

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 28.05.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

Ergänzung mit Wertänderung zum

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 28.05.2025 zu:

1.110.000 €

Die Ergänzung besteht aus 10 Seiten
und ist in 7-facher Ausfertigung angefertigt.

- **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:** **1.110.000 €**

Wohnfläche: rd. 123 m²
Terrassen- und Gartenfläche
(Sondernutzungsrecht): rd. 68 m²
jährlicher Rohertrag: 28.560 €
Liegenschaftszinssatz: 1,70 %

- **Vergleichswert:** **1.132.000 €**

Gebäundefaktor: 8.130 €/m²

- **Verkehrswert:** **1.110.000 €**

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 13.11.2024 sollte 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.

Dem Ergebnis des erstellten Wertgutachten vom 24.02.2025 wurde von einem Beteiligten widersprochen. Nach Erstellung des Wertgutachtens haben sich durch den neuen Mietspiegel der Stadt Köln (Stand April 2025), die Bodenrichtwerte 2025, den Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, den Immobilien-Preis-Kalkulator 2025 und durch neue Pauschalen für die Bewirtschaftungskosten mehrere Bewertungsparameter geändert. Daher wird im Folgenden die Ertragswert- und die Vergleichswertberechnung aktualisiert. Dabei soll auch im Vergleichswertverfahren die Sondernutzungsrechtsfläche angemessen berücksichtigt werden. Die Anwendung des Sachwertverfahrens - wie bei Einfamilienhäusern üblich - ist nicht zielführend, da bei Eigentumswohnungen die bei Einfamilienhäusern gegebene Nutzungsmöglichkeit einer i.d.R. größeren Gartenfläche fehlt.

Ertragswertverfahren

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, ausgebautes Dachgeschoss
- Geschossflächenzahl: 2,0
- Bemerkung: Christian-Gau-Straße

zum Stichtag 01.01.2025 zu 1.830 €/m² ermittelt. Dieser Wert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Köln-Braunsfeld im Jahr 2025 noch nicht festgestellt werden kann. Im Hinblick auf die kleinere Geschossflächenzahl von rd. 1,6 ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von 0,86 anzubringen. Somit ergibt sich der Bodenwert für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt insgesamt zu:

$$895 \text{ m}^2 * 1.830 \text{ €/m}^2 * 0,86 = 1.408.551 \text{ €}$$

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:

$$1.408.551 \text{ €} * 1.270/10.000 = 178.886 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 179.000 \text{ €}$$

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Wohnungen bzw. Häuser im Bereich der Vincenz-Statz-Straße in Köln-Braunsfeld und Umgebung z.Zt. im Mittel bei 14,55 €/m² bzw. bei 18,26 €/m². Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2025) 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 9,40 €/m² bis 16,90 €/m² aus.

Grundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze aus den aktuellen Kaufpreisen durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.Juli 2021. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses basieren die Berechnungen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze *„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 in Köln** auf Nachhaltigkeit überprüft und gegebenenfalls im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sachverständig angepasst werden.“* Entsprechend dieser Modellbeschreibung muss im Ertragswertverfahren bei Anwendung des Liegenschaftszinssatzes von den Mieten des genannten Mietspiegels ausgegangen werden.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung wird unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage, des Neubaucharakters 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 17,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen. Dabei wird die Sondernutzungsrechtsfläche mit ¼ angerechnet: 68 m² * 0,25 = 17 m², so dass sich die Wohnfläche inkl. anteiliger Sondernutzungsrechtsfläche zu 140 m² ergibt.

Jährlicher Rohertrag:

$$140 \text{ m}^2 * 17,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 28.560 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^1 = 10 \%$$

Reinertrag:

$$28.560 \text{ €} * 0,90 = 25.704 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für

¹ Verwaltungskosten	=	429 €
Instandhaltungskosten: 123 m ² * 14,00 €/m ²	=	1.722 €
Mietausfallwagnis: 28.560 € * 0,02	=	571 €

Summe	=	2.722 €
	=	rd. 10 %

Grundstückswerte in der Stadt Köln für vermietetes Wohnungseigentum, linksrheinisch, 120 m² = 2,10 % ± 1,10 %

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

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
179.000 € * 0,0170 = 3.043 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
25.704 € - 3.043 € = 22.661 €

Baujahr = 2017

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) = 72 Jahre

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

Gebäudewertanteil:
22.661 € * 41,348 = 936.987 €

= rd. **937.000 €**

Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil	=	179.000 €
• Gebäudewertanteil	=	937.000 €

Summe	=	1.116.000 €
-------	---	--------------------

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*“):

Im vorliegenden Fall wird ein Abschlag wegen der anstehenden Sonderumlage in Höhe von rd. 6.000 € erforderlich.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

$$1.116.000 \text{ €} - 6.000 \text{ €} = \mathbf{1.110.000 \text{ €}}$$

Vergleichswertverfahren

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilenscout24 liegen die Verkaufsangebote für Wohnungen im Bereich der Vincenz-Statz-Straße und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 6.040 €/m².

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in Braunsfeld-Süd zum Stichtag 01.01.2024 einen Immobilienrichtwert (= Gebädefaktor) in Höhe von 5.290 €/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:

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 2 im EG des Mehrfamilienhauses Vincenz-Statz-Straße 7 in Köln-Braunsfeld - 9 -

- Baujahr: 1955
- Wohnfläche: 60 m²
- Gebäudestandard: mittel
- Modernisierungstyp: teilmodernisiert
- Geschosslage: 2
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: 10
- 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 = Gebädefaktor von 8.130 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	5290 €/m ²		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	303702		
Baujahr	1955	2018	24.3 %
Wohnfläche	60 m ²	140 m ²	7.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	10	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)		8.130 €/m²	

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

$$140 \text{ m}^2 * 8.130 \text{ €/m}^2 - 6.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{1.132.000 \text{ €}}$$

Eine bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgefragte Auswertung aus der Kaufpreissammlung erbrachte keine ausreichende Anzahl mit dem Bewertungsobjekt vergleichbarer Vergleichsobjekte.

Verkehrswert

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

- Ertragswert: **1.110.000 €**
- Vergleichswert: **1.132.000 €**

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:

1.110.000 €

Die Anfertigung dieser Ergänzung 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 28.05.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)