert ermittelt. Dem Ertragswertverfahren muss aufgrund der zur Verfügung stehenden Daten (insbesondere im Hinblick auf § 9 Abs. 1 ImmoWertV) im vorliegenden Fall eine höhere

Aussagefähigkeit beigemessen werden als dem Sachwertverfahren. Aus diesem Grunde wird auf die Anwendung des Sachwertverfahrens verzichtet.

Darüber hinaus ist die Marktorientierung über Miete und Zinsfuß leichter möglich. Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung einer marktgerechten Miete und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes ermittelt, eine zusätzliche Marktanpassung ist aus sachverständiger Sicht nicht objektivierbar.

Der zu Ziffer C.3.6 Seite 42f ermittelte Ertragswert in Höhe von 134.000,00 € liegt leicht unterhalb des Bereichs des zu Ziffer C.2.3.3 Seite 28ff ermittelten Vertrauensbereiches des arithmetischen Mittels, ermittelt aus den Kaufpreisen des Gutachterausschusses, in der Spanne von rd. 137.000,00 € bis 151.000,00 €. Der Mittelwert der durch die WEG mitgeteilten Kaufpreise aus den Jahren 2022 und bis 10/2023 innerhalb des Objekts „Graeffstraße 3“, ergibt sich zu rd. 136.500,00 € (vgl. Ziffer C.2.2, Seite 26ff).

Der ermittelte Ertragswert in Höhe von 134.000,00 € ist somit plausibel.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

Verkehrswert

des 1.694/1.000.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

(Grundbuch von Ehrenfeld, Blatt 1386)

Gemarkung: Ehrenfeld, Flur: 70, Flurstück: 1439

postalische Anschrift

Graeffstraße 3 in 50823 Köln (Neuehrenfeld)

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 6. Obergeschoss des Wohnhochhauses
„Graeffstraße 3“ nebst Kellerraum im Untergeschoss jeweils bezeichnet mit Nr. 486 des Aufteilungsplans,

zum Wertermittlungsstichtag 21.02.2025
auf der Grundlage des ermittelten Ertragswertes auf

134.000,00 €

(in Worten: einhundertvierunddreißigtausend Euro)

Vergleichsdaten

Verkehrswert pro m² Wohnfläche
(134.000,00 €) / rd. 50 m² =
rd. 2.680,00 €/m²

Albert M. Seitz

Köln, den 28.02.2025

E Anmerkungen

E.1 Zwangsverwaltung/Verwaltung der Eigentümergeinschaft

Die Verwaltung der Eigentümergeinschaft obliegt:

Kallmeyer & Nagel Vermietungs- und Verwaltungs GmbH

Uhlandstraße 68
22087 Hamburg (Hohenfelde)

Tel. 040 25157 150

Nach schriftlichen Angaben der Verwaltung der Eigentümergeinschaft vom 28.01.2025 beträgt für die Wohnung Nr. 486 das monatliche Wohn-/Hausgeld 568,07 € (inkl. Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 36,11 €); die Erhaltungsrücklage der Eigentümergeinschaft beträgt 2.249.360,27 € gesamt, der Anteil für die Untergemeinschaft Haus 3 beträgt 450.509,19 € per 31.12.2023.

E.2 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

E.2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung.

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

E.2.2**Wertermittlungsliteratur**

- (1) Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Köln 2023
- (2) Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Kulmbach 2022
- (3) GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Hürth 1990 - 2025

Hinweis

Das hier vorliegende Verkehrswertgutachten gilt ausschließlich für die zu Abschnitt A, Seite 4 aufgeführte Verwendung.

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



Elektronische Version des Verkehrswertgutachtens (Internetveröffentlichung)

Für die vorliegende Internetversion des Gutachtens wurde aufgrund datenschutzrechtlicher Rahmenbedingungen auf die Beilegung des auf Seite 3 dargestellten Anlagenteils einschließlich der Lichtbilder verzichtet.

Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass Bietinteressenten vor Gebotsabgabe entsprechende Einsicht auf der Geschäftsstelle vornehmen.