



Verkehrswertgutachten

93 K 005/24

über das Wohnungseigentum Nr. 8

Josephstraße 31-33
50678 Köln (Altstadt-Süd)

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	8
B.4	Bodenbeschaffenheit	9
B.5	Beitragsrechtlicher Zustand	9
B.6	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
B.7	Lasten, Beschränkungen und Rechte	11
B.8	Baubeschreibung	12
B.9	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete	17
C	Wertermittlung	18
C.1	Bodenwert des Miteigentumsanteils	18
C.2	Vergleichswertverfahren	21
C.3	Ertragswertverfahren	28
D	Verkehrswert des Miteigentumsanteils	38
E	Anmerkungen	41
E.1	Zwangsverwaltung/Verwaltung der Eigentümergemeinschaft	41
E.2	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	41

Anlagen

Anl. 1	Stadtplanauszug	1 Seite
Anl. 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	1 Seite
Anl. 3	Lärmkartierungen NRW (Straßenverkehr 24h)	1 Seite
Anl. 4	Plandarstellungen	1 Seite
Anl. 5	Auskunft aus dem Altlastenkataster	2 Seiten
Anl. 6	Erschließungsbeitragsbescheinigung	2 Seiten
Anl. 7	Auskunft über öffentliche Förderung	1 Seiten
Anl. 8	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	3 Seiten
Anl. 9	Auskunft der WEG-Verwaltung	2 Seiten
Anl. 10	Energieausweis gemäß EnEV	7 Seiten
Anl. 11	Auszug aus der Baubeschreibung	3 Seiten
Anl. 12	Lichtbilder zur Wertschätzung	3 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 69 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 5facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 02.04.2024 vom Amtsgericht Köln (Abteilung 93) beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG über das

Wohnungseigentum

Nr. 8 des Aufteilungsplans

im Haus

Josephstraße 31-33

50678 Köln (Altstadt-Süd)

zu erstatten.

Die Wertermittlung erfolgt zum:

› Wertermittlungsstichtag	02.07.2024
› Tag der Ortsbesichtigung	02.07.2024
› Qualitätsstichtag	02.07.2024

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

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

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Köln:
 - » beglaubigter Grundbuchauszug vom 05.02.2024
 - » Teilungserklärung mit Bewilligung vom 20.08.1985 zu UR-Nr. 1166/1985

- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
 - » Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:500 vom 11.04.2024
 - » Lärmkartierung NRW als online Auskunft¹
 - » Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 17.04.2024
 - » Beitragsbescheinigung vom 16.04.2024
 - » Auskunft gemäß WFNG vom 11.04.2024
 - » Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.04.2024
 - » Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln vom 23.05.2024
 - » Einsicht der Bauakte der Stadt Köln am 16.05.2024

- › von der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft:
 - » Beantwortung eines Fragenkatalogs mit E-Mail vom 18.04.2024 und 25.04.2024
 - » Energieausweis vom 23.12.2014

Für die Wertschätzung wurde ein Ortstermin am 18.06.2024 anberaumt. Da die Wohnungseigentümerin den Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung nicht ermöglichen konnte, wurde der Termin verschoben. Zum Ortstermin am 02.07.2024, war der Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung und zu dem Abstellraum im Kellergeschoss erneut nicht möglich. Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung der Wohnung auf Grundlage des äußeren Eindrucks, der Bauakte und der Teilungserklärung. Die Schuldnerin wurde in der Einladung zum Ortstermin am 02.07.2024, mit Schreiben vom 10.06.2024 darauf hingewiesen, dass durch diese Form der Schätzung Nachteile entstehen können, da die Bietinteressenten Unwägbarkeiten und Risiken durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin möglicherweise selbst kalkulieren.

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

¹ Abrufdatum: 25.07.2024; abrufbar unter: <https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>

Unwägbarkeiten und Risiken haben die Bietinteressenten ggf. durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

Die Beteiligten wurde von den Ortsterminen in Kenntnis gesetzt.

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 dem Gutachten der verbrauchsorientierte Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung für die Häuser „Josephstraße 31 und 33“ vom 23.12.2014 zur Verfügung gestellt, welcher dem Anlagenteil des Gutachtens beigelegt ist.

Wie bei der Bewertung von Wohnungseigentum üblich, wurde nicht die gesamte Anlage im Detail besichtigt. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

A.1 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 02.07.2024

› 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: Köln

Blatt: 15009

Amtsgericht: Köln

und beträgt 50/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück²:

Gemarkung: Köln

Flur: 12

Flurstücke: 433 Gebäude- und Freifläche
Josefstraße 31-33

Größe: 437 m²

verbunden mit Sondereigentum an der im 3. Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8.

Ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 05.02.2024 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 11ff des Gutachtens.

² Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil befindet sich im linksrheinischen Kölner Stadtteil Altstadt-Süd auf der Südseite der Josephstraße. Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Die zu bewertende Wohnung ist gelegen im 3. Obergeschoss, zum Innenhof.

Die umliegende Bebauung wird geprägt durch eine drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung. Die Hinterliegergrundstücke sind teilweise ein- bis zweigeschossig bebaut. Im Nahbereichsumfeld, zum rückwärtigen Nachbargrundstück, schließt eine offene Parkfläche, mit einem zweigeschossigen Parkhaus an.

Hinzuweisen ist auf die Lärmbelastung, ausgehend von der westlich gelegenen, mehrspurigen Hauptausfallstraße „Ulrichgasse“ (vgl. Lärmkartierung NRW 24-Straßenverkehr).

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Nahbereichsumfeld entlang der Severinsstraße. Kindergärten, Schulen verschiedener Bildungsrichtungen, kulturelle Einrichtungen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind ebenfalls innerhalb des Stadtteils vorhanden.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr sind gegeben durch das in 200 m bis 450 m fußläufig zu erreichende Bus- und Stadtbahnnetz.

Parkmöglichkeiten befinden sich im Umfeld auf öffentlichen Stellplätzen. Straßenverbindungen in die umliegenden Stadtteile und zur Kölner Innenstadt sind über ein gut ausgebautes Straßensystem und eine gute ÖPNV Anbindung gegeben.

Im Umkreis von fünf bis sechs Kilometer Entfernung bestehen mehrere Anschlussmöglichkeiten an den Kölner Autobahnring.

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

B.3 Grundstücksgestalt

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil weist einen unregelmäßigen L-förmigen Zuschnitt auf.

Die Straßenfrontbreite beträgt ca. 21 m, die Grundstückstiefe beträgt ca. 16 m bis ca. 24 m.

Das Grundstück liegt in etwa auf Straßenniveau.

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

B.4 Bodenbeschaffenheit

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

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

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Umwelt- und Verbraucherschutzamt (Stadt Köln) - vom 17.04.2024 ist das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

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

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

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

B.5 Beitragsrechtlicher Zustand

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage – hier die Josephstraße – erschlossen.

Die Josephstraße ist ortsüblich ausgebaut.

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

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Bauverwaltungsamt (Stadt Köln) - vom 16.04.2024 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) 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 Wohn- und Geschäftshaus bebaut, bestehend aus Teilunterkellerung, Souterrain, vier Vollgeschossen und darüber liegendem ausgebauten Dachgeschoss. Die straßenseitige Hausfront wurde mit auskragenden oberen Stockwerken (1. Ober- bis Dachgeschoss) über die bebaute Fläche und Grundstücksgrenze hinaus errichtet.

Aus dem Überbau ergibt sich kein gesonderter Werteinfluss für das zu bewertende Miteigentumsanteil.

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

GRZ = ca. 0,57 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 3,00 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

In der hier angegebenen Geschossflächenzahl sind auch die wertrelevanten Geschossflächen im ausgebauten Dachgeschoss und Souterrain (Nutzung gemäß Teilungserklärung als Gewerbeeinheiten), die nach dem Bauplanungsrecht in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, berücksichtigt.

B.6.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem³ der Stadt Köln liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 67437.03, der seit dem 25.09.1958 u.a. mit folgenden Festsetzungen rechtskräftig ist:

Art der baulichen Nutzung: gemischtes Gebiet
Geschosszahl: III

Straßenflucht und Baulinien sind festgesetzt. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan „sollen an der Südseite Im Dau entlang der Freifläche sowie an der Südseite Josephstraße von Haus Nr. 23 bis 35 Parksteifen angelegt werden.“

Die Darstellung erfolgt nachrichtlich, ein gesonderter Werteinfluss lässt sich aus den Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans nicht ableiten.

³ Abrufdatum: 26.07.2024; 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

Die Nutzung der Stellplätze ist geregelt⁴.

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 15000 bis 15019 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 20. August 1985; übertragen aus Blatt 9113; eingetragen am 30. Mai 1986.

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs

Ifd. Nr. 1

gelöscht

Ifd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 93 K 005/24). Eingegeben am 05.02.2024.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II/2 wird kein eigener Werteeinfluss beigemessen.

öffentliche Förderung gemäß WFNG NRW

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Amt für Wohnungswesen (Stadt Köln) - vom 11.04.2024 nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Baulasteintragungen

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Amt für Liegenschaften (Stadt Köln) vom 19.04.2024 ist am 23.08.1968 zu Lasten des Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil im Baulastenverzeichnis Blatt Nr. 43/1968/1 folgende Baulast eingetragen.

„Der jeweilige Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die in dem beiliegenden Lageplan des öffentlich-bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Bruno Muhr durch grüne Eintragung gekennzeichnete, an den Eckpunkten mit A-B-C-D-A umschriebene Fläche als fremden Zugang im Sinne des § 4 Abs. 2 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25.6.1962 und als fremde Zufahrt im Sinne

⁴ Für vier vorhandene Stellplätze im Freien, sind Sondernutzungsrechte eingeräumt. Dem zu bewertenden Miteigentumsanteil ist kein Stellplatz zugeordnet.

des § 13 Abs. 2 der 1. Durchführungsverordnung vom 16.7.1962 zur BauO NW zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Köln, Josefstr. 31 -33, Gemarkung Köln, Flur 12, Flurstück 434 dauernd zur Verfügung zu stellen und nutzen zu lassen.“

Es wird verwiesen auf den Auszug aus dem Baulastenverzeichnis im Anlagenteil des Gutachtens.

Aus der Baulasteneintragung ergibt sich kein gesonderter Werteinfluss für den zu bewertenden Miteigentumsanteil.

Denkmalschutz

Bei dem Haus „Josephstraße 31-33“ handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

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

B.8 Baubeschreibung

B.8.1 Bauart und Baujahr

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (postalische Anschrift: Josephstraße 31-33).

Gemäß Teilungserklärung (UR.Nr 1160/1985) mit Bewilligung vom 20.08.1985 wurde die Wohnanlage aufgeteilt in 18 Wohnungseigentumseinheiten und 2 Teileigentumseinheiten (Büros im Souterrain und Erdgeschoss). Das Kellergeschoss nimmt gemäß Aufteilungsplan Abstellräume als wohnungsergänzende Einrichtungen auf. Im Souterrain befinden sich gemäß Aufteilungsplan Büroräume, ein Wasch-/Trocken- und ein Abstellraum. Für vier vorhandene Stellplätze im Freien, sind Sondernutzungsrechte eingeräumt. Dem zu bewertenden Miteigentumsanteil ist kein Stellplatz zugeordnet.

Anlässlich des Ortstermins konnten die oben aufgeführten Räumlichkeiten nicht besichtigt werden, so dass nicht beurteilt werden kann, ob Nutzung, Lage und Größe mit der Darstellung im Aufteilungsplan übereinstimmen. Die Schlussabnahme am 10.11.1970, wurde mit Schlussabnahmeschein vom 28.12.1970 erteilt.

Baujahr des Wohn- und Geschäftshauses 1970

Bei Inaugenscheinnahme des Büro- und Geschäftshauses am Ortsbesichtigungstermin, konnte ein instandgehaltener und gepflegter Zustand des Gebäudes durch den Sachverständigen festgestellt werden. Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung vom 25.04.2024 sind „keine Baumängel und Bauschäden am

Objekt“ bekannt. Der Sachverständige unterstellt, dass die bereits angesparten und anzusparenden Erhaltungsrücklagen die laufende Instandhaltung decken. Die Restnutzungsdauer des Gebäudes wird sachverständig auf 35 Jahre eingeschätzt.

B.8.2 Lage und Raumaufteilung der Wohnung

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss des Hauses „Josephstraße 31-33“ und ist gemäß Aufteilungsplan aufgeteilt in Wohnzimmer mit Kochecke, Zimmer, Diele, Bad/WC und Balkon. Es wird verwiesen auf die Grundrissanordnung gemäß Aufteilungsplan im Anlagenteil des Gutachtens.

Der Balkon ist zum Innenhof ausgerichtet (vgl. Lichtbild 2).

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Abstellraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8, zugewiesen. Anlässlich des Ortstermins konnte der Abstellraum nicht besichtigt werden, so dass nicht beurteilt werden kann, ob Lage und Größe mit der Darstellung im Aufteilungsplan übereinstimmen.

B.8.3 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFIV

Ermittlung aus dem Wohnungsgrundriss zur Teilungserklärung. Die aus Rohbaumaßen ermittelte Fläche der Wohnräume (ohne Balkon) wurden um den Putzabschlag (3 %) vermindert.

Wohnzimmer mit Kochecke	26,81 m ²
Zimmer	12,02 m ²
Diele	6,37 m ²
Bad/WC (gemäß Aufteilungsplan innenliegend)	3,32 m ²
Balkon ⁵	1,50 m ²
	50,02 m ²

Wohnflächen gesamt **rd. 50 m²**

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.

⁵ unter Anrechnung der Grundfläche zu 1/4

B.8.4 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

Die Grundrissanordnung der zu bewertenden Wohnung ist zweckdienlich und wird in vollem Umfang heutigen Wohnansprüchen gerecht.

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

B.8.5 Bauweise und Ausstattung

B.8.5.1 Gemeinschaftseigentum

hier: Haus „Josephstraße 31-33“

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu Fundamenten und Bodenplatte, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken, sowie der Dachkonstruktion. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen.

Anlässlich des Ortstermins konnten nur das untere Treppenhaus und die Außenanlagen in Augenschein genommen werden. Darüberhinausgehende Angaben wurden der Bauakte entnommen, hierzu ist ein Auszug der Baubeschreibung dem Anlagenteil des Gutachtens beigelegt.

Der gemäß Baubeschreibung geplante Aufzug ist nicht umgesetzt worden. Weiterhin erfolgt die Beheizung nicht über die aufgeführte Öl-Zentral-Pumpen-Heizung, sondern gemäß Energieausweis vom 23.12.2014 über Fernwärme.

Ob weitere Zustandsmerkmale, gemäß Auszug aus der Baubeschreibung (Konstruktion Rohbau/Ausbau) vom 10.12.1966, baulich nicht umgesetzt worden sind, kann nicht beurteilt werden.

Die nachstehende Baubeschreibung bezieht sich ausschließlich auf die Inaugenscheinnahme des Treppenhauses.

Treppenhaus

Kellertreppen/Geschosstreppen	Stahlbetontreppenläufe <i>Stoß- und Auftritte</i> Natursteinplattenbelag aus Travertin <i>Treppengeländer</i> Stahlgeländerkonstruktion mit mipolamummantelten Handlauf
Fußböden/Oberböden	<i>erdgeschossiger Treppenhausflur, kellergeschossiger Treppenvorraum, Treppenpodeste</i> Natursteinplattenbelag aus Travertin
Wand- und Deckenbehandlungen	<i>Wandflächen</i> Reibeputz <i>Untersichten der Treppenläufe und -podeste</i> verputzt, malermäßig gespachtelt und gestrichen
Treppenhausfenster	großformatige Glasbausteinfenster mit Lüftungsflügeln (vgl. Lichtbild 6)
Türen	<i>Kellergeschoss und Tiefkeller</i> Doppelwandige Stahlblechtüren <i>Wohngeschosse</i> Holzfurniertürblätter (Macoré in Stahl- und Fassungsargen)
Elektroinstallationen	Deckenbrennstellen im Treppenhaus installiert über Zeitautomat Klingeltableau im feststehenden Teil der Hauseingangstüranlage (vgl. Lichtbild 4), zusätzliche Druckkontakte der Klingelanlage an den Wohnungsabschlusstüren

besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen

hierzu zählen:

- › Plattierung Innenhof, mit offenen Stellplätzen im Freien
- › anteilige Grenzeinrichtungen
- › die Gebäudeanschlüsse

B.8.5.2 Sondereigentum (Wohnung Nr. 8)

Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung auf Grundlage des äußeren Eindrucks und der Teilungserklärung. Ausstattung, Beschaffenheit und baulicher Zustand der zu bewertenden Wohnung können nicht beurteilt werden.

B.8.6 Baulicher Zustand

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

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

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

Es konnten folgende Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstände festgestellt werden:

- › im Bereich des Sondereigentums
 - » Ausstattung, Beschaffenheit und baulicher Zustand der zu bewertenden Wohnung können mangels Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.
- › im Bereich des Gemeinschaftseigentums
 - » Nach Angaben der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 25.04.2024 sind keine Baumängel und Bauschäden am Gemeinschaftseigentum bekannt.

Gemäß Beschlussprotokoll der Eigentümergemeinschaft vom 27.10.2023 beträgt die Erhaltungsrücklage 47.662,00 € (Druckdatum Wirtschaftsplan 23.09.2023; gültig gemäß Protokoll ab 01.01.2024). Aktuelle Erkenntnisse liegen nicht vor.

Es wird verwiesen auf die Schreiben der WEG-Verwaltung vom 18.04.2024 und 25.04.2024 im Anlagenteil des Gutachtens und das Protokoll der Eigentümerversammlung am 27.10.2023.

Das von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Protokoll der letzten Eigentümerversammlung wird 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.

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

B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Die zu bewertende Wohnung wird gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung vom 18.04.2024 von der Eigentümerin (Betroffene des Verfahrens) eigengenutzt.

⁶ 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. 101009 der Stadt Köln, Ortsteil Altstadt-Süd. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von

2.200,00 €/m²

mitgeteilt.

Er ist bezogen auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit nachstehenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	Mischgebiet
Geschosszahl:	IV
Geschossflächenzahl:	2,3
Beitragszustand:	erschießungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Bemerkung:	Josephstr.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss.

C.1.3 Vergleichspreise

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

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

Auch sei hinzuweisen, dass die vorstehende Problematik hinsichtlich des Bodenwertanteils nur „theoretischer Natur“ ist und wie die nachstehende Sensitivitätsanalyse zeigt, keinen bzw. nur marginalen Einfluss auf den Verkehrswert hat.

C.1.4 Rechengang

Zu- oder Abschläge aufgrund besonderer Lageeigenschaften des Bewertungsgrundstückes oder mögliche im Zeitablauf eintretende Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse 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. 3,00 (ermittelt anhand der Maßangaben im Aufteilungsplan) im Gegensatz zum Richtwertgrundstück mit einer GFZ von 2,3 bewirkt einen Zuschlag auf den mitgeteilten Richtwert. Abgeleitet aus dem genannten Bodenrichtwert in Höhe von 2.200,00 €/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. 640,00 €/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 mittelbaren Umrechnungskoeffizienten von 1,5 bei einer Standardabweichung von $\pm 0,4$. In Einzelfällen sei 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 ein pauschaler Zuschlag von 50% auf den genannten Bodenrichtwert gerechtfertigt.

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

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert)		2.200,00 €/m ²
Anpassung für Ausnutzung	29% Zuschlag	640,00 €/m ²
Anpassung für Wohnungseigentum	50% Zuschlag	1.100,00 €/m ²
Wert des Grundstücks		3.940,00 €/m ²

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

Grundstücksgröße	437 m ² x 3.940,00 €/m ²	1.721.780,00 €
		rd. 1.722.000,00 €

Bodenwert des Miteigentumsanteils 50/1.000	rd. 86.000,00 €
erschließungsbeitragsfrei	

C.2 Vergleichswertverfahren

gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV

C.2.1 Verfahrensbeschreibung

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

Der vorläufige Vergleichswert kann somit ermittelt werden

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

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

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

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

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

C.2.2 Unmittelbares Vergleichswertverfahren

C.2.2.1 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

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

Der Verordnungsgeber hat durch den Halbsatz „[...] insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen [...]“ sowohl die Recherche von Daten als auch deren Eignung ausdrücklich betont. In der Wertermittlungspraxis bedeutet dies, dass für den Fall, dass eine ausreichende Anzahl an geeigneten Kaufpreisen für vergleichbare Objekte erhoben wurden, das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswerts anzuwenden ist.

Kaufpreise mit Objektmerkmalen werden durch die örtlichen Gutachterausschüsse erfasst.

Der Sachverständige orientiert sich an fünfzehn vorliegenden Kaufpreisen für Wohnungseigentum innerhalb Altstadt-Süd mit nachstehenden Merkmalen:

- › Vertragsabschlüsse von Januar 2022 bis Januar 2024
- › Baujahre von 1975 bis 1994
- › Wohnflächen von 31 m² bis 58 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	27.01.2022	50,75 m ²	6.857,00 €/m ²
2	23.02.2022	40,00 m ²	5.000,00 €/m ²
3	25.03.2022	58,00 m ²	5.301,50 €/m ²
4	08.04.2022	37,00 m ²	4.189,00 €/m ²
5	02.05.2022	46,00 m ²	7.174,00 €/m ²
6	03.06.2022	44,10 m ²	3.832,00 €/m ²
7	28.06.2022	39,85 m ²	6.524,50 €/m ²
8	02.03.2023	43,22 m ²	6.478,50 €/m ²
9	07.03.2023	35,02 m ²	6.368,00 €/m ²
10	24.04.2023	52,00 m ²	4.649,50 €/m ²
11	28.07.2023	42,35 m ²	4.840,50 €/m ²
12	23.08.2023	32,98 m ²	5.306,00 €/m ²
13	16.10.2023	41,00 m ²	3.692,50 €/m ²
14	21.12.2023	31,38 m ²	4.780,00 €/m ²
15	17.01.2024	38,00 m ²	4.821,00 €/m ²

An dieser Stelle wird auf die Anwendung von Preisindizes verzichtet, da die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Preisindexreihen unter Berücksichtigung der Lage und der Baualtersgruppe des Objektes

äußerst unscharf sind; die Anwendung der Preisindizes würde nur eine Genauigkeit vortäuschen, die es in der Wertermittlungspraxis nicht gibt.

C.2.2.2 Ermittlungsgrundlagen

Der Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung im Haus Josephstraße 31-33 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

3.693,00 €/m² bis 7.174,00 €/m²

Arithmetisches Mittel

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{79.817,00 \text{ €/m}^2}{15} = 5.321,13 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 5.321,00 \text{ €/m}^2$$

Variationsbreite

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

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

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

$$3.724,79 \text{ €/m}^2 \text{ bis } 6.917,47 \text{ €/m}^2$$

Es ist festzustellen, dass zwei Einzelwerte (Ifd. Nrn. 5 und 13) ausgesondert werden müssen.

Unter Berücksichtigung der verbleibenden 13 Kauffälle ermittelt sich der arithmetische Mittelwert nun wie folgt:

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{68.950,00 \text{ €/m}^2}{13} = 5.303,85 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 5.304,00 \text{ €/m}^2$$

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:

$$s_x = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}} = \pm 960,37 \text{ €/m}^2$$

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

$$v = \frac{s_x}{\bar{x}} = \frac{960,37 \text{ €/m}^2}{5.303,85 \text{ €/m}^2} = 0,18$$

Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert als Vergleichswert geeignet. Nach Streich⁷ ist ein Variationskoeffizient von 0,18 als „recht bedenklich“ einzustufen.

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

$$s_{\bar{x}} = \frac{s_x}{\sqrt{n}} = \frac{960,37 \text{ €/m}^2}{\sqrt{13}} = \pm 266,36 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 266,00 \text{ €/m}^2$$

Bandbreite

Das arithmetische Mittel von rd. 5.304,00 €/m² weist demnach einen „Mittleren Fehler“ von rd. ± 266,00 €/m² auf.

Zur Veranschaulichung werden die Ergebnisse in der nachstehenden Abbildung zusammengefasst:



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

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

rd. 5.038,00 €/m² bis rd. 5.570,00 €/m²

multipliziert mit:

50 m² Wohnflächen der Wohnung Nr. 8
251.900,00 € bis 278.500,00 €

⁷ Streich, J.-W.: *Praktische Immobilienbewertung*, 2. Aufl., Theodor Oppermann Verlag, Hannover 2003, Seite 45

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

rd. 252.000,00 € bis 279.000,00 €

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 0,18 als „recht bedenklich“ einzustufen ist. Die Streuungen des Grundstücksmarktes sind i.d.R. eben doch so groß, dass man relativ unsichere Ergebnisse akzeptieren muss. Dies trifft nicht nur beim Vergleichswertverfahren, sondern auch bei den übrigen Wertermittlungsverfahren zu, nur wird dort die Problematik nicht so deutlich.

Es handelt sich bei der oben dargestellten Wertspanne vielmehr um eine tendenzielle Wertableitung zur Erkennung der groben Größenordnung, die nur hilfsweise als Trendwertspanne Berücksichtigung findet.

C.3 Ertragswertverfahren

gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV

C.3.1 Verfahrensbeschreibung

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

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

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

- › Verwaltungskosten

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

- › Instandhaltungskosten

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

- › Mietausfallwagnis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ab dem Berichtsjahr 2017 ist die Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 und das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA, Stand: 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016).

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- › Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Der Rohertrag (Nettokaltmiete) ergibt sich aus den von den Erwerbern erfragten Mietangaben, die anhand des Mietspiegels für freifinanzierte Wohnungen der Stadt Köln auf Nachhaltigkeit überprüft und gegebenenfalls im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sachverständig angepasst werden.
- › Bewirtschaftungskosten nach dem „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA, Stand: 21.06.2016
- › Ansatz des Bodenwertes abgeleitet vom aktuellen Bodenrichtwert (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt)
- › Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern 60 Jahre gemäß der Anlage 1 ImmoWertV.
- › Restnutzungsdauer mindestens 25 – 80 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern mindestens 20 – 60 Jahre

C.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 3</u> (Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden bzw. modernisiert wurden ⁸)		
Wohnungen um 40 m ² Größe mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage	7,50 €/m ² bis 10,60 €/m ²	9,05 €/m²
Wohnungen um 60 m ² Größe mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage	7,30 €/m ² bis 10,10 €/m ²	8,70 €/m²

Die Mietwertspannen für Wohnungen um 40 m² bzw. 60 m² Größe wurden angeführt, da die zu bewertende Wohnung mit einer Wohnfläche von 50 m² zwischen den aufgeführten Wohnungsgrößen liegt.

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

Es wird unterstellt, dass eine besondere Ausstattung der Wohnung nicht vorliegt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass die zu bewertende Wohnung umfassende Wertverbesserungen aufweist, die vor 1990 erfolgten, so dass insgesamt eine Einordnung in Gruppe 3 des Kölner Mietspiegels objektivierbar ist⁸.

Die Ausstattung, die Beschaffenheit und der bauliche Zustand der Wohnung können ohne Innenbesichtigung jedoch nicht beurteilt werden. Ein Sicherheitsabschlag diesbezüglich wird im Rahmen der Wertschätzung nicht berücksichtigt. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken haben die Bietinteressenten ggf. durch die Reduzierung seines Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

Das Gutachten steht unter dem Vorbehalt der Nachprüfung für den Fall, dass sich andere wertrelevante Erkenntnisse für die Ausstattung ergeben.

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.

⁸ Gemäß Mietspiegel kann von einer modernisierten Wohnung gesprochen werden, wenn sie durch umfassende Wertverbesserung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Hierfür müssen folgende Tatbestände vorliegen:

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

In einem solchen Fall orientieren sich die Mietwerte an denen der Gruppe 3. Sollten alle Maßnahmen nach 1990 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.

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

12,00 €/m² Wohnfläche.

Im Mietwert enthalten ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Abstellraum (Nr. 8 des Aufteilungsplans).

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 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, 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.

Auch wenn die hier im mittelbaren Vergleichswertverfahren herangezogenen dreizehn Kaufpreise nicht geeignet sind zur Ableitung eines belastbaren Vergleichswertes, zeigt der ermittelte Vertrauensbereich des arithmetischen Mittels als Trendwert, dass die durch den Gutachterausschuss für das gesamte Stadtgebiet bzw. zentral/citynahe Lagen veröffentlichten Liegenschaftszinssätze nicht geeignet sind für eine Anwendung in der Ertragswertermittlung des Bewertungsobjekts innerhalb der Kölner-Altstadt.

Die Wahl des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes erfolgt zum Wertermittlungsstichtag zwangsläufig in sachverständiger Schätzung unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und den Zustandsmerkmalen des Bewertungsobjektes.

Aufgrund der gesteigerten Nachfrage nach vergleichbaren innerstädtischen Objekten, denen zum Wertermittlungsstichtag ein vergleichsweise geringes Angebot auf dem Markt gegenübersteht, ist der Liegenschaftszinssatz signifikant nach unten abzusenken.

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

0,50%

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 30ff). Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die vom verwendeten Liegenschaftszinssatz nicht erfasst sind, sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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

C.3.5 Bewirtschaftungskosten

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. Abschnitt C.3.2, Seite 30ff). 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. 8

*Verwaltungskosten*⁹

420,00 €

*Mietausfallwagnis*¹⁰

ca. 2% des Jahresrohertrages

= 7.200,00 € x 0,02 =

144,00 €

*Instandhaltungskosten*⁹13,80 €/m² Wohnfläche50 m² x 13,80 €/m²

690,00 €

1.254,00 €

Bewirtschaftungskosten

1.254,00 € / 7.200,00 € x 100 = 17,42% =

rd. 17%

⁹ Entsprechend der Modellansätze der Anlage 3 ImmoWertV¹⁰ Jahresrohertrag Ziffer C.3.6, Seite 37

C.3.6 Rechengang Wohnungseigentum Nr. 8

50 m ² Wohnflächen der Wohnung Nr. 8 à 12,00 €/m ²	600,00 €
jährlicher Rohertrag	7.200,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten rd. 17% von 7.200,00 €	<u>1.224,00 €</u> 5.976,00 €
jährlicher Reinertrag	5.976,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag 0,50% von 86.000,00 €	<u>430,00 €</u> 5.546,00 €
jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	5.546,00 €
Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 0,50% und einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 35 Jahren ¹¹ stellt sich der Barwertfaktor i.S.d. § 34 Abs. 2 ImmoWertV auf 32,04.	
<u>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</u> 5.546,00 € x 32,04	<u>177.693,84 €</u> rd. 178.000,00 €
anteiliger Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)	<u>86.000,00 €</u> 264.000,00 €
<u>vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils:</u>	<u>264.000,00 €</u>

¹¹ übliche Gesamtnutzungsdauer:
geschätzte Restnutzungsdauer (vgl. Ziffer B.8.1, Seite 12):

80 Jahre
35 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 (z. B. Mieten) die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt auch bei einer Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. In diesen Fällen sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

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:	264.000,00 €
--	--------------

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

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils	rd. 264.000,00 €
--	------------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Abschlag für Instandsetzungs- / und Modernisierungsrückstände

(vgl. Ziffer B.8.6, Seite 16f)

0,00 €

264.000,00 €

<u>Ertragswert des Miteigentumsanteils</u>	rd. 264.000,00 €
---	-------------------------

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 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 verkörperten 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.

Hinsichtlich der besonderen Schwachstelle des Ertragswertverfahrens (der Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes) wird verwiesen auf Ziffer C.3.4, Seite 33ff des Gutachtens.

Die Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswertverfahrens scheidet im Beurteilungsfall aufgrund der schwachen Datengrundlage aus. Es handelt sich bei der dargestellten Wertspanne vielmehr um eine tendenzielle Wertableitung zur Erkennung der groben Größenordnung, die nur hilfsweise als Trendspanne Berücksichtigung findet.

Nur der guten Ordnung halber sei erwähnt, dass es sich nicht um eine statistisch gesicherte Marktanalyse handeln kann, da die Datensammlung nach Eliminierung der Ausreißer dreizehn Kaufpreise für Eigentumswohnung innerhalb der Kölner Altstadt mit Wohnflächen zwischen 31 m² und 58 m² enthält, deren Zustandsmerkmale dem Sachverständigen nicht bekannt sind (insbesondere Ausstattung, Beschaffenheit, baulicher Zustand).

Der zu Ziffer C.3.6 Seite 36ff ermittelte Ertragswert in Höhe von 264.000,00 € wird plausibilisiert durch den zu Ziffer C.2.2.3, Seite 24ff ermittelten Vertrauensbereiches des arithmetischen Mittels.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

Verkehrswert

des 50/1.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

(Grundbuch von Köln, Blatt 15009)

Gemarkung: Köln, Flur: 12, Flurstück: 433

postalische Anschrift

Josephstraße 31-33 in 50678 Köln (Altstadt-Süd)

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss des Hauses „Josephstraße 31-33“
nebst Abstellraum im Kellergeschoss jeweils bezeichnet mit Nr. 8 des Aufteilungsplans

zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2024

auf der Grundlage des gerundeten Ertragswertes auf

260.000,00 €

(in Worten: zweihundertsechzigtausend Euro)

Vergleichsdaten

Verkehrswert pro m² Wohnfläche

(260.000,00 €) / rd. 50 m² =

rd. 5.200,00 €/m²

Albert M. Seitz

Köln, den 05.08.2024

E Anmerkungen

E.1 Zwangsverwaltung/Verwaltung der Eigentümergeinschaft

Die Verwaltung der Eigentümergeinschaft obliegt:

Sander Hausverwaltungen GmbH

Dürener Straße 401

50858 Köln

Tel.: 0221-222 7020

Nach schriftlichen Angaben der Verwaltung der Eigentümergeinschaft vom 18.04.2024 und 25.04.2024 beträgt für die Wohnung Nr. 8 das Wohn-/Hausgeld 323,48 € im Monat (inkl. Heizkostenvorauszahlung); gemäß Beschlussprotokoll der Eigentümergeinschaft vom 27.10.2023 beträgt die Erhaltungsrücklage 47.662,00 € (Druckdatum Wirtschaftsplan 23.09.2023; gültig gemäß Protokoll ab 01.01.2024). Aktuelle Erkenntnisse liegen nicht vor.

E.2 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

E.2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

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

BauNVO

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

ImmoWertV

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

BGB

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

GEG

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

WoFIV

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

E.2.2**Wertermittlungsliteratur**

- (1) Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, Köln 2020
- (2) Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Kulmbach 2022
- (3) Schulz: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GUG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1)

Hinweis

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

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



Elektronische Version des Verkehrswertgutachtens (Internetveröffentlichung)

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

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

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