

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 24.02.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 093 K 012/24

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert) der

**Eigentumswohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss**

nebst

Kellerraum Nr. 2

in dem Mehrfamilienhaus



Vincenz-Statz-Straße 7 in Köln-Braunsfeld

verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der

Garten- und Terrassenfläche WE 2

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 7 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert) des

1.270/10.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück
Gemarkung Kriel, Flur 62, Flurstück 2064/64,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss**
nebst
Kellerraum Nr. 2
in dem Mehrfamilienhaus

Vincenz-Statz-Straße 7 in Köln-Braunsfeld

und verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der
Garten- und Terrassenfläche WE 2

wird ermittelt zum
Bewertungstichtag 03.02.2025 zu:



Das Wertgutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 11 Anlagen
mit 16 Seiten und ist in 7-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung.....	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	6
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges	7
2.3	Planungs- und Baurecht.....	8
2.4	Erschließung	9
2.5	Lage	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	10
2.6.1	Grundstück	10
2.6.2	Gebäude	11
2.6.3	Wohnung	12
3.	Wertermittlung	13
3.1	Wertermittlungsverfahren	13
3.2	Ertragswertverfahren	14
3.2.1	Bodenwertanteil.....	14
3.2.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlage	15
3.2.3	Vorläufiger Ertragswert.....	18
3.2.4	Ertragswert	19
3.3	Vergleichswertverfahren	20
4.	Verkehrswert	21
5.	Allgemeine Hinweise	22
6.	Anlagen	23

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Eigentumswohnung Nr. 2
im Erdgeschoss
nebst Kellerraum Nr. 2
in dem Mehrfamilienhaus
Vincenz-Statz-Straße 7
50935 Köln,
verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche WE 2
- **Nutzung:** vermietet
- **WEG-Verwalter:** Borggreve & Kiehl
Grundbesitzverwaltung
Else-Lang-Straße 1
50858 Köln
- **Zwangsverwalter:** Christos Daglianakis
Rösrather Straße 565
51107 Köln

- **Ertragswert:** **940.000 €**

Wohnfläche: rd. 123 m²
Terrassenfläche: rd. 45 m²
jährlicher Rohertrag: 24.180 €
Liegenschaftszinssatz: 1,70 %

- **Vergleichswert:** **939.000 €**

Gebäudedefaktor: 7.680 €/m²

- **Verkehrswert:** **940.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 13.11.2024 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 093 K 012/24 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss nebst Kellerraum Nr. 2 in dem Mehrfamilienhaus Vincenz-Statz-Straße 7 in 50935 Köln-Braunsfeld, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Garten- und Terrassenfläche WE 2.

Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Auftragsgemäß sind von besonderer Bedeutung (s. Ziffern 2.2 und 2.6.1):

- das Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- Anzeichen für mögliche Altlasten und deren Bewertung
- die Namen aller Mieter und Pächter
- möglicherweise von der Schuldnerin innerhalb des Objekts betriebene Unternehmen
- die Anschrift des Verwalters der Eigentümergemeinschaft
- etwaige Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Beachtung eventueller Überbauten mit entsprechendem Hinweis
- eventuelle Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke
- die Höhe des Wohngeldes und ob darin Heizkosten enthalten sind

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Stadtverwaltung Köln
- Grundbuchamt beim Amtsgericht Köln
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 03.02.2025 und 24.02.2025 vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften.

Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist folgendermaßen im Wohnungsgrundbuch von Kriel auf dem Blatt 26.508 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen:

*„1.270/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
Gemarkung Kriel, Flur 62, Flurstück 2064/64,
Gebäude- und Freifläche, Am Morsdorfer Hof 4, Vincenz-Statz-Str. 7,
Größe 895 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
TE2 ...
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 26507 bis 26514).
Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.
Veräußerungsbeschränkung: Keine
Bezug: Bewilligung vom 17.12.2014 und 02.07.2015 ...“*

„...“

Das Miteigentum ist nunmehr auch beschränkt durch die zu den Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte in Blatt 27184.

Der hier verzeichnete Miteigentumsanteil beträgt nunmehr 1270/10.000 und ist verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Räumen der Wohnung im Erdgeschoß nebst Kellerraum Nr. 2.

Bezug: Bewilligung vom 02.03.2017 ...“

In der Teilungserklärung vom 02.03.2017 (UR-Nr. 366/2017 des Notars Dr. Franz-Joachim Robertz in Köln) ist für die zu bewertende Eigentumswohnung das Sondernutzungsrecht an der Garten- und Terrassenfläche WE 2 begründet und zugewiesen worden (Lage der Garten- und Terrassenfläche auf dem Grundstück s. Anlage 10.1).

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 2064/64 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch sowie der Nutzungsart „Wohnbaufläche“ und der Lagebezeichnung „Vincenz-Statz-Straße 7“ nachgewiesen.

Die aktuelle Hausnummer des Gebäudes bzw. Gebäudeteils mit dem Bewertungsobjekt ist Vincenz-Statz-Straße 7.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges

Laut Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine weiteren Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 13.02.2025 ruhen auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt keine Baulasten.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 28.11.2024 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des Bewertungsobjekts evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für die zu bewertende Eigentumswohnung ist die Borggreve & Kiehl Grundbesitzverwaltung, Else-Lang-Straße 1 in 50858 Köln. Nach Angabe des Zwangsverwalters beträgt das monatliche Wohngeld aktuell 476 €; hierin ist eine Heizkostenvorauszahlung enthalten.

Das Bewertungsobjekt ist vermietet. In der Wohnung ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden und wird kein Unternehmen betrieben.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ ausgewiesen ist.

Ein qualifizierter Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht aufgestellt, es existiert nur der Fluchtlinienplan 0732.01.000.00 aus dem Jahr 1909, der lediglich Fluchtlinien festlegt.

Die Bebauung richtet sich vorliegend nach § 34 Baugesetzbuch (im Zusammenhang bebaute Ortsteile).

Aufgrund der auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung ergibt sich nach Berechnung entsprechend der Darstellung des Gebäudes in der Liegenschaftskarte die Geschoßflächenzahl zu rd. 1,6.

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit der zu bewertenden Eigentumswohnung wird durch die Vincenz-Statz-Straße und die Straße Am Morsdorfer Hof (asphaltierte Anliegerstraßen mit beidseitigen Gehwegen, wenigen Parkmöglichkeiten, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

2.5 Lage

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in Köln (rd. 1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Braunsfeld (rd. 12.000 Einwohner), der zum westlichen Kölner Stadtbezirk Lindenthal (rd. 153.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 5 - Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte).

Köln ist als viertgrößte Stadt Deutschlands und bedeutendstes Wirtschaftszentrum in Nordrhein-Westfalen Sitz zahlreicher Industrie-, Handels-, Bank-, Versicherungs- und Medienunternehmen, verfügt als Universitätsstadt über ein umfassendes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot und ist Verkehrsknotenpunkt mit sehr guten Anbindungen an das Autobahn- und Bahnnetz sowie an den Flughafen Köln/Bonn.

Die Lage des Stadtteils Braunsfeld zwischen dem Stadtwald und dem großen Gewerbe- und Industriegebiet Braunsfeld/Ehrenfeld bedingt große Unterschiede in der Wohnqualität. Die Wohnobjekte am Stadtwald südlich der Aachener Straße in Braunsfeld-Süd gehören zu den begehrtesten Lagen im Kölner Stadtgebiet. Der nördliche Teil von Braunsfeld wird von verdichtetem, III- bis V-geschossigen Wohnungsbau geprägt. Hier findet man die einfachen Wohnlagen des Stadtteils. Mehrere Stadtbahnlinien sowie eine Busverbindung versorgen den Stadtteil gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Das Eckgrundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt rd. 0,2 km südlich der Aachener Straße, rd. 0,1 km nördlich der Friedrich-Schmidt-Straße und rd. 0,4 km östlich der Militärringstraße auf der nördlichen Seite der Straße am Morsdorfer Hof und der westlichen Seite der Vincenz-Statz-Straße (Einbahnstraße). In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befinden sich überwiegend II-geschossige ältere, aber auch IV-geschossige neuere Wohnhäuser. Die Entfernung zum Stadtwald beträgt nur rd. 0,1 km. Die Kölner Innenstadt ist rd. 3 km entfernt. Die Entfernung zur Autobahn A 1 (Anschlussstelle Köln-Lövenich) beträgt rd. 3 km. Bus- bzw. Straßenbahnhaltestellen sind vom Bewertungsobjekt aus fußläufig gut zu erreichen (Aachener Straße). Der Kreuzungsbereich von Aachener Straße und Maarweg (rd. 0,8 km vom Grundstück mit dem Bewertungsobjekt entfernt) ist das wirtschaftliche Zentrum von Braunsfeld, so dass hier sämtliche Geschäfte, Banken, Supermärkte, Dienstleister, Kneipen, Restaurants und Freizeiteinrichtungen gut zu erreichen sind. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Vincenz-Statz-Straße und die Straße Am Morsdorfer Hof als Top-Wohnlagen ein. Von der Aachener Straße und der Friedrich-Schmidt-Straße gehen zwar Verkehrslärmemissionen aus; nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 8) liegt der mittlere jährliche, durch Straßenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Bewertungsobjekts jedoch unter 55 dB(A). Erst ab 70 dB(A) werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6.1 und

¹ L_{den} ist der mittlere Pegel über das gesamte Jahr; bei seiner Berechnung wird der Umgebungslärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch eine Erhöhung um 5 dB(A) bzw. 10 dB(A) berücksichtigt.

6.2), den beigegeführten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie dem beigegeführten Luftbild von Google-Earth (Anlage 9) entnommen werden. Die Freiflächen des zur Straße Am Morsdorfer Hof mit einer bis zu 2 m hohen, tlw. Instandsetzungsbedürftigen Mauer, im hinteren Bereich durch eine Mauer mit einem Holzlattenzaun eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als Garten- und Terrassenflächen (2 Sondernutzungsrechte, Terrassen befestigt mit Betonsteinpflaster),
- als mit Betonsteinpflaster befestigte Pkw-Stellplatzflächen (4 Sondernutzungsrechte),
- als Mülltonnenstandfläche (mit Mauern und Tor) sowie
- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegungen zu den Hauseingängen bzw. Zufahrt zu der Pkw-Doppelgarage.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Für Altlasten liegen keine Anzeichen vor. Gemäß dem Schreiben der Stadt Köln vom 09.12.2024 liegen für das Grundstück mit der zu bewertenden Eigentumswohnung „*im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das Grundstück ist bebaut mit dem voll unterkellerten, IV-geschossigen Mehrfamilienhaus Vincenz-Statz-Straße 7 / Am Morsdorfer Hof 4 und mit einer angebauten Pkw-Doppelgarage (7 Wohneinheiten, 2 Garagenstellplätze). Das bestehende Altbauwerk wurde in den Jahren 2016 /2017/2018 komplett saniert, auf KfW 85 modernisiert und aufgestockt (Baugenehmigung 05.09.2016). Im Kellergeschoss sind an Gemeinschaftseinrichtungen ein Waschraum sowie ein Fahrradkeller vorhanden.

den. Gemäß einem Energieverbrauchsausweis vom 05.04.2018 beträgt der Endenergieverbrauch 62,2 kWh/(m²a). Auf- und Ausbau des Gebäudes sowie der Unterhaltungszustand sind als gut zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden am Gebäude bzw. am Gemeinschaftseigentum keine wesentlichen, den Verkehrswert mindernden Mängel oder Schäden festgestellt. Gemäß dem Protokoll über die letzte Eigentümerversammlung am 28.09.2022 wurde beschlossen, ein Sachverständigenbüro „mit der Feststellung, Prüfung, Sicherung und Dokumentation von Herstellungsmängeln am gemeinschaftlichen Eigentum sowie ggf. zur Überprüfung der ordnungsgemäßen Nachbesserung von festgestellten Mängeln aus der Abnahmebegehung des gemeinschaftlichen Eigentums gem. Liste vom 17.05.2022 zu beauftragen.“ Hier handelte es sich im Wesentlichen um Mängel an den Dachrand- und Fensterbankabschlüssen sowie an den Balkongeländern. Nach Angabe der WEG-Verwaltung steht demnächst der Beschluss einer Sonderumlage in Höhe von ca. 50.000 € an, das wären für das Bewertungsobjekt entsprechend dem Miteigentumsanteil rd. 6.000 €.

Am 05.09.2017 hat die Stadt Köln für das Bewertungsobjekt die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 WEG erteilt.

2.6.3 Wohnung

Die Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans liegt im Erdgeschoss des Gebäudeteils Vincenz-Statz-Straße 7 und ist mit dem Wohnzimmer und der Terrasse nach Süden zur Straße Am Morsdorfer Hof hin ausgerichtet. Nach Angabe des Zwangsverwalters wurde das Bewertungsobjekt bis Anfang 2024 als Büro genutzt. Die Wohnfläche ergibt sich nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung zu rd. 123 m² (Wohnflächenberechnung s. Anlage 4, Grundriss s. Anlage 10.1). Der Unterhaltungszustand der zu bewertenden Wohnung ist als gut zu bezeichnen. Wesentliche, den Verkehrswert mindernde Schäden oder Mängel wurden in der Wohnung bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt (leichte, abgetrocknete Feuchtigkeitserscheinung an einer Küchenwand).

Zum Bewertungsobjekt gehören der Abstellraum Nr. 2 im Kellergeschoss (Lage s. Anlage 10.2, Größe gemäß dem örtlichen Aufmaß rd. 8 m², Mauerwerksabtrennung, Metalltür) und das Sondernutzungsrecht an der Garten- und Terrassenfläche WE 2 (Größe gemäß Erdgeschossgrundriss zum Aufteilungsplan insgesamt rd. 68 m², darin enthalten die Terrassenfläche mit einer Größe gemäß dem örtlichen Aufmaß von rd. 45 m² - s. Anlage 10.1).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 11), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung

der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall kommen das Ertragswertverfahren sowie zur Unterstützung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.2.1 Bodenwertanteil

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für den Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: III - IV
- Geschossflächenzahl: 2,0
- Bemerkung: Christian-Gau-Straße

zum Stichtag 01.01.2024 zu 1.930 €/m² ermittelt; der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 liegt noch nicht vor. Der Bodenrichtwert 2024 kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Köln-Braunsfeld im Jahr 2024 nicht festgestellt werden kann. Im Hinblick auf die kleinere Geschossflächenzahl von rd. 1,6 ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von 0,86 anzubringen. Somit ergibt sich der Bodenwert für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt insgesamt zu:

$$895 \text{ m}^2 * 1.930 \text{ €/m}^2 * 0,86 = 1.485.521 \text{ €}$$

Der anteilige Bodenwert für die Eigentumswohnung soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohnflächen gebildet wurden. Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt demnach:

$$1.485.521 \text{ €} * 1.270/10.000 = 188.661 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 189.000 \text{ €}$$

3.2.2 Ertragswertanteil der baulichen Anlage

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich der Vincenz-Statz-Straße in Köln-Brauns-

feld und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 14,50 €/m². Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Mieten für Wohnungen im Stadtteil Braunsfeld z.Zt. im Mittel bei rd. 15,00 €/m².

Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2023) weist für Wohnungen in Gebäuden, die ab 2018 bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC in sehr guter Wohnlage bei einer Wohnfläche um 120 m² eine Nettokaltmiete mit einer Spanne von 10,10 €/m² bis 16,20 €/m² aus.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung wird unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage und des Zuschnitts der Wohnung sowie der Wohnfläche eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 15,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen. Für das Sondernutzungsrecht an der rd. 45 m² großen Terrassenfläche erfolgt ein Zuschlag von 45 m² * 0,25 * 15,00 €/m² = rd. 170 €, wobei die Terrasse zu ¼ gerechnet wurde.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$(123 \text{ m}^2 * 15,00 \text{ €/m}^2 + 170 \text{ €}) * 12 = 24.180 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^2 = 11 \%$$

Reinertrag:

$$24.180 \text{ €} * 0,89 = 21.520 \text{ €}$$

$$^2 \text{ Verwaltungskosten} = 420 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 123 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 = 1.697 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 24.180 \text{ €} * 0,02 = 484 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 2.601 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 11 \%$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für vermietetes Wohnungseigentum, linksrheinisch, 120 m² = 1,80 % ± 1,00 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts = 1,70 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
189.000 € * 0,0170 = 3.213 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
21.520 € - 3.213 € = 18.307 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer – hier: keine Modernisierungen) = 72 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,70 % und einer Restnutzungsdauer von 72 Jahren = 41,348

Gebäudewertanteil:
18.307 € * 41,348 = 756.958 €
= rd. **757.000 €**

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil	=	189.000 €
• Gebäudewertanteil	=	757.000 €

Summe	=	946.000 €

3.2.4 Ertragswert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („boG's“)

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG's“):

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. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Im vorliegenden Fall wird ein Abschlag wegen der anstehenden Sonderumlage in Höhe von rd. 6.000 € erforderlich.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

$$946.000 \text{ €} - 6.000 \text{ €} = \mathbf{940.000 \text{ €}}$$

3.3 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Verkaufsangebote für Wohnungen im Bereich der Vincenz-Statz-Straße und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 5.900 €/m².

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in Braunsfeld-Süd zum Stichtag 01.01.2024 einen Immobilienrichtwert (= Gebäudefaktor) in Höhe von 5.900 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf Gebäude mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Baujahr: 1952
- Wohnfläche: 41 m² - 80 m²
- Gebäudestandard: mittel
- Modernisierungstyp: teilmodernisiert
- Geschosslage: 2
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: 7 - 12
- Anzahl der Geschosse: 1 - 8
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis = Gebäudefaktor von 7.680 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	5090 €/m²		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	303702		
Baujahr	1952	2018	24.3 %
Wohnfläche	41 m²	123 m²	5.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	7	7	0.0 %
Anzahl der Geschosse	1	4	0.0 %
Geschosslage	2	1	0.0 %
Gebäudestandard	mittel	gehoben - stark gehoben	23.0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-6.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		7.680 €/m²	

Hiermit ergibt sich der Vergleichswert unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der zu erwartenden Sonderumlage überschlägig zu:

$$123 \text{ m}^2 * 7.680 \text{ €/m}^2 - 6.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{939.000 \text{ €}}$$

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4: **940.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3: **939.000 €**

Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert. Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss nebst Kellerraum Nr. 2 in dem Mehrfamilienhaus Vincenz-Statz-Straße 7 in Köln-Braunsfeld, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Garten- und Terrassenfläche WE 2, wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

940.000 €

5. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Wohnflächenberechnung
5. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
6. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
7. Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbildkarte
8. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
9. Luftbild von Google-Earth
10. Grundrisse gemäß Aufteilungsplan
11. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 24.02.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.19003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Anlage 2

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ³

**Freistehendes, IV-geschossiges, voll unterkellertes
Mehrfamilienhaus Vincenz-Statz-Straße 7 / Am Morsdorfer Hof 4,
hier: Gebäudeteil Vincenz-Statz-Straße 7**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Außen- und Innenwände	Beton, Mauerwerk
Fassade	Wärmedämmputz
Decken	Beton
Dach	Betonflachdach, Schrägdach mit Zinkblech
Dachrinnen und Fallrohre	Zinkblech
Treppenhaus	Treppen in Beton mit Natursteinbelag, Wände mit Glattputz, Fußböden mit Natursteinbelag
Hauseingangstür/Seitenteil	Metall, Seitenteil mit isolierverglastem Lichtausschnitt
Hauseingangstreppe	Kunststein, Edelstahl-/Glasgeländer, Rollstuhllift
Fahrstuhl	Tragkraft: 9 Personen bzw. 675 kg

³ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss

Fenster, Terrassentüren	in Kunststoff mit Isolierverglasung (Sicherheitsglas), Kunststoffrollläden mit Elektroantrieb
Türen	weiß lackierte Zellsperrtüren in Stahlzargen, lichte Höhen 2,20 m, Glastür mit 2 Seitenteilen zum Wohnzimmer
Fußböden	schwimmender Estrich mit Holzdielen- bzw. großformatigem Fliesenbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Anstrich, Wandfliesen im Duschbad und im Gäste-WC, Fliesenspiegel in der Küche
Elektrische Installation	in guter Ausführung
Sanitäre Anlagen	- Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken; innenliegend, Lüftung - Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken; Waschmaschinenanschluss
Heizung	Blockheizkraftwert, Fußbodenheizung, im Duschbad Handtuchheizkörper
Sonstiges	Klimaanlage

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 11.1 und 11.2) zu entnehmen.

Anlage 4

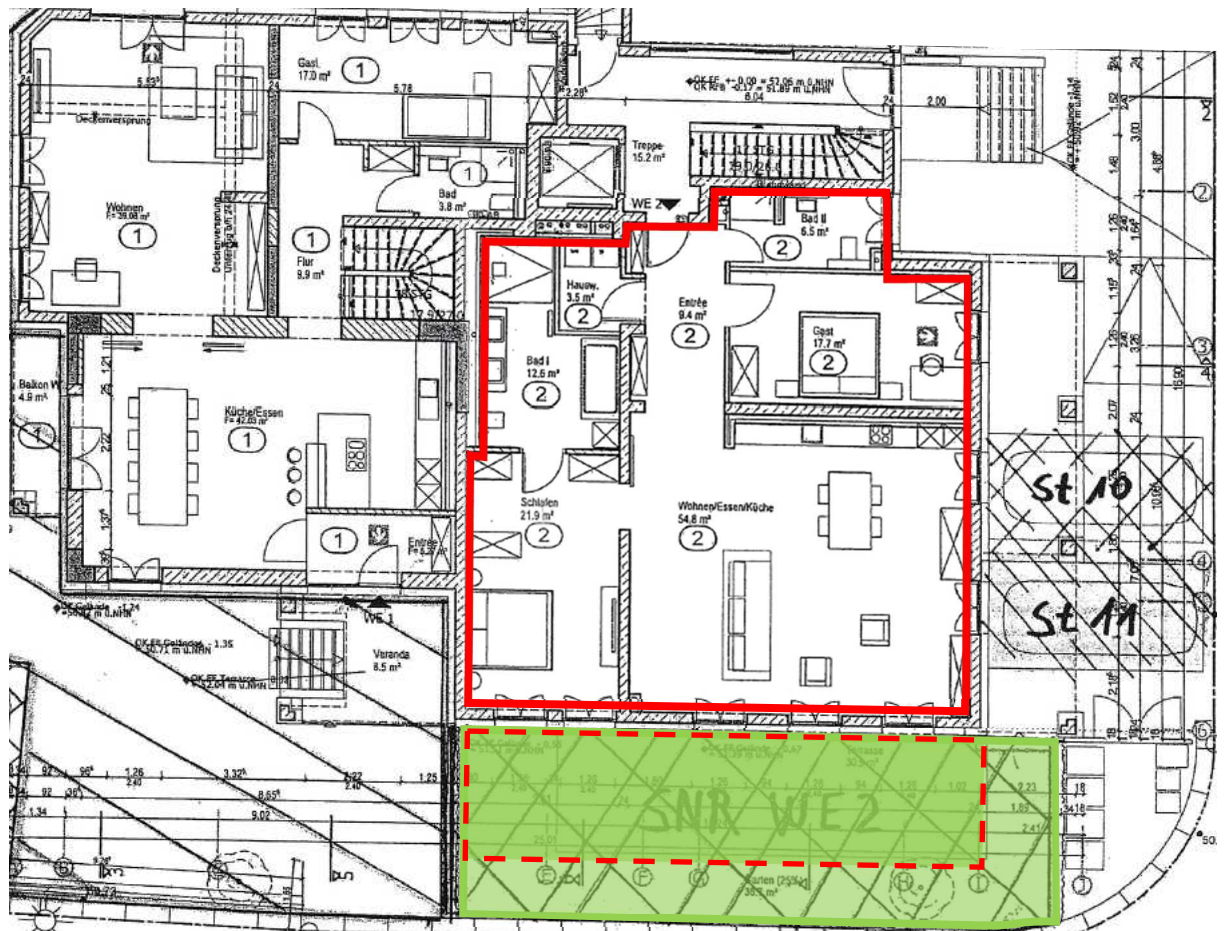
**Wohnflächenberechnung ⁴
nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung**

Wohnzimmer	$7,88 * 3,60 - 0,31 * 0,55$	=	28,20 m ²
Schlafzimmer	$3,59 * 5,99$	=	21,50 m ²
Kinderzimmer I	$3,13 * 5,60$	=	17,53 m ²
Kinderzimmer II	$3,03 * 5,59$	=	16,94 m ²
Küche	$1,56 * 4,98 + 1,42 * 1,74$	=	10,24 m ²
Duschbad	$1,61 * 3,41 + 1,30 * 0,48$	=	6,11 m ²
Gäste-WC	$1,88 * 3,51 - 0,24 * 0,20$ $- 2 * 0,15 * 0,92$	=	6,28 m ²
Diele	$2,06 * 7,73 - 2 * 0,28 * 0,34$	=	15,73 m ²
Summe		----- = =	122,53 m ² rd. 123 m²

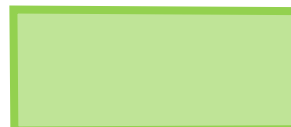
⁴ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Anlage 10.1

- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -

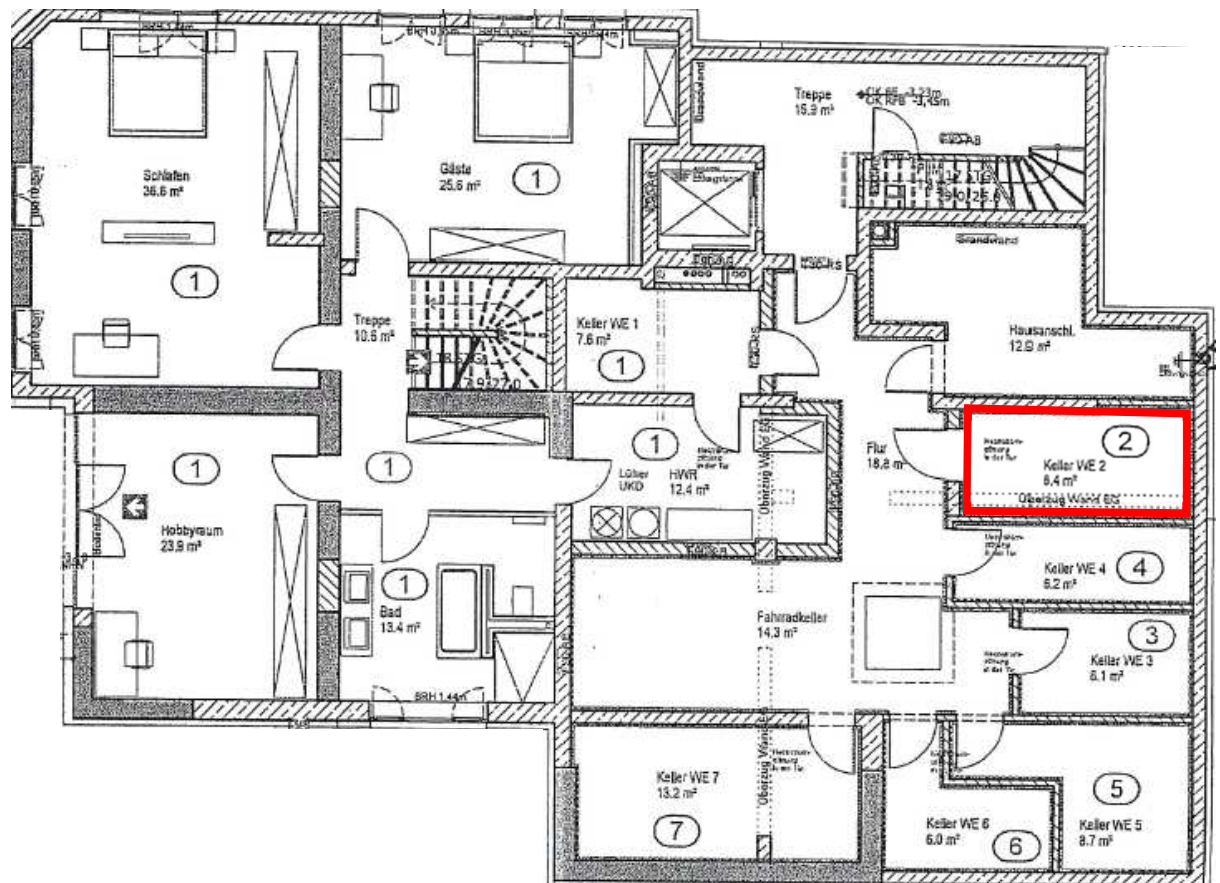


Terrasse



Garten und Terrasse

Anlage 10.2



Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.1



Vincenz-Statz-Straße 7 mit Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss



Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss



Hauseingang

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.2



Eingang zur Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss



Terrasse zur Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss



Kellerraum WE 2 zur Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss