



Verkehrswertgutachten

93 K 015/23

über das bebaute Grundstück

Kardorfer Straße 45
50968 Köln (Raderthal)

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	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
B.6	Beitragsrechtlicher Zustand	11
B.7	Lasten, Beschränkungen und Rechte.....	11
B.8	Baubeschreibung.....	12
B.9	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete.....	23
C	Wertermittlung	24
C.1	Vergleichswertverfahren	24
C.2	Sachwertverfahren.....	26
D	Verkehrswert.....	39
E	Anmerkungen	42
E.1	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	42

Anlagen

Anl. 1	Stadtplanauszug	1 Seite
Anl. 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	1 Seite
Anl. 3	Plandarstellungen	3 Seiten
Anl. 4	Auskunft aus dem Altlastenkataster	2 Seiten
Anl. 5	Erschließungsbeitragsbescheinigung	3 Seiten
Anl. 6	Auskunft zur öffentlichen Förderung	1 Seite
Anl. 7	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anl. 8	Lichtbilder zur Wertschätzung	4 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 59 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 5facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 05.09.2023 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 bebaute Grundstück

Gemarkung: Köln-Rondorf, Flur: 54, Flurstück: 514

**Kardorfer Straße 45
50968 Köln (Raderthal)**

zu erstatten.

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.“

Die Wertermittlung erfolgt zum:

- | | |
|----------------------------|------------|
| › Wertermittlungsstichtag | 29.11.2023 |
| › Tag der Ortsbesichtigung | 29.11.2023 |
| › Qualitätsstichtag | 29.11.2023 |

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 Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest.

Die Wertermittlung führe ich entsprechend den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durch.

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Köln:
 - › beglaubigter Grundbuchauszug vom 06.03.2023

- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
 - › Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:500 vom 08.09.2023
 - › Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 11.09.2023
 - › Beitragsbescheinigung vom 13.09.2023
 - › Auskunft zur öffentlichen Förderung vom 08.09.2023
 - › Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.09.2023
 - › Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln vom 11.12.2023
 - › Bauakte der Stadt Köln

- › von der Antragstellerin:
 - › Grundrisszeichnungen/Schnitte/Ansichten des Bewertungsobjekts
 - › Marktpreiseinschätzung Engel & Völkers einschließlich Aktualisierung (Stand 02.08.2022)

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich des Ortstermins am 29.11.2023 getroffenen Feststellungen. Eine Lichtbilddokumentation der Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts wurden durch den Antragsgegner nicht gestattet, ebenso wie Lichtbildaufnahmen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks, so dass die Lichtbilddokumentation lediglich Lichtbildaufnahmen ausgehend vom öffentlichen Straßenraum bzw. von der benachbarten öffentlichen Grünfläche (Fritz-Encke-Volkspark) umfasst.

Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Nicht alle Gebäudeteile wurden besichtigt bzw. untersucht. Eine verbindliche Beschaffenheitsbeschreibung und -beurteilung setzt eine detaillierte Untersuchung eines Bauschadenssachverständigen voraus.

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) und ein Energiepass nach ENEC bzw. GEG liegen dem Unterzeichner nicht vor.

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.

Die Beteiligten wurden von dem Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

A.1 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 29.11.2023

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

Ein Vertreter der Antragstellerin nahm an dem Ortstermin nicht teil.

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im:

Grundbuch von: Köln-Rondorf
Blatt: 12061
Amtsgericht: Köln

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Köln-Rondorf
Flur: 54
Flurstück: 514 Gebäude- und Freifläche
Kardorfer Straße 45
Größe: 718 m²

Ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 06.03.2023 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 11f des Gutachtens.

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im linksrheinischen Stadtgebiet der Stadt Köln im Stadtteil Raderthal auf der Nordseite der Kardorfer Straße innerhalb der Volksparksiedlung Raderthal („Englische Siedlung“, Gartenstadt nach britischem Vorbild).

Die umliegende Bebauung wird auf der Nordseite der Kardorfer Straße geprägt durch eine überwiegend eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise. In östlicher Richtung schließt unmittelbar zum Bewertungsgrundstück der Fritz-Encke-Volkspark an die Bebauungsstrukturen an. Südlich der Kardorfer Straße befindet sich die Bundeswehrfachschule.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Umkreis von ca. 1.000 Metern vorhanden.

Kindertagesstätten, Grundschule und eine Gesamtschule sind innerhalb des Stadtteils vorhanden; weitere Schulformen befinden sich in den umliegenden Kölner Stadtteilen.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr sind gegeben durch Busverbindungen im fußläufigen Einzugsbereich.

Parkmöglichkeiten sind im Umfeld auf öffentlichen Stellplätzen vorhanden. Straßenverbindungen in die umliegenden Stadtteile und zur Kölner Innenstadt bestehen über ein gut ausgebautes Straßensystem. Der nächstgelegene Anschluss an das Bundesautobahnnetz besteht in ca. einem Kilometer Entfernung am Verteilerkreis zur Bundesautobahn 555 mit Anschluss an die A4 am Autobahnkreuz Köln-Süd.

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

B.3 Grundstücksgestalt

Das Bewertungsgrundstück der Gemarkung Köln-Rondorf, Flur 54, Flurstück 514 weist einen regelmäßigen Zuschnitt auf. Die Straßenfrontbreite beträgt zur Kardorfer Straße ca. 26 Meter bei einer Grundstückstiefe rd. 27 Metern. Das Areal ist eben; das Grundstück liegt in etwa auf Straßenniveau.

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

B.4 Bodenbeschaffenheit

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

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

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Umwelt- und Verbraucherschutzamt (Stadt Köln) - vom 11.09.2023 liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des nachrichtlich erfassten Altstandortes mit der Nr. 20409. Die zuständige Fachdienststelle führt hierzu u.a. aus: *„Durch Untersuchungen wurden schädliche Bodenveränderungen und sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgeschlossen. Bei Nutzungsänderungen ist in der Regel eine Neubewertung erforderlich und unter Umständen sind weitere Maßnahmen durchzuführen. Die Tatsache, dass im Anfragebereich eine Gefährdung von Schutzgütern aktuell ausgeschlossen ist, schließt jedoch nicht grundsätzlich aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.“*

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 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.5.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus auf T-förmigem Grundriss bebaut und besteht aus einem rechten Gebäudeteil mit Vollunterkellerung, zwei Vollgeschossen und darüberliegendem Walmdachabschluss (das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut) sowie einem linken Gebäudeteil, der ohne Unterkellerung eingeschossig mit Flachdachabschluss ausgeführt ist. Dem Wohngebäude straßenwärts vorgelagert ist auf dem rechten Grundstücksteil eine Einzelgarage.

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

GRZ = ca. 0,30 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 0,45 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

B.5.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem¹ der Stadt Köln liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die zulässige Bebauung ist nach § 34 Abs. 1 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

¹ Abrufdatum: 15.01.2024; abrufbar unter: <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/bebauungsplaene/koelner-bebauungsplaene>

B.6 Beitragsrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück wird von der öffentlichen Erschließungsanlage „Kardorfer Straße“ erschlossen.

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 13.09.2023 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an. Die zuständige Fachdienststelle führt jedoch ergänzend aus: *„Es bestehen Planungsabsichten, in der Kardorfer Straße im Abschnitt von Bundesweherschule bis Rösberger Straße mit einer Generalsanierung eine straßenbauliche Maßnahme durchzuführen, die geeignet sein kann, eine Straßenbaubeitragspflicht nach dem KAG NRW auszulösen. Die aktuellen Zuschussbedingungen der Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 03.05.2022 sehen eine vollständige Förderung des Anliegeranteils vor. Ich gehe daher davon aus, dass eine Zahlungsverpflichtung der Anlieger*innen für die Maßnahme nicht entstehen wird.“*

B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs

Laut Grundbuchauszug bestehen im Bestandsverzeichnis (Rechte) keine Eintragungen.

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs

Ifd. Nrn. 1 und 2

gelöscht

Ifd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 93 K 015/23). Eingetragen am 03.03.2023.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II/3 wird kein eigener Werteinfluss beigemessen.

öffentliche Förderung

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Amt für Wohnungswesen (Stadt Köln) - vom 08.09.2023 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 08.09.2023 ist zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der Volksparksiedlung Raderthal („Englische Siedlung“, Gartenstadt nach britischem Vorbild) mit 147 denkmalgeschützten Objekten; der überwiegende Teil der Siedlung unterliegt dem Denkmalschutz², jedoch nicht der Bereich, in dem das Bewertungsobjekt angeordnet ist.

Sonstiges

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

B.8 Baubeschreibung

B.8.1 Bauart und Baujahr

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus auf T-förmigem Grundriss bebaut und besteht aus einem rechten Gebäudeteil mit Vollunterkellerung, zwei Vollgeschossen und darüberliegendem Walmdachabschluss (das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut) sowie einem linken Gebäudeteil, der ohne Unterkellerung eingeschossig mit Flachdachabschluss ausgeführt ist.

Dem Wohngebäude straßenwärts vorgelagert ist auf dem rechten Grundstücksteil eine Einzelgarage.

Nach Auswertung der Bauakte ergibt sich nachstehende Chronologie:

- › Baugenehmigung 630/2/1637/67 für ein „*Einfamilien-Wohnhaus mit Garage*“ vom 13.06.1967

² Abrufdatum: 15.01.2024; abrufbar unter: <https://koelngis.stadt-koeln.de/koelngis/portale/denkmalliste/index.html#>

- › Bericht zur Rohbauabnahme vom 30.08.1967
- › Schlussabnahmeschein vom 07.02.1968
- › Baugenehmigung 63/B32/3688/2009 für die „*Errichtung einer Aufstockung und Umbau eines 1-geschossigen Einfamilienhauses*“ vom 08.10.2009
Hinweis: Umbau der Einzelgarage gemäß der genehmigten Planunterlagen wurde baulich nicht verwirklicht, vgl. Plandarstellungen im Anlagenteil sowie Lichtbild 5
- › Informationsschreiben des Bauaufsichtsamtes zum Verzicht auf die Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung des Rohbaus vom 16.09.2010
- › Informationsschreiben des Bauaufsichtsamtes zum Verzicht auf die Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung vom 20.10.2010
- › Baugenehmigung 63/B32/0012/2017 für die „*Errichtung einer Terrassenüberdachung*“ vom 25.01.2017
- › Informationsschreiben des Bauaufsichtsamtes zum Verzicht auf die Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung vom 20.07.2017

Ursprungsbaujahr: um 1968
Umbau und Erweiterung (Aufstockung): um 2010

In den Jahren 2009/10 wurden nach Angaben des Antragsgegners umfangreiche Bauzustandsänderungen durchgeführt:

- › Dacherneuerung im Rahmen der Aufstockung des rechten Gebäudeteils
- › Modernisierung der Fenster und Außentüren mit Ausnahme der kellergeschossigen Fenster im Bereich des wohnraummäßigen Ausbaus als Holzfenster mit Einscheibenverglasung, Hinweis; die Garagenaußentüre wurde nicht erneuert und entspricht dem bauzeittypischen Standard des Ursprungsbaujahrs aus den 1960er-Jahren
- › Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser), wobei die Außenwanddurchführung der Abwasserrohrung nicht erneuert wurde.
- › Erneuerung der Heizungsanlage (Pelletheizung) einschließlich der zentralen Warmwasserbereitung
- › Wärmedämmung der Außenwände (Wärmedämmverbundsystem)
- › Modernisierung der Bäder (Duschbad/WC im Erdgeschoss, Duschbad/WC im Obergeschoss, Wannenbad mit Dusche und WC im Obergeschoss)
- › Erneuerung des Innenputzes (wo erforderlich)
- › Erneuerung der Oberböden mit Ausnahme Kellergeschoss
- › Neueinbau einer ortsfesten Treppe im rechten Gebäudeteil zur Erschließung der Aufstockung des Wohngebäudes
- › Verbesserung der Grundrissgestaltung im Erdgeschoss durch das Entfernen von Innenwänden in der Küche, in der Diele und im Flur sowie im Bereich des Hauptwohnraum

B.8.2 Aufteilung und Wohnflächenaufstellung

B.8.2.1 Aufteilung

Kellergeschoss

zwei wohnraummäßig ausgebaute Abstellräume (keine Aufenthaltsräume im Sinne der Landesbauordnung NRW³), Waschküche/Trockenraum, Heizungsraum und Pelletlagerraum (ehemaliger Öllagerraum), Kellerflur

Erdgeschoss

Hauptwohnraum (Wohnen/Essen), zwei Zimmer, Küche, Diele, Flur, Garderobe, Duschbad/WC, Abstellraum

Dem Wohngebäude sind in straßenwärts in südlicher Richtung zwei Terrassen vorgelagert; eine weitere Terrasse befindet sich rückwärtig und orientiert sich in westliche Richtung, vgl. Grundrissanordnung Erdgeschoss im Anlagenteil des Gutachtens. Lichtbilder zur Dokumentation der Außenbereichsorientierung ausgehend von den Terrassen wurde seitens des Antragsgegners nicht gestattet.

Obergeschoss

drei Zimmer, Ankleideraum, Duschbad/WC, Wannenbad mit Dusche und WC, Flur

B.8.2.2 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFIV

nach Aufmaß

Erdgeschoss

Hauptwohnraum (Wohnen/Essen)	60,70 m ²
Zimmer	17,10 m ²
Zimmer	13,49 m ²
Küche	26,14 m ²
Diele	16,89 m ²
Flur	8,08 m ²
Garderobe	2,14 m ²

³ § 46 LBauO NRW

(1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. Aufenthaltsräume im Dachraum und im Kellergeschoss müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Raumfläche haben; Raumteile mit einer lichten Raumhöhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht. Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 kann eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m gestattet werden.

(2) Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens ein Achtel der Netto-Raumfläche des Raumes einschließlich der Netto-Raumfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.

Duschbad/WC	4,06 m ²
Abstellraum	0,87 m ²
Terrasse (straßenwärts) ⁴	5,41 m ²
Terrasse (straßenwärts) ⁴	4,53 m ²
Terrasse (rückwärtig) ⁴	1,85 m ²
	<hr/>
Wohnfläche Erdgeschoss	161,26 m ²

Obergeschoss

Zimmer	17,90 m ²
Zimmer	17,52 m ²
Zimmer	17,23 m ²
Ankleide	10,92 m ²
Duschbad/WC	5,49 m ²
Wannenbad mit Dusche und WC	13,74 m ²
Flur	12,42 m ²
	<hr/>
Wohnfläche Obergeschoss	95,22 m ²

Wohnflächen gesamt**rd. 256 m²****Hinweis:**

Bei der vorgenommenen maßlichen Bestandsaufnahme handelt es sich um eine Wohnflächenermittlung mittels Lasermessgerät „Leica Disto“, die für das hier vorliegende Verkehrswertgutachten eine ausreichende Genauigkeit ergibt. Toleranzen von +/- 3 % in technischer Hinsicht sind hinzunehmen.

Bei den vorbereitenden Berechnungen zur Wohnfläche hat Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel als Vermessungsingenieur im Sinne von § 10 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln mitgewirkt. Die Überprüfung und Nachrechnung der Ergebnisse erfolgten durch den Sachverständigen persönlich.

⁴ unter Anrechnung der Grundfläche zu ¼

B.8.3 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

Zweckdienliche Grundrissanordnung mit offen gestalteter Küche und Hauptwohnraum jeweils angebunden an eine Terrasse.

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.8.4 Bauweise und Ausstattung

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.

Fundamente und Bodenplatte	Stampfbeton
Umfassungswände Kellergeschoss und Innenwände	Mauerwerk
aufgehende Umfassungswände und Innenwände	Mauerwerk
Decken	<i>Decke über Teilunterkellerung</i> Stahlbeton
	<i>Decke über Erdgeschoss</i> Stahlbeton

	<i>Decke über Obergeschoss (rechter Gebäudeteil)</i> Holzbalkendecke
Dach	<i>rechter Gebäudeteil</i> Walmdach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion abgebunden; Eindeckung der geneigten Dachflächen mit Betondachsteinen (Braas Tegalit) <i>linker Gebäudeteil</i> Flachdach; Eindichtung der Flachdachfläche mit bituminösen Dachbahnen; im Rahmen der Wertschätzung kann der Aufbau des Dachsichtenpaketes nicht beurteilt werden.
Außenfronten	Wärmedämmverbundsystem
Türen	<i>Hauseingangstüranlage</i> glatt abgesperrtes Holztürblatt mit Dreifachverriegelung und feststehendem Teil; Verglasung des feststehenden Teils mit Isolierglas (Dreifachverglasung) <i>Innentüren</i> zwei Ganzglastürabschlüsse im Erdgeschossigen rechten Gebäudeteil
Fenster	<i>Wohngeschosse</i> deckend lackierte Holzfenster mit Dreifachverglasung, überwiegend ausgestattet mit elektrisch betriebenen Raffstoreanlagen <i>Kellergeschosse</i> deckend lackierte Holzfenster mit Einscheibenverglasung
gebäudetechnische Einrichtungen	<i>Heizung und Warmwasserbereitung</i> Die Beheizung erfolgt zentral über eine Warmwasserpumpenheizung als Pelletheizung (Fabrikat Viessmann), die Warmwasserbereitung ebenfalls zentral über einen Standspeicher. Für die Wärmeabgabe ist im Erd- und

Obergeschoss eine Fußbodenheizung installiert. Innerhalb der wohnraummäßig ausgebauten Abstellräume im Kellergeschoss sind für die Wärmeabgabe Plattenheizkörper installiert.

Treppen

Kellertreppe

gewendelter Stahlbetontreppenlauf (Bestand der Ursprungsbebauung aus den 1960er-Jahren)

Geschosstreppe

ortsfeste Treppe, die im Bereich des rechten Gebäudeteils im Rahmen der Aufstockung um 2010 als Stahlbetontreppenlauf errichtet wurde. Stoß- und Auftritte als Natursteinplattenbelag, Treppengeländer Edelstahlgeländerkonstruktion

Zugang nicht ausgebautes Dachgeschoss

ausziehbare Bodentreppe aus Holz

dominierende Ausstattungsmerkmale Erdgeschoss

Oberböden

teils keramische Fliesen, teils Holzdielenbelag, teils Laminat

Wand- und Deckenbehandlungen

Wandflächen und Deckenuntersichten

verputzt, gespachtelt und gestrichen

Hauptwohnraum im Erdgeschoss

Riemchenverkleidung in Natursteinoptik (Fabrikat unbekannt)

sanitäre Einrichtungen

Duschbad/WC

gehobener Ausstattungsstandard der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitärobjekte

dominierende Ausstattungsmerkmale Obergeschoss

Oberböden	teils Fertigparkett, teil textiler Bodenbelag
Wand- und Deckenbehandlungen	<i>Wandflächen und Deckenuntersichten</i> verputzt, gespachtelt und gestrichen
sanitäre Einrichtungen	<i>Duschbad/WC und Wannensbad mit Dusche und WC</i> gehobener Ausstattungsstandard der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitäröbekte

Zubehör

hierzu zählt:

- › eine handelsübliche Einbauküche, Fabrikat Schüller
Elektrogeräte Fabrikate Neff und Siemens
Nach Angaben des Antragsgegners ist beabsichtigt, die Einbauküche zu demontieren.
Nach Vortrag des Antragsgegners beträgt das Alter der Küche ca. 13 Jahre; der Antragsgegner benannte die Anschaffungskosten mit ca. 25.000,00 € (Rechnungsbelege über die historischen Anschaffungskosten konnten nicht nachgewiesen werden). Die Einbauküche bleibt bei der Wertschätzung unberücksichtigt; im Bedarfsfall ist ein Sondergutachten an einen Sachverständigen/eine Sachverständige für die Bewertung von Zubehör gesondert zu beauftragen.

besondere Einbauten als wesentliche Bestandteile

hierzu zählt:

- › Ein offener Kamin mit Brennkassette (ohne Überprüfung der Funktionsfähigkeit) im Hauptwohnraum (linker Gebäudeteil)
geschätzter Zeitwert: 7.000,00 €
- › Eine Alarmanlage nach Angaben des Antragsgegners zur Außenhautüberwachung (ohne Überprüfung der Funktionsfähigkeit)
geschätzter Zeitwert: 2.000,00 €
- › Eine zentrale Staubsaugeranlage; zum Wertermittlungsstichtag nach Angaben des Antragsgegners nicht funktionsfähig
ohne Zeitwertansatz

- › Eine Wasserenthärtungsanlage; zum Wertermittlungsstichtag nach Angaben des Antragsgegners nicht funktionsfähig
ohne Zeitwertansatz

Im vorliegenden Fall ist auf die Problematik der Bewertung der besonderen Einbauten hinzuweisen.

Obwohl ich als Gutachter für die Bewertung von entsprechenden Einbauten weder sachverständig noch öffentlich bestellt und vereidigt bin, wird im Beurteilungsfall auf die Beauftragung eines diesbezüglichen Experten verzichtet, da die zusätzlichen Kosten in keinem Verhältnis zu der Genauigkeitssteigerung des Gutachtens ständen.

Garage

Konstruktion	konventionelle Massivbauweise
Garagentor	elektrisch betriebenes Sektionaltor; zusätzliche Ausgangstür zur Grundstücksfreifläche
Außenfronten	Spritzputz mit Gliederungen aus Natursteinriemchen
Dach	Flachdach, Abdichtung der Flachdachfläche mit bituminösen Dachbahnen Die Flachdachfläche der Garage wurde im Rahmen der Modernisierungen des Wohngebäudes nicht erneuert; soweit dem Antragsgegner bekannt, ist hier von Zustandsmerkmalen der Dacheindichtung aus den 1960er-Jahren auszugehen

besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen

hierzu zählen:

- › die teils mit zementgebunden Platten, teils mit Betonpflaster ausgebauten Terrassenflächen
- › die mit Betonpflaster ausgebauten Zuwegungen
- › die Außenbeleuchtungen
- › zwei Gartengerätehäuser, davon ein Gerätehaus genutzt als Fahrradunterstand
- › zwei Außenwasserzapfstellen

- › ein gemauertes Hochbeet
- › eine Terrassenüberdachung als Leichtmetallkonstruktion (Aluminium) mit Sicherheitsglasabdeckung (nach Vortrag des Antragsgegners Verbundglas) und elektrisch betriebener Markise (ohne Überprüfung der Funktionsfähigkeit)
- › die anteiligen Grenzeinrichtungen
- › die Gebäudeanschlüsse

sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

B.8.5 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 Baumängel und Bauschäden festgestellt werden:

Die Außenfronten des Wohngebäudes (Wärmedämmverbundsystem) weisen teilweise Grünalgenbefall auf.

In der Garage konnte im linken Außenwandbereich an der Innenwandfläche übergehend in die Bodenplatte Nässeinwirkung festgestellt werden.

Das Walmdach (rechter Gebäudeteil) geht in einen Flachdachabschluss über. Hier sind dem Antragsgegner aus der Vergangenheit Dachundichtigkeiten bekannt. In diesem Bereich weist der Außenputz Wasserlauffahnen auf; ob die Wasserlauffahnen ursächlich mit den Dachundichtigkeiten zusammenhängen,

kann nicht beurteilt werden. An dieser Stelle ist der Hinweis wichtig, dass eine verbindliche Beschaffenheitsbeurteilung der Dachflächen sowohl des Wohngebäude und auch der Garage aus dem Betrachtungsabstand nicht erfolgen kann. Hier ist im Bedarfsfall auch insbesondere unter Beachtung des Kompetenzeinhaltungsgebots ein Sondergutachten gesondert in Auftrag zu geben.

Die Funktionsfähigkeit der Raffstoreanlagen wurde nicht überprüft; nach Angaben des Antragsgegners ist die Funktionsfähigkeit einzelner Raffstoreanlagen bei kalten Witterungsverhältnissen beeinträchtigt.

Es wird 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.

Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich erst bei Durchführung von Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensursachen zeigen können.

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

Hinsichtlich eines möglichen Abschlages für Baumängel und Bauschäden ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kostenhöhe entscheidend ist, sondern die Höhe eines möglichen Abschlages, wie sie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer beurteilen würde. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Verkehrswert als Marktfunktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschläge reguliert. Schulz⁵ hat zu dieser Problematik treffend formuliert: *„Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung der Baumängel und Bauschäden, die im Regelfall die Schadensbehebung im Auge hat und nur in Ausnahmefällen die Minderung, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Nur in den Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks unmöglich ist oder zumindest erheblich eingeschränkt, wird der Mangel/Schaden behoben. Die Grenze der erheblichen Nutzungseinschränkung ist da erreicht, wo der Minderwert die Höhe der Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende*

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

Minderwertermittlung nicht mehr möglich.“

B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Das Bewertungsobjekt wird durch den Antragsgegner eigengenutzt; es bestehen nach ungeprüftem Vortrag des Antragsgegners keine Mietverhältnisse.

C Wertermittlung

C.1 Vergleichswertverfahren

gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV

C.1.1 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.

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

Das Vergleichswertverfahren kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind, dies sind insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, 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.1.2 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 [...]“ die Recherche von Daten ausdrücklich betont. In der Wertermittlungspraxis bedeutet dies, dass für den Fall, dass eine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen für vergleichbare Objekte erhoben wurden, das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswerts anzuwenden ist.

Kaufpreise mit Objektmerkmalen werden durch die örtlichen Gutachterausschüsse erfasst.

Kaufpreise mit Objektmerkmalen werden durch die örtlichen Gutachterausschüsse erfasst.

Eine Anfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln am 29.11.2023 ergab, dass für freistehende Einfamilienhäuser im Stadtteil Raderthal lediglich vier Kaufpreise (Baujahre zwischen 1943 und 1964) in der Zeitspanne ab 2022 in der Kaufpreissammlung nachgewiesen werden konnten.

Die Kaufpreise wurden im Zeitraum zwischen Oktober 2022 und Januar 2023 erzielt und liegen in der Spanne zwischen 998.300,00 € und 2.450.000,00 € bei Grundstücksgrößen zwischen 502 m² und 1.884 m². Aufgrund stark abweichender Grundstücksgrößen sind die vorliegenden Kaufpreise jedoch überwiegend nicht vergleichbar mit dem Bewertungsobjekt mit einer Grundstücksgröße von 718 m².

Das Vergleichswertverfahren scheidet aus, da eine gesicherte statistische Annahme aufgrund der fehlenden geeigneten Datengrundlage nicht möglich ist

C.2 Sachwertverfahren

gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV

C.2.1 Verfahrensbeschreibung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Im Sachwertverfahren ist

- › der vorläufige Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und des Alterswertminderungsfaktors zu ermitteln;
- › der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen nach den durchschnittlichen Herstellungskosten (ggf. unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und des Alterswertminderungsfaktors), nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden;
- › der Bodenwert nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermitteln.

Die Summe aus den vorläufigen Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt den **vorläufigen Sachwert des Grundstücks**, welcher an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (**marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks**); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor vorzunehmen. Werden die allgemeinen Wertverhältnisse durch den Sachwertfaktor nicht ausreichend berücksichtigt kann eine (weitere) Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der **Sachwert des Grundstücks** ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den durchschnittlichen Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Der Ermittlung der Sachwertfaktoren liegen regelmäßig die Normalherstellungskosten **NHK 2010** bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010 zugrunde (Anlage 4 ImmoWertV). Es werden teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Die ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der **Regionalfaktor** ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der **Alterswertminderungsfaktor** entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann; sie wird regelmäßig aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag 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.

C.2.2 Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu multiplizieren. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um Modellkonformität sicherzustellen. Der Sachwertfaktor ist auf seine Eignung i.S.d. § 9 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Nach Maßgabe der §§ 35ff ImmoWertV wird bei Heranziehung von Sachwertfaktoren der vorläufige Sachwert nicht nach den tatsächlichen Grundstücksmerkmalen, sondern nach den Grundstücksmerkmalen ermittelt, die dem **Referenzgrundstück** des Sachwertfaktors zugrunde liegen. Abweichungen von diesen Grundstücksmerkmalen sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ nachträglich zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht mit dem Sachwertfaktor Rechnung getragen wurde.

Eine sachgerechte Anwendung der Sachwertfaktoren ist deshalb nur möglich, wenn der vorläufige Sachwert nach Maßgabe der §§ 35 bis 39 ImmoWertV für ein fiktives (Referenz-) Grundstück ermittelt wird, das die Eigenschaften des dem Sachwertfaktor zugrunde liegenden Referenzgrundstücks aufweist. Gegenstand der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks ist zunächst nicht das Bewertungsobjekt mit seinen tatsächlichen Grundstücksmerkmalen, sondern mit den Eigenschaften des Referenzgrundstücks.

Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln wird im Grundstücksmarktbericht 2023 wie folgt beschrieben:

Sachwertmodell des Gutachterausschusses

<i>Normalherstellungskosten</i>	<i>NHK 2010</i>
<i>Gebäudejahrsklassen</i>	<i>keine</i>
<i>Baunebenkosten</i>	<i>in den NHK 2010 enthalten</i>
<i>Gesamtnutzungsdauer</i>	<i>80 Jahre</i>
<i>Regionalisierungsfaktor</i>	<i>1,0</i>
<i>Bezugsmaßstab</i>	<i>Brutto-Grundfläche</i>
<i>Baupreisindex</i>	<i>Statistisches Bundesamt</i>
<i>Restnutzungsdauer (RND)</i>	<i>wird ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifiziert</i>
<i>Alterswertminderung</i>	<i>linear</i>

C.2.3 Bodenwert

C.2.3.1 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.“

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

Um Modellkonformität zu wahren, muss der vorläufige Sachwert auf der Grundlage eines vorläufigen Bodenwerts mit den durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen ermittelt werden, die der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde liegen. Es handelt sich dabei um einen mit dem Sachwertfaktor kompatiblen Bodenwert – im Nachfolgenden als „Bodenwert des Referenzgrundstücks“ bezeichnet.

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird demnach in einen Bodenwertanteil aufgeteilt, der der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts zugrunde liegt (Bodenwert Referenzgrundstück) und einen Bodenwertanteil, der ergänzend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal die tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens berücksichtigt (differentieller Bodenwertanteil).

C.2.3.2 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 Bewertungsgrundstück im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 204003 der Stadt Köln, Ortsteil Raderthal. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 in Höhe von

1.300,00 €/m²

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

<i>Entwicklungszustand:</i>	<i>baureifes Land</i>
<i>Nutzungsart:</i>	<i>reines Wohngebiet</i>
<i>Geschosszahl:</i>	<i>II</i>
<i>Fläche:</i>	<i>1.300 m²</i>
<i>Beitragszustand:</i>	<i>beitragsfrei</i>

C.2.3.3 Bodenwert des Bewertungsgrundstücks

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

Aufgrund der kleineren Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks mit rd. 718 m² ist dieses jedoch nur mittelbar mit dem Richtwertgrundstück mit 1.300 m² vergleichbar. Die kleinere Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück bewirkt einen Zuschlag auf den mitgeteilten Richtwert, da mit abnehmender Grundstücksgröße der Bodenwert markttypisch pro m² Grundstücksfläche steigt.

Statistische Auswertungen über die Höhe der erforderlichen Zu- bzw. Abschlagshöhen bei Grundstücken unterschiedlicher Grundstücksgrößen wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln durchgeführt. Die Auswertungen zeigen, dass ein Zuschlag bei entsprechenden Flächendifferenzen von rd. 23% als marktkonform erkannt werden kann.

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert)		1.300,00 €/m ²
Anpassung für Größe	23% Zuschlag	300,00 €/m ²
Wert des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks		rd. 1.600,00 €/m ²

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

Grundstück Flurstück 514	718 m ² x 1.600,00 €/m ²	1.148.800,00 €
--------------------------	--	----------------

<u>Bodenwert Bewertungsgrundstück</u> erschließungsbeitragsfrei	<u>rd. 1.149.000,00 €</u>
---	----------------------------------

C.2.3.4 Bodenwert des Referenzgrundstücks

Angaben zur Größe des Referenzgrundstücks des hier gegenständlichen Gebäudetyps wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln nicht veröffentlicht.

Der Bodenwert des Referenzgrundstücks wird aufgrund fehlender Angaben durch den Gutachterausschuss hilfsweise mit dem Bodenwert des Bewertungsgrundstücks angenommen.

Hiernach beträgt der Bodenwert des Referenzgrundstücks:

<u>Bodenwert Referenzgrundstück</u> erschließungsbeitragsfrei	<u>rd. 1.149.000,00 €</u>
---	----------------------------------

Die Differenz aus dem zu Ziffer C.2.3.3, Seite 30f ermittelten Bodenwert des Bewertungsgrundstücks und dem Bodenwert des Referenzgrundstücks beträgt somit

1.149.000,00 € - 1.149.000,00 €	0,00 €
---------------------------------	--------

und wird bei der Sachwertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (differentieller Bodenwertanteil) berücksichtigt.

C.2.4 Sachwert des Grundstücks

C.2.4.1 Erforderliche Daten

C.2.4.1.1 Reduzierte Brutto-Grundfläche (rBGF)

gemäß genehmigter Planunterlagen

Bezugsgrundlage der NHK 2010 ist eine reduzierte Brutto-Grundfläche (rBGF), die sich in Anlehnung an die DIN 277 nach Maßgabe der in der Anlage 4 ImmoWertV beschriebenen Besonderheiten ermittelt.

Die nachstehende rBGF wurde anhand vorliegender Planunterlagen ermittelt. Es erfolgte eine Plausibilitätsprüfung der Planunterlagen anhand der Liegenschaftskarte.

Wohnhaus

Kellergeschoss (Teilunterkellerung)	ca. 120,94 m ²
Erdgeschoss	ca. 194,38 m ²
Obergeschoss	ca. 129,57 m ²
Dachgeschoss (nicht ausgebaut)	ca. 120,88 m ²
	<hr/>
	rd. 565,77 m ²

rBGF Wohnhaus gesamt **rd. 566 m²**

C.2.4.1.2 Baupreisindex

Die vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindexreihe für Bauleistungen am Bauwerk liegt zum Wertermittlungsstichtag zum Basisjahr 2015 vor.

Die Preisindizes für die Bauwirtschaft werden wie alle anderen Preisindizes der amtlichen deutschen Preisstatistik etwa alle 5 Jahre auf ein neues Basisjahr umgestellt. Hierbei werden die Berechnungsgrundlagen – insbesondere die Gewichtungsstrukturen, die den Berechnungen der Preisindizes zugrunde liegen – aktualisiert, indem sie den aktuellen Bauverfahren und Bauweisen angepasst werden. Zu diesem Zeitpunkt werden jeweils auch die Nachweisungen neu festgelegt und gegebenenfalls methodische Verbesserungen eingeführt.

Baupreisindex für den Bezugszeitpunkt der NHK 2010
(Jahresdurchschnitt 2010) 90,10

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2023
(Stand: 3. Quartal 2023) 160,60

Somit ergibt sich eine Baupreissteigerung von

$160,60 / 90,10 =$ **rd. 1,78**
bzw. rd. 78%

C.2.4.1.3 Durchschnittliche Kostenkennwerte

Es werden für das Jahr 2010 folgende Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Einfamilienhäuser der Gebäudetypen 1.12 (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss), 1.13 (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Flachdach oder flachgeneigtes Dach) und 1.23 (nicht unterkellert, Erdgeschoss, Flachdach oder flachgeneigtes Dach) angegeben:

Gebäudetyp	Standardstufe	Kostenkennwert
1.12	3	730 €/m ²
	4	880 €/m ²
1.13	3	850 €/m ²
	4	1.025 €/m ²
1.23	3	1.180 €/m ²
	4	1.420 €/m ²

Die Normalherstellungskosten erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-1:2006-11. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (hier: 17%) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die durchschnittlichen Kostenkennwerte pro m² rBGF werden auf Grundlage der NHK 2010 frei geschätzt auf **Ø 950,00 €/m² rBGF**.

Zur Ermittlung des aktuellen Neubauwertes müssen Korrekturen angebracht werden:

- › **Berücksichtigung der Baupreissteigerung von 2010 zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2023**
Die Baupreissteigerung liegt nach dem aktuellen Stand der Indexreihe für Bauleistungen am Bauwerk des Statistischen Bundesamtes bei rd. 78% (siehe auch Ziffer Baupreisindex Seite 32f).

› **Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des nicht ausgebauten Dachgeschosses**

Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von ca. 1,25 m und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der geringen lichten Höhe (Firsthöhe gemäß genehmigter Planunterlagen ca. zwei Meter) das nicht ausgebaute Dachgeschoss als eingeschränkt nutzbar zu beurteilen. Die Brutto-Grundfläche von eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen wird bei der Bewertung angerechnet; es ist jedoch ein Abschlag auf den Ansatz der Normalherstellungskosten zu berücksichtigen, der gemäß Anlage 5 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren von der AG Sachwertmodell der AGVGA-NRW⁶ in der Spanne von 4% bis 12% objektivierbar ist. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Dimension des Dachgeschosses im Verhältnis zum Gesamtbaukörper ein Abschlag auf den durchschnittlichen Kostenkennwert in Höhe von 7,5% in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt.

Somit ermitteln sich die durchschnittlichen Herstellungskosten (HK) auf Grundlage der NHK 2010 für das Wohngebäude wie folgt:

HK = Ausgangswert x Baupreissteigerung x Faktor Dachgeschoss

= 950,00 €/m² x 1,78 x 0,925

= 1.564,18 €/m²

HK ≈ 1.565,00 €/m²

C.2.4.1.4 Alterswertminderungsfaktor

Gemäß Anlage 4 des Sachwertmodells der AGVGA-NRW erfolgen hinsichtlich kernsanierter Objekte nachstehende Ausführungen: *„Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Dazu wird das Gebäude zunächst bis auf die tragende Substanz zurückgebaut. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben dabei in der Regel erhalten; ggf. sind diese zu ertüchtigen und/oder Instand zu setzen. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischen Systeme wie z.B. der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei und als neubauähnlich und neuwertig zu*

⁶ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen

betrachten sind. Unter diesen Voraussetzungen ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Aufgrund der im Jahr 2010 durchgeführten Bauzustandsänderungen, vgl. Ziffer B.8.1, Seite 12f, ist im vorliegenden Fall tendenziell von einem kernsanierten Objekt auszugehen, wobei darauf hinzuweisen sei, dass die Kernsanierung im Kellergeschoss nicht vollständig umgesetzt wurde und die Zustandsmerkmale des Kellers somit zumindest zum Teil von neu errichteten Gebäuden abweichen.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der abweichenden Zustandsmerkmale des Kellers eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren in freier Schätzung sachgerecht und angemessen.

Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ist eine lineare Wertminderung zugrunde zu legen (vgl. Ziffer C.2.2, Seite 27f).

Ursprungsbaujahr:	um 1968
Umbau und Erweiterung einschließlich Kernsanierung:	um 2010
Alter nach Kernsanierung zum Wertermittlungstichtag:	ca. 13 Jahre
Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	50 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:	$50 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,6250$
-----------------------------	--

C.2.4.1.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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, hier insbesondere bei der Ermittlung des Sachwertfaktors und damit der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks, abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise:

- › besondere Ertragsverhältnisse
- › grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- › bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- › Bodenverunreinigungen
- › Bodenschätze
- › Baumängel und Bauschäden
- › vom „Üblichen“ abweichende und auch mit dem Sachwertfaktor bzw. der angesetzten Pauschalen nicht erfasste Grundstücksmerkmale des Gebäudes, des Grund und Bodens, der baulichen und sonstigen

Anlagen, der Nebenanlagen

Im vorliegenden Fall werden nachstehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt:

- | | |
|---|------------|
| › Zeitwert besonderer Einbauten als wesentliche Bestandteile
(vgl. Ziffer B.8.4, Seite 19) | 9.000,00 € |
| › differentieller Bodenwertanteil
(vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 31) | 0,00 € |

C.2.4.2 Rechengang

durchschnittliche Herstellungskosten Wohngebäude	
rd. 566 m ² red. Brutto-Grundfläche à Ø 1.565,00 €/m ² (inklusive Baunebenkosten)	885.790,00 €
Alterswertminderungsfaktor, vgl. Ziffer C.2.4.1.4, Seite 34	<u>x 0,6250</u>
	553.618,75 €
Zeitwert Sonderbauteile, frei geschätzt	rd. 25.000,00 €
Zeitwert Einzelgarage, frei geschätzt	<u>7.500,00 €</u>
	586.118,75 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	rd. 586.000,00 €
Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen, frei geschätzt	rd. 35.000,00 €
vorläufiger Bodenwert (Bodenwert Referenzgrundstück, vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 31)	<u>rd. 1.149.000,00 €</u> rd. 1.770.000,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd. 1.770.000,00 €

Der Sachwert eines bebauten Grundstücks ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Es ist deshalb erforderlich, dass der Sachwert an die Marktlage angepasst wird. Dies setzt voraus, dass Kaufpreisauswertungen durchgeführt werden zur Ermittlung der Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und ermittelten Sachwerten. Solche Kaufpreisauswertungen sind teilmarktspezifiziert und möglichst zeitnah vorzunehmen.

Marktanalysen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln zeigen, dass zum Wertermittlungsstichtag für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Marktanpassung zu berücksichtigen ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat folgende Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert ermittelt (veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2023):

<i>vorläufiger Sachwert</i>	<i>Freistehende Einfamilienhäuser</i>	<i>Zuschlag Bodenrichtwertniveau⁷</i>	
		<i>1.750 €/m²</i>	<i>2.000 €/m²</i>
1.600.000 €	0,88	+ 0,14	+ 0,17
1.800.000 €	0,87	+ 0,14	+ 0,17

⁷ Durch den Gutachterausschuss wurde eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Höhe des Bodenrichtwertniveaus festgestellt. Korrekturwerte (die sich auf das Bodenwertniveau eines 350 m² großen Grundstücks beziehen) sind anzurechnen.

Zu beachten ist, dass primär die Lageeigenschaften innerhalb des Stadtgebietes die Nachfrage in erheblichem Umfang mitbestimmen. Statistische Erkenntnisse über die Höhe der Marktanpassung in Raderthal liegen nicht vor. Auch erfolgte bei den vorstehenden Sachwertfaktoren keine Differenzierung in Baujahresklassen. Somit kann den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln ermittelten Sachwertfaktoren nur eine geringe Aussagekraft beigemessen werden.

Unter Beachtung der nicht berechenbaren Einflussgrößen ist aus sachverständiger Sicht eine **Marktanpassung nicht zu objektivieren** (entspricht einem Sachwertfaktor von rd. 1,00).

An dieser Stelle ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Beurteilung der Marktanpassung die wesentliche Schwachstelle des Sachwertverfahrens liegt.

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd. 1.770.000,00 €
Marktanpassung bei einem Sachwertfaktor von rd. 1,00 (s.o.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	1.770.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

› Zeitwert besonderer Einbauten als wesentliche Bestandteile (vgl. Ziffer B.8.4, Seite 19)	9.000,00 €
› differentieller Bodenwertanteil (vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 31)	0,00 €

Sachwert des Grundstücks rd. 1.779.000,00 €

D Verkehrswert

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 Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest.

Der Verkehrswert kann jedoch nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen in erhöhtem Maße zu.

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.“

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

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass für den hier gegenständlichen Teilmarkt der Ertragswert für potentielle Erwerber sekundär sein dürfte, sodass der Verkehrswert entsprechend den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten ausschließlich aus dem Sachwert abzuleiten ist. Somit wurde auf die Ermittlung des Ertragswertes verzichtet.

Der Verkehrswert lässt sich jedoch nicht mathematisch exakt ermitteln. Eine Vielzahl von Unwägbarkeiten bleibt mathematisch nicht oder nur unzureichend erfassbar.

Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen in erhöhtem Maße zu.

Das Vergleichswertverfahren scheidet im Beurteilungsfall aus, da eine gesicherte statistische Annahme aufgrund der fehlenden Datengrundlage nicht möglich ist.

Durch die Antragstellerin wurde dem Unterzeichner eine Marktpreiseinschätzung von Engel & Völkers mit Stand 02.08.2022 übersandt; die Marktpreiseinschätzung empfiehlt nachstehende Kaufpreisforderungen:

- › Marktwert: 1.525.000 €
- › Liebhaberwert: 1.595.000 €
- › Hoher Liebhaberwert: 1.680.000 €

Hinzuweisen sei, dass eine Marktpreiseinschätzung eines Immobilienunternehmens kein Verkehrswertgutachten ersetzen kann und die empfohlenen Kaufpreisforderungen nicht identisch mit dem Verkehrswert gemäß der Legaldefinition nach § 194 BauGB sind.

Der nachstehend ausgewiesene Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2023 aus dem Sachwert des Grundstücks abgeleitet; wie bereits zu Ziffer C.2.4.2, Seite 37f ausgeführt, liegt in der Beurteilung der Marktanpassung die wesentliche Schwachstelle des Sachwertverfahrens. Eine Plausibilisierung des ermittelten Sachwerts des Grundstücks im Sinne des § 6 Abs. 4 ImmoWertV kann aufgrund fehlender geeigneter Vergleichskaufpreise, vgl. Ziffer C.1.2, Seite 25, nicht erfolgen. Aus sachverständiger Sicht ist unter Berücksichtigung der Lageeigenschaften, der Objektdimensionierung mit rd. 256 m² Wohnflächen und der Grundstücksgröße mit 718 m² sowie unter Beachtung der Ausstattungsqualität der ermittelte Sachwerts des Grundstücks zur Ableitung des Verkehrswerts in Höhe von 1.780.000,00 € objektivierbar.

Hinweis: Es wurde nicht geprüft, ob das Gebäude und die baulichen Außenanlagen einschließlich Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis
(Grundbuch von Köln-Rondorf, Blatt 12061)

Gemarkung: Köln-Rondorf

Flur: 54

Flurstück: 514

Größe: 718 m²

postalische Anschrift

Kardorfer Straße 45 in 50968 Köln (Raderthal)

zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2023

auf der Grundlage des gerundeten marktangepassten Sachwertes

einschließlich Zeitwert der besonderen Einbauten als wesentliche Bestandteile in Höhe von 9.000,00 €

auf

1.780.000,00 €

(in Worten: eine Million siebenhundertachtzigtausend Euro)

Albert M. Seitz

Köln, den 17.01.2024

E Anmerkungen

E.1 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

E.1.1 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.1.2 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) Theo Gerardy/Rainer Möckel/Herbert Troff/Bernhard 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 A, Seite 4 aufgeführte Verwendung.

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



Elektronische Version des Verkehrswertgutachtens (Internetveröffentlichung)

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

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

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