

# SEITZ

sachverständige



Dipl.-Ing.  
Albert M. Seitz

von der Industrie- und Handelskammer zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Peter-Kintgen-Straße 2  
50935 Köln

info@sv-seitz.de  
sv-seitz.de

T. 0221 4992095  
F. 0221 4992097



## Verkehrswertgutachten

93 K 015/24

über das Wohnungseigentum Nr. 484

Ziegeleiweg 22  
51149 Köln (Westhoven)

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>4</b>
A.1	Teilnehmer am Ortstermin .....	6
<b>B</b>	<b>Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>7</b>
B.1	Eintragungen im Grundbuch .....	7
B.2	Lage und Verkehrslage .....	8
B.3	Grundstücksgestalt .....	8
B.4	Bodenbeschaffenheit .....	9
B.5	Beitragsrechtlicher Zustand .....	10
B.6	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	11
B.7	Lasten, Beschränkungen und Rechte .....	11
B.8	Baubeschreibung .....	14
B.9	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete .....	24
<b>C</b>	<b>Wertermittlung</b> .....	<b>25</b>
C.1	Bodenwert des Miteigentumsanteils .....	25
C.2	Vergleichswertverfahren .....	28
C.3	Ertragswertverfahren .....	36
<b>D</b>	<b>Verkehrswert des Miteigentumsanteils</b> .....	<b>45</b>
<b>E</b>	<b>Anmerkungen</b> .....	<b>48</b>
E.1	Verwaltung der Eigentümergemeinschaft .....	48
E.2	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....	48

## Anlagen

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

Das Gutachten umfasst insgesamt 76 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 5facher Ausfertigung eingereicht.

## A Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 29.05.2024 vom Amtsgericht Köln (Abteilung 93) beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG über das

### **Wohnungseigentum**

Nr. 484 des Aufteilungsplans

im Haus

**Ziegeleiweg 22**

**51149 Köln (Westhoven)**

zu erstellen.

Die Wertermittlung erfolgt zum:

- |                            |            |
|----------------------------|------------|
| › Wertermittlungsstichtag  | 03.07.2024 |
| › Tag der Ortsbesichtigung | 03.07.2024 |
| › Qualitätsstichtag        | 03.07.2024 |

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

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

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Köln:
  - » beglaubigter Grundbuchauszug vom 24.04.2024
  - » Teilungserklärung mit Bewilligung vom:
    - 28.10.1998 zu UR-Nr. 2601/1998
    - 14.01.1999 zu UR-Nr. 94/1999
    - 03.11.2008 zu UR-Nr. 1267/2008
  - » Bewilligung vom:
    - 15.04.1998 zu UR-Nr. 1075/1998für die Bewertung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II/1 des Grundbuchs
  
- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
  - » Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:2.000 vom 10.11.2022
  - » Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 16.11.2022
  - » Beitragsbescheinigung vom 14.11.2022
  - » Auskunft gemäß WFNG vom 14.06.2024
  - » Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.11.2022 und 17.11.2022
  - » Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln vom 09.07.2024

Der Sachverständige bewertet regelmäßig Eigentumswohnungen im Wohnpark Westhoven, in der sich die zu bewertende Wohnung befindet. Es wurden nur die Auskünfte erneut bei den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen eingeholt, die sich zum Wertermittlungsstichtag hätten ändern können.
  
- › von der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft:
  - » Beantwortung eines Fragenkatalogs mit E-Mail vom 25.06.2024
  - » Energieausweis vom 30.06.2018
  - » Protokolle der Eigentümerversammlungen am 28.09.2023 und 13.12.2023

- › vom Antragsgegner
  - » Gutachten des Sachverständigen Wiedenbeck<sup>1</sup> zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2021, Übergabe beim Ortstermin

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich des Ortstermins am 03.07.2024 getroffenen Feststellungen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt. Eine Bescheinigung über die Zustands- und Funktionsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 61 Abs. 2 des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG) liegt dem Unterzeichner nicht vor. Von der WEG-Verwaltung wurde der verbrauchsbasierte Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung für die Häuser „Ziegeleiweg 16–28 ger.“ vom 30.06.2018 zur Verfügung gestellt, welcher dem Anlagenteil des Gutachtens beigelegt ist.

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

## A.1 Teilnehmer am Ortstermin

---

Ortstermin am 03.07.2024

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| › für den Antragssteller               | Herr T.                       |
| › für den Antraggegner                 | Frau K.                       |
| › als Mitarbeiter des Sachverständigen | Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel |
| › für den Sachverständigen             | der Unterzeichner             |

---

<sup>1</sup> Das Verkehrswertgutachten wurde zum Verwendungszweck der Ableitung eines Verkaufspreises erstellt. Für die Grundlagenermittlung des hier vorliegenden Verkehrswertgutachtens zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2024 wurde das zur Verfügung gestellte Gutachten nicht herangezogen. Für die Grundlagenrecherche wurden bereits vor dem Ortstermin alle erforderlichen Erkenntnisquellen ausgewertet. Der Inhalt des Gutachtens wird hier nicht zitiert, da Zielrichtung und Verwendungszweck nicht dem gerichtlichen Auftrag zur Ermittlung des Verkehrswertes dienen.

## B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

### B.1 Eintragungen im Grundbuch

---

Der Miteigentumsanteil ist eingetragen im:

Grundbuch von: Westhoven  
Blatt: 2624  
Amtsgericht: Köln

und beträgt 16/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück<sup>2</sup>:

Gemarkung: Westhoven  
Flur: 5  
Flurstücke: 120 Erholungsfläche, Oberstraße  
122 Verkehrsfläche, Oberstraße  
123 Verkehrsfläche, In der Kreuzau  
126 Gebäude- und Freifläche, Nikolausstraße  
127 Gebäude- und Freifläche, Nikolausstraße  
128 Gebäude- und Freifläche, Nikolausstraße  
178 Gebäude- und Freifläche,  
Oberstraße WV 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117  
Nikolausstraße WV 48, 50  
Ziegeleiweg WV 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28  
Größe: 46.459 m<sup>2</sup>

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Ziegeleiweg 22 im 1. Obergeschoss rechts, nebst Kellerraum im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 484.

---

<sup>2</sup> Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

Ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 24.04.2024 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 11ff des Gutachtens.

## B.2 Lage und Verkehrslage

---

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil liegt rechtsrheinisch im Kölner Stadtbezirk Porz im Stadtteil Westhoven und wird als Dreifrontengrundstück von der Oberstraße, der Nikolausstraße sowie dem Ziegeleiweg erschlossen. Es wird verwiesen auf den Stadtplanauszug im Anlagenteil des Gutachtens.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich innerhalb des Wohnparks Westhoven, einer Wohnanlage bestehend aus 26 Häusern.

Das Wohngebiet wird dominiert durch die bis zu 17geschossige Bebauung des Wohnparks Westhoven. Die Innenblockzone ist großräumig und gut begrünt.

Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf; die Kölner Innenstadt ist ca. sieben Kilometer entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen im Umkreis von ca. 2,5 Kilometer Entfernung.

Kindergärten, Schulen verschiedener Bildungsrichtungen, kulturelle Einrichtungen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Umkreis von ca. vier Kilometer Entfernung vorhanden.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen durch Straßenbahnverbindungen im Nahbereich.

Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge befinden sich im Umfeld auf öffentlichen Stellplätzen. Straßenverbindungen in die umliegenden Stadtteile und zur Kölner Innenstadt bestehen über ein gut ausgebautes Straßensystem. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig. Die nächstgelegene Anschlussstelle zur Bundesautobahn 4 in ca. zwei Kilometer Entfernung ist die Autobahnauffahrt Köln-Poll mit Anschluss an die A 559 am Autobahnkreuz Köln-Gremberg und Anschluss an die A 3 und A 59 am Autobahndreieck Heumar.

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

## B.3 Grundstücksgestalt

---

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil weist als Dreifrontengrundstück keinen einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Die Straßenfrontbreite zur Oberstraße beträgt ca. 190 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 280 m.

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 16.11.2022 liegen Teile des Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil in einer Fläche, die im Kataster der Altlasten und altlastverdächtigen Flächen gem. § 2 BBodSchG als altlastverdächtiger Altstandort registriert ist.

Hierzu teilt die zuständige Fachdienststelle mit Schreiben vom 16.11.2022 mit:

*„Die Flurstücke 126, 127 und 128 sowie der nordöstliche Teil des Flurstücks 178 liegen im Bereich eines Altstandorts mit der Nummer 70204\_001 und der Bezeichnung „Oberstr.“. Der südwestliche Teil des Flurstücks 178 und das Flurstück 120 liegen auf einer Altablagerung mit der Nummer 70204. Die Trennlinie zwischen Altstandort und Altablagerung verläuft ungefähr von der Oberstr. 117 zum Ziegeleiweg 8.*

*Eine Beeinträchtigung der betroffenen Flurstücke ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht auszuschließen.*

*Auf dem Gelände des altlastverdächtigen Altstandortes (\*FisAlBo-Risikostatus 3) befand sich in den 1950er Jahren eine Ziegelei, die in den 1960er Jahren abgerissen wurde. Weitere Untersuchungen haben bis heute nicht stattgefunden. Auf Grund der Vornutzung sind Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen.*

*Bei Nutzungsänderung oder Bodeneingriff muss die Fläche nach BBodSchG untersucht und nutzungsorientiert neu bewertet werden. Eine Gefährdung von Schutzgütern ist denkbar, eine Gefahrenermittlung erforderlich, um dem Altlastverdacht nachzugehen. Tiefere Bodeneingriffe/Aushubarbeiten müssen fachgutachterlich begleitet werden.*

*Bei der nachrichtlich im Altlastenkataster geführten Altablagerung handelt es sich um ein ehemaliges Ziegeleigelände mit Kiesgruben. Bis in die 1970er wurden die Gruben verfüllt und das Gelände*

*eingeebnet. Bei Erkundungen zum Bodenaufbau wurden Bauschutt, Bodenaushub sowie Schlacke und Straßenaufbruch gefunden. Die Auffüllungen reichen bis in eine Tiefe von 12 m.*

*Für die derzeitige Nutzung besteht keine Beeinträchtigung durch die Altablagerung (FisAlBo-Risikostatus 8). Sie gilt aktuell als gesichert/ ‚saniert (mit Überwachung)‘. Bei Nutzungsänderung und/ oder Bodeneingriff muss aber auch hier eine fachgutachterliche nutzungsbezogene Bewertung hinsichtlich Boden, Bodenluft und Grundwasser durchgeführt werden. Tiefere Bodeneingriffe/ Aushubarbeiten müssen fachgutachterlich begleitet werden.“*

Die Flurstücke Nr. 122 und 123 sind nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

Es wird verwiesen auf das Schreiben vom 16.11.2022 im Anlagenteil des Gutachtens.

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

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

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

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

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

## **B.5 Beitragsrechtlicher Zustand**

---

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil wird von den öffentlichen Erschließungsanlagen „Oberstraße“, „Nikolausstraße“ und „Ziegeleiweg“ erschlossen.

Die Straßen sind ortsüblich ausgebaut.

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

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Bauverwaltungsamt (Stadt Köln) - vom 14.11.2022 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an.

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

## B.6 Art und Maß der baulichen Nutzung

---

### B.6.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit 25 Mehrfamilienhäusern, mit bis zu 17 Geschossen, in geschlossener Bauweise bebaut. Auf dem Grundstück befinden sich noch zwei Tiefgaragen mit insgesamt 551 PKW-Einstellplätzen und zwei Garagen. Der Grundbesitz ist gem. § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.

Bei der vorhandenen Bebauung beträgt die Geschossflächenzahl grob überschlägig aus der Liegenschaftskarte ermittelt:

$$\text{GFZ} = \text{ca. } 1,6 \quad (\text{Geschossflächenzahl} = \text{Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche})$$

### B.6.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem<sup>3</sup> der Stadt Köln liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 71412.002.000.00, der seit dem 21.03.1974 u.a. mit folgenden Festsetzungen rechtsverbindlich ist:

Art der baulichen Nutzung:	WA (Allgemeines Wohngebiet)
Bauweise:	geschlossen
GFZ:	1,2

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

## B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte

---

### Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 2141 bis 3271 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter

---

<sup>3</sup> Abrufdatum: 16.07.2024; abrufbar unter: <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/bebauungsplaene/suche/index.html>

Ausnahmen: Erstveräußerung, Veräußerung an Ehegatten, Kinder und Eltern, Veräußerung durch Konkursverwalter, Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung, Weiterveräußerung durch Realgläubiger.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart bzgl. Garten und Terrassenflächen.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligungen vom 28. Oktober 1998 und 14. Januar 1999 (UR. Nr. 2601/98 und 94/99 Notar Senger in Hannover); übertragen aus Blatt 0196; eingetragen am 08. März 1999.

Zu dem Sondereigentum gehört ein Kellerraum im Erdgeschoss; ergänzend eingetragen am 06. Dezember 1999.

Die Teilungserklärung ist geändert;

Das hier eingetragene Miteigentum ist weiterhin beschränkt durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in Blatt 5085. Bezug: Bewilligung vom 03.11.2008 (UR-Nr. 1267/08, Notar Dr. Ralf Tönnies, Köln).

Eingetragen am 26.11.2008.

#### **Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs**

*lfd. Nr. 1 (lastend nur auf Flurstücke 178 und 122)*

Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht, verbunden mit einer Baueinwirkungs- und Aufwuchsbeschränkung) für die GEW-Werke Köln AG; Bezugnahme auf Bewilligung vom 15. April 1998 (UR-Nr.: 1075/98 – Notar Senger in Hannover); eingetragen am 28. April 1998 in Blatt 0196; in die Blätter 2141 bis 3271 übertragen am 08. März 1999.

*lfd. Nr. 2*

gelöscht

*lfd. Nr. 3*

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 93 K 015/24). Eingetragen am 15.04.2024.

In der Bewilligung vom 15.04.1998 zu UR-Nr. 1075/98 wird hinsichtlich der Eintragung in Abteilung II/1 ausgeführt: *„Die Gas-, Elektrizitäts- und Wasserwerke Köln AG ist gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks berechtigt, eine Hochspannungstransformatorenstation auf dem Grundstück 178 zu errichten und zu betreiben und auf den Flurstücken 122 und 178 Hoch- und Niederspannungsleitungen unterhalb der Erdoberfläche zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten.*

*Sie darf die dazu erforderlichen Arbeiten auf den Grundstücken nach vorheriger Terminabsprache ausführen, die Grundstücke durch ihre Beauftragten betreten lassen, soweit das für den Betrieb, die Verlegung, Erhaltung und Erneuerung der Leitungen und Anlagen notwendig ist und der Betriebsablauf beim Eigentümer nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.*

*Die Leitungen und die Station müssen stets frei zugänglich sein. Es dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen und Leitungen gefährden.*

*Für die Dauer des Bestehens der Leitungen ist die Errichtung von Bauwerken und das Bepflanzen mit tiefwurzelnden Gewächsen ausgeschlossen.“*

Durch die in Abteilung II/1 eingetragene Dienstbarkeit wird der Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils nicht wertrelevant beeinflusst.

*Ersatzwertvorschlag*

Abteilung II/1 (Hochspannungsleitungsrecht)

0,00 €

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

**öffentliche Förderung gemäß WFNG NRW**

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Amt für Wohnungswesen (Stadt Köln) - vom 14.06.2024 nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

**Baulasteintragungen**

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Amt für Liegenschaften (Stadt Köln) vom 10.11.2022 und 17.11.2022 ist zu Lasten des Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil, hier Flurstück 178, die Baulast 144/78, Seite 1, lfd. Nr. 1 eingetragen. Der jeweilige Grundstückseigentümer ist demnach verpflichtet, die in dem Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Moritz durch grüne Eintragung gekennzeichnete und an den Eckpunkten mit A-B-C-D-A umschriebene Fläche zur Herstellung und Unterhaltung eines Regenabwasserkanals zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Oberstraße o. Nr., Gemarkung Westhoven, Flur 5, Flurstücke 108 und 170 dauernd zur Verfügung zu stellen und nutzen zu lassen.

Aus der Baulasteintragung ergibt sich kein gesonderter Werteeinfluss für den zu bewertenden Miteigentumsanteil.

Auf den übrigen Flurstücken 120, 122, 123, 126, 127 und 128 sind keine Baulasten eingetragen.

### Denkmalschutz

Bei dem Haus „Ziegeleiweg 22“ handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

### Sonstige Lasten, Beschränkungen oder Rechte

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

## B.8 Baubeschreibung

---

### B.8.1 Bauart und Baujahr

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil ist mit einer Eigentumswohnanlage „Wohnpark Westhoven“ bebaut. Die Wohnanlage umfasst drei Gebäudekomplexe. (postalische Anschrift: Nikolausstraße 48 und 50, Ziegeleiweg 2-28 (gerade), Oberstraße 101-117 (ungerade)).

Gemäß Teilungserklärung (UR-Nr. 2610/1998 und 1267/2008) mit Bewilligung vom 28.10.1998 und 03.11.2008 wurde die Wohnanlage aufgeteilt in 573 Wohnungseigentumseinheiten, sechs Teileigentumseinheiten (innerhalb der Häuser Nikolausstraße 48 und 50 sowie Ziegeleiweg 6A), 551 Stellplätze in einer Tiefgarage und zwei Stellplätze in einer Garage.

Die Tiefgarage „Nord-Ost“, die von der Oberstraße erschlossen wird, umfasst 391 Stellplätze und zwei Garagen. Eine zweite Tiefgarage „Süd“ mit 160 Einstellplätzen mit der Zufahrt vom Ziegelweg ist auf dem südlichen Grundstücksteil errichtet.

Zu der zu bewertenden Einheit gehört lt. Angabe der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 25.06.2024 kein Tiefgaragen-Stellplatz.

Auf den Grundstücksfreiflächen sind offene PKW-Stellplätze angeordnet, die im Gemeinschaftseigentum stehen.

Das Haus „Ziegeleiweg 22“ besteht aus neun Vollgeschossen. Das Gebäude beinhaltet gemäß Teilungserklärung 24 Wohneinheiten (ab 1. Obergeschoss je Etage drei Wohnungen).

Das Erdgeschoss nimmt gemäß Aufteilungsplan Kellerräume als wohnungsergänzende Einrichtungen auf.

### Baujahr der Wohnanlage um 1974/1975

Mit Schreiben vom 25.06.2024 teilt die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft mit, dass Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum erzielt werden, die sich im Jahr 2023 auf 19.485,65 € beliefen. Da der Einfluss auf den Verkehrswert des zu bewertenden Sondereigentums nur marginal ist, wird im Rahmen der Wertschätzung auf eine Over-Rent-Berechnung verzichtet.

## B.8.2 Lage und Raumaufteilung der Wohnung

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss rechts des Hauses „Ziegeleiweg 22“ und ist aufgeteilt in Hauptwohnraum, zwei Zimmer, Küche, Diele, Bad/WC, Duschbad/WC, Abstellraum, zwei Loggien. Es wird verwiesen auf die Grundrissanordnung gemäß Aufteilungsplan im Anlagenteil des Gutachtens.

Die Außenbereichsorientierungen der Loggien sind den Lichtbildern 5, 6 und 13 im Anlagenteil des Gutachtens zu entnehmen.

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Kellerraum im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 484, zugewiesen.

Sondernutzungsrechte zugunsten des jeweiligen Eigentümers der zu bewertenden Wohnung wurden nicht begründet.

**B.8.3 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFIV**

nach Aufmaß

Nach Angaben der WEG-Verwaltung beträgt die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung rd. 96,24 m<sup>2</sup>. Abweichend hiervon wurde durch Aufmaß in der Örtlichkeit unter Berücksichtigung der Grundfläche der Loggia zu 1/4 die Wohnfläche zu rd. 94 m<sup>2</sup> ermittelt.

Hauptwohnraum	34,79 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,87 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,59 m <sup>2</sup>
Küche	9,24 m <sup>2</sup>
Diele	11,48 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,50 m <sup>2</sup>
Duschbad/WC (innenliegend)	2,70 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,95 m <sup>2</sup>
Loggia 1 <sup>4</sup>	3,02 m <sup>2</sup>
Loggia 2 <sup>4</sup>	2,34 m <sup>2</sup>
	94,48 m <sup>2</sup>

Wohnflächen gesamt **rd. 94 m<sup>2</sup>**

**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.

---

<sup>4</sup> unter Anrechnung der Grundfläche zu 1/4

#### B.8.4 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

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

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

#### B.8.5 Bauweise und Ausstattung

##### B.8.5.1 Gemeinschaftseigentum

hier: Haus „Ziegeleiweg 22“

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/Bodenplatte	Stahlbeton
Kelleraußenwände	Stahlbetonwandscheiben <i>tragende Kellerinnenwände</i> Stahlbeton
Geschosswände	Stahlbetonwandscheiben
tragende Geschossinnenwände	Stahlbeton
Decken	Stahlbetondecken

Außenfronten	<i>Straßenfront</i> teils Verblendmauerwerk, teils Sichtbeton
Dächer	<i>Flachdächer</i> Im Rahmen der Wertschätzung können die Zustandsmerkmale der Dachschichtenpakete nicht beurteilt werden.
Fenster (Gemeinschaftseigentum/Allgemein)	Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, vgl. hierzu auch Sondereigentum Die Zustandsmerkmale der Fensteranlagen des zu bewertenden Sondereigentums können nicht beurteilt werden.
Heizung und Warmwasserbereitung	Die Beheizung und die Warmwasserbereitung erfolgen zentral über eine Warmwasserpumpenheizung mit Gasfeuerung.
<b>Ausstattungsmerkmale Treppenhaus</b>	
Geschosstreppen	Stahlbetontreppenläufe  <i>Stoß- und Auftritte</i> Natursteinplattenbelag aus Travertin
Treppengeländer	Stahlgeländerkonstruktion
Oberböden	<i>erdgeschossige Eingangshalle und Treppenhausflure</i> Natursteinplattenbelag aus Travertin
Wand- und Deckenbehandlungen	<i>Wandflächen</i> teils Reibeputz, teils verputzt, malermäßig gespachtelt und gestrichen  <i>Deckenuntersichten Eingangshalle</i>

	<p>Gipskartonabhangdecke malermäßig gespachtelt und gestrichen</p> <p><i>Deckenuntersichten aufgehende Geschosse</i> verputzt, malermäßig gespachtelt und gestrichen</p>
Türen	<p><i>Hauseingangstüranlage</i> Aluminiumrahmentür (vgl. Lichtbild 2) Verglasung mit Stahlfadenverbundglas</p> <p><i>Wohnungsabschlusstüren</i> glatt abgesperre Holzfurniertürblätter (Macoré) in Stahlfassungsrahmen (vgl. Lichtbild 4)</p> <p><i>Abschlusstüren oberhalb zum Treppenraum</i> doppelwandige Stahlbetontüren</p>
Fenster	Aluminiumfenster mit Isolierverglasung
Elektroinstallationen	<p>Entsprechend dem bauzeittypischen Standard der Baualtergruppe des Objektes aus der Mitte der 1970er-Jahre.</p> <p>Klingeltableau mit Sprechabteil im Bereich der Eingangshalle (vgl. Lichtbild 3) zusätzliche Druckkontakte der Klingelanlage an den Wohnungsabschlusstüren Deckenbrennstellen im Treppenhaus installiert über Zeitautomat.</p> <p>Im Rahmen der Wertschätzung können die Zustandsmerkmale der haustechnischen Einrichtungen verbindlich nicht beurteilt werden. Im Bedarfsfall ist ein Fachgutachten gesondert in Auftrag zu geben.</p>
Aufzug	Personenselbstfahreraufzug mit neun Haltestellen <ul style="list-style-type: none"><li>› Tragfähigkeit 450 kg oder 6 Personen,</li><li>› Baujahr 1975</li></ul>

**besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

hierzu zählen, anteilig:

- › die Terrassen- und Balkonanlagen<sup>5</sup>
- › die ausgebauten Wegeflächen des Grundstücks
- › die Spielplatz- und Sitzzonen
- › eine Teichanlage
- › die mit Betonverbundpflaster ausgebauten offenen Stellplätze im Freien
- › die Außenbeleuchtungen
- › die begrünten Grundstücksfreiflächen bestehend aus Rasensaat, Baum- und Zieranpflanzungen
- › die anteiligen Grenzeinrichtungen
- › die Gebäudeanschlüsse

### B.8.5.2 Sondereigentum

Oberböden	teils Laminat bzw. synthetisch textile Bodenbeläge
	<i>Küche</i> Natursteinplattenbelag aus Granit (vgl. Lichtbild 11)
Wand- und Deckenbehandlungen	<i>Wandflächen und Deckenuntersichten</i> tlw. tapeziert, tlw. verkleidet mit Paneelen
Innentüren	deckend lackierte Türblätter in Stahlzargen
Fenster	Aluminiumfenster eloxiert, mit Isolierverglasung, die dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe des Objektes aus der Mitte der 1970er-Jahre entsprechen
	<i>Schlaf- und Kinderzimmer</i> Im Schlaf- und Kinderzimmer wurden, nach Angabe im Ortstermin, die Verglasungen durch Schallschutzverglasungen ersetzt. Für eine verbindliche Beschaffenheitsbeurteilung der Verglasung, ist ein Fachgutachten in Auftrag zu geben.

---

<sup>5</sup> als loggienartig in den Baukörper miteinbezogene Balkone

## sanitäre Einrichtungen

*Bad/WC und Duschbad/WC*

Einfacher Ausstattungsstandard der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitärobjekte, die dem bauzeittypischen Standard des Objektes aus der Mitte der 1970er-Jahre entsprechen (vgl. Lichtbilder 8 bis 10).

Das separate Duschbad/WC ist innenliegend und wird mechanisch über ein Rohrventilator entlüftet.

## Loggia

Die nach Nordwesten orientierte Loggia, ist im vorderen Teil, im Anschluss an die Küche, teilungsplanwidrig als Wintergarten ausgebaut. Der Wintergarten ist an der Vorderfront auf die Balkonbrüstung, durch deckenflankierte Holzfensterelemente, gesetzt. Diese sind einscheibenverglast. Der teilungsplanwidrige Wintergartenausbau wird in der Örtlichkeit beheizt (vgl. Lichtbilder 6 und 7).

## gebäudetechnische Einrichtungen

*Heizung und Warmwasserbereitung*

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt zentral. Für die Wärmeabgabe sind teils Plattenheizkörper, teils Stahlradiatoren installiert.

*Schlaf- und Kinderzimmer*

Im Schlaf- und Kinderzimmer ist jeweils im Außenwandbereich ein Außenwandlüfter installiert (vgl. Lichtbild 12).

### B.8.6 Baulicher Zustand

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

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

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

Es konnten folgende Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) festgestellt werden:

- › im Bereich des Sondereigentums
  - » Innerhalb der Wohnung besteht Instandsetzungsbedarf, da die Ausbaugewerke dem bauzeittypischen Standard aus der Mitte der 1970er-Jahren entsprechen.
  - » Innerhalb der zu bewertenden Wohnung sind malermäßige Instandsetzungen erforderlich.
  - » In der Küche ist der demontierte Heizkörper zu ersetzen.
  - » Die sanitären Einrichtungen in Bad/WC und Duschbad/WC weisen Gebrauchsspuren auf.
  - » Die Ausbaugewerke weisen zum Teil Gebrauchsspuren auf.

- › im Bereich des Gemeinschaftseigentums

Nach Angaben der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 25.06.2024 sind keine Baumängel und Bauschäden am Gemeinschaftseigentum bekannt. In den letzten Eigentümerversammlungen am 28.09.2023 und 13.12.2023 wurden keine Beschlüsse über die Instandsetzung/Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums gefasst.

Es besteht nach Angabe der Verwaltung eine Untergemeinschaft für die vorhandenen Tiefgaragen, die eine eigene Erhaltungsrücklage ansparen. Zu der zu bewertenden Einheit gehört kein Tiefgaragen-Stellplatz.

Nach Auskunft der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft beträgt die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft 1.338.597,51 € zum 31.12.2023 (bzw. anteilig für die zu bewertende Wohnung 1.108,89 €).

Es wird verwiesen auf das Schreiben der WEG-Verwaltung vom 25.06.2024 im Anlagenteil des Gutachtens.

Die von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellten Protokolle der Eigentümerversammlungen am 28.09.2023 und 13.12.2023 werden aus Datenschutzgründen im Anlagenteil nicht aufgeführt.

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

Die Beschreibung des baulichen Zustands erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für verbindliche Angaben zum baulichen Zustand ist im Bedarfsfall ein Gutachten eines Sondersachverständigen gesondert einzuholen.

**Der Abschlag für Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) (die das Sondereigentum betreffen), wird zum Wertermittlungsstichtag frei geschätzt auf 10.000,00 €.**

Bei der Abschlagshöhe handelt es sich um eine freie Schätzung, die nicht identisch ist mit den tatsächlichen Investitionskosten für Modernisierung und Instandsetzung, die höher zu kalkulieren sind.

Die Abschlagshöhe wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt.

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.

Hinsichtlich des Abschlages für Instandsetzung-/und Modernisierungsrückstände 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.

Schulz<sup>6</sup> 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*

---

<sup>6</sup> Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

*der Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende Minderwertermittlung nicht mehr möglich.“*

## **B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete**

---

Die zu bewertende Wohnung wird nach Angaben des Antragsstellers seit Juli 2021 nicht bewohnt. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Ortstermins zum Teil noch handelsüblich möbliert, der Möblierung wird kein Werteeinfluss beigemessen. Räumungskosten bleiben unberücksichtigt.

## C Wertermittlung

### C.1 Bodenwert des Miteigentumsanteils

---

#### C.1.1 Verfahrensbeschreibung

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

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

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

#### C.1.2 Bodenrichtwert

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

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORIS-NRW“ liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 703009 der Stadt Köln, Ortsteil Ensen. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von

**800,00 €/m<sup>2</sup>**

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

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl:	II-III
Geschossflächenzahl:	1,0
Beitragszustand:	beitragsfrei

### C.1.3 Vergleichspreise

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

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

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

### C.1.4 Rechengang

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

Die vorhandene Gesamtausnutzung des Bewertungsgrundstücks mit einer GFZ von ca. 1,6 (ermittelt anhand der Maßangaben im Aufteilungsplan und grob überschlägig plausibilisiert anhand der Liegenschaftskarte) im Gegensatz zum Richtwertgrundstück mit einer GFZ von 1,0 bewirkt einen Zuschlag auf den mitgeteilten Richtwert. Abgeleitet aus dem genannten Bodenrichtwert in Höhe von 800,00 €/m<sup>2</sup>, kann bei Abwägung der wertbeeinflussenden Faktoren auf der Grundlage statistischer Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von rd. 25% bzw. rd. 200,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche als marktkonform erkannt werden. Der Zuschlag wird ermittelt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ:GFZ).

Des Weiteren weist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln im Grundstücksmarktbericht 2024 einen Umrechnungskoeffizienten (WE-Faktor) aus, der die Umrechnung von Bodenwerten für Mietwohnhausgrundstücke auf Bodenwerte für „Wohnungseigentum-Grundstücke“ ermöglichen soll. Eine statistische Analyse von 28 Kaufpreisen über den Verkauf von Grundstücken zur Errichtung von Wohnungseigentum aus den Jahren 2021 bis 2023 ergab einen mittleren Umrechnungskoeffizienten von 1,5 bei einer Standardabweichung von  $\pm 0,4$ . In Einzelfällen ist eine stärkere Abweichung nach oben wie nach unten vertretbar. Der Faktor gilt vornehmlich für unbebaute WE-Grundstücke sowie für den Bodenwertanteil eigengenutzter Eigentumswohnungen, nur bedingt hingegen für umgewandelte Wohnungen in typischen Mietwohnlagen. Im vorliegenden Fall ist ein pauschaler Zuschlag von 50% auf den genannten Bodenrichtwert gerechtfertigt.

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

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert)		<b>800,00 €/m<sup>2</sup></b>
Anpassung für Ausnutzung	25% Zuschlag	200,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung für Wohnungseigentum	50% Zuschlag	400,00 €/m <sup>2</sup>
Wert des Grundstücks		1.400,00 €/m <sup>2</sup>

*Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:*

Grundstücksgröße	46.459 m <sup>2</sup> x 1.400,00 €/m <sup>2</sup>	65.042.600,00 €
		rd. 65.043.000,00 €

**Bodenwert des Miteigentumsanteils 16/10.000** **rd. 104.000,00 €**  
erschließungsbeitragsfrei

## C.2 Vergleichswertverfahren

---

gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV

### C.2.1 Verfahrensbeschreibung

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

Der vorläufige Vergleichswert kann somit ermittelt werden

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

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

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

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

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

## C.2.2 Unmittelbares Vergleichsverfahren

### C.2.2.1 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

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

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

Kaufpreise mit Objektmerkmalen werden durch die örtlichen Gutachterausschüsse erfasst.

Der Sachverständige orientiert sich an elf vorliegenden Kaufpreisen (nach der Zinswende) für Eigentumswohnungen innerhalb der Wohnanlage "Wohnpark Westhoven" mit nachstehenden Merkmalen:

- › Vertragsabschlüsse von Juli 2022 bis Juni 2024
- › Baujahre von 1974 bis 1976
- › Wohnflächen von 67,73 m<sup>2</sup> bis 123,50 m<sup>2</sup>
- › Grundstücksgröße von 46.459 m<sup>2</sup>

Als Vergleichsmaßstab dient der Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, der für die jeweilige Eigentumswohnung erzielt worden ist.

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

unterschiedlichen Wohnwertmerkmale müssten berücksichtigt werden. In der Regel fehlen hier Umrechnungskoeffizienten, um die unterschiedlichen Merkmale zu berücksichtigen.

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

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

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

Bei Vergleichsobjekten, bei denen ein PKW-Stellplatz und/oder Inventar mitveräußert wurde, ist dies separat ausgewiesen, so dass sich die Kaufpreise ausschließlich auf Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche beziehen.

#### Zusammenstellung der Kaufpreise

Nr.	Vertragszeitpunkt	Wohnfläche	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
1	01.07.2022	68,00 m <sup>2</sup>	2.941 €/m <sup>2</sup>
2	01.07.2022	96,00 m <sup>2</sup>	2.813 €/m <sup>2</sup>
3	11.07.2022	113,00 m <sup>2</sup>	2.562 €/m <sup>2</sup>
4	08.09.2022	67,73 m <sup>2</sup>	2.924 €/m <sup>2</sup>
5	02.02.2023	96,00 m <sup>2</sup>	2.396 €/m <sup>2</sup>
6	16.06.2023	82,00 m <sup>2</sup>	2.586 €/m <sup>2</sup>
7	26.06.2023	123,50 m <sup>2</sup>	2.000 €/m <sup>2</sup>
8	11.07.2023	95,00 m <sup>2</sup>	2.937 €/m <sup>2</sup>
9	15.08.2023	120,00 m <sup>2</sup>	2.234 €/m <sup>2</sup>
10	18.04.2024	120,00 m <sup>2</sup>	2.125 €/m <sup>2</sup>
11	10.06.2024	79,18 m <sup>2</sup>	3.221 €/m <sup>2</sup>

### C.2.2.2 Ermittlungsgrundlagen

Der Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung im Haus Ziegeleiweg 22 wird nach einem statistischen Verfahren ermittelt, bei dem aus mehreren Vergleichspreisen das arithmetische Mittel abzuleiten ist. Vergleichspreise sind eine Stichprobe, die als repräsentativer Querschnitt für vergleichbaren Wohnraum innerhalb des Wohnhauses ausgewählt werden.

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

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

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

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

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

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

### C.2.2.3 Rechengang

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ist der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnung (Baujahr 1970-1979, alle Wohnflächen) von 2022 bis 2023 um rd. 10% gesunken.

Angaben zu Preissteigerungen im Zeitraum ab 2024 sind dem Grundstücksmarktbericht nicht zu entnehmen.

Eine entsprechende Anpassung der Kauffälle ist vorzunehmen.

Nr.	Vertragszeitpunkt	Anpassung Preisindex	bereinigter Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
1	01.07.2022	0,90	2.647,00 €/m <sup>2</sup>
2	01.07.2022	0,90	2.531,00 €/m <sup>2</sup>
3	11.07.2022	0,90	2.306,00 €/m <sup>2</sup>
4	08.09.2022	0,90	2.631,00 €/m <sup>2</sup>
5	02.02.2023	1,00	2.396,00 €/m <sup>2</sup>
6	16.06.2023	1,00	2.586,00 €/m <sup>2</sup>
7	26.06.2023	1,00	2.000,00 €/m <sup>2</sup>
8	11.07.2023	1,00	2.937,00 €/m <sup>2</sup>
9	15.08.2023	1,00	2.234,00 €/m <sup>2</sup>
10	18.04.2024	1,00	2.125,00 €/m <sup>2</sup>
11	10.06.2024	1,00	3.221,00 €/m <sup>2</sup>

#### Streuung der Einzelwerte

2.000,00 €/m<sup>2</sup> bis 3.221,00 €/m<sup>2</sup>

#### Arithmetisches Mittel

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{27.614,00 \text{ €/m}^2}{11} = 2.510,36 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 2.510,00 \text{ €/m}^2$$

#### Variationsbreite

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

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

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

$$1.757,25 \text{ €/m}^2 \text{ bis } 3.263,47 \text{ €/m}^2$$

Es ist festzustellen, dass kein Einzelwert auszusondern ist.

### Überprüfung der Genauigkeit des Durchschnittswertes

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

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

$$s_x = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}} = \pm 355,89 \text{ €/m}^2$$

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

$$v = \frac{s_x}{\bar{x}} = \frac{355,89 \text{ €/m}^2}{2.510,36 \text{ €/m}^2} = 0,14$$

Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert als Vergleichswert geeignet. Nach Streich<sup>7</sup> ist ein Variationskoeffizient von 0,14 als „noch ordentlich“ einzustufen.

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

$$s_{\bar{x}} = \frac{s_x}{\sqrt{n}} = \frac{355,89 \text{ €/m}^2}{\sqrt{11}} = \pm 107,30 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 107,00 \text{ €/m}^2$$

### Bandbreite

Das arithmetische Mittel von rd. 2.510,00 €/m<sup>2</sup> weist demnach einen „Mittleren Fehler“ von rd.  $\pm 107,00 \text{ €/m}^2$  auf.

Zur Veranschaulichung werden die Ergebnisse in der nachstehenden Abbildung zusammengefasst:

---

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

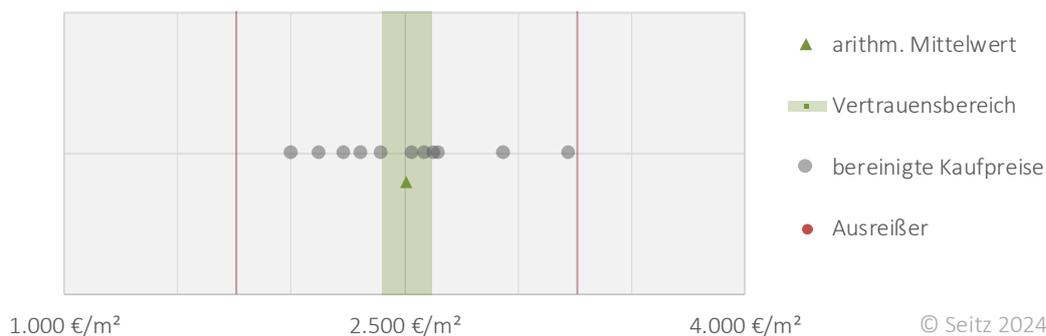


Abbildung 1: bereinigte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln mit statistischen Kennwerten.

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

**rd. 2.403,00 €/m<sup>2</sup> bis rd. 2.617,00 €/m<sup>2</sup>**

multipliziert mit:

94 m<sup>2</sup> Wohnflächen der Wohnung Nr. 484

225.882,00 € bis 245.998,00 €

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

**rd. 226.000,00 € bis 246.000,00 €**

erwartet werden kann.

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vgl. Abschnitt B.8.6, Seite 22ff)

- › Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) in Höhe von 10.000,00 €

ermittelt sich die Vergleichswertspanne für das Wohnungseigentum zu

**216.000,00 € und 236.000,00 €**

Nur der guten Ordnung halber sei erwähnt, dass es sich hier nicht um eine statistisch gesicherte Marktanalyse handeln kann, da die Datensammlung 11 Kaufpreise für Eigentumswohnung innerhalb der Wohnanlage "Wohnpark Westhoven" mit Wohnflächen zwischen 67,73 m<sup>2</sup> und 123,50 m<sup>2</sup> enthält, deren Zustandsmerkmale dem Sachverständigen nicht bekannt sind (insbesondere Ausstattung, Beschaffenheit, baulicher Zustand). Diese Kaufpreise sind im Zeitraum von Juli 2022 bis Juni 2024 gezahlt worden. Auf die Ableitung des Vergleichswerts muss auch mangels geeigneter Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten verzichtet werden.

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

## C.3 Ertragswertverfahren

---

gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV

### C.3.1 Verfahrensbeschreibung

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

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

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

› Verwaltungskosten

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

› Instandhaltungskosten

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

› Mietausfallwagnis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

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

### C.3.3 Marktüblich erzielbare Miete

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

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

	<u>Mietwertspanne</u>	<u>Mittelwert</u>
<u>Gruppe 2</u> (Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage)		
Wohnungen um 100 m <sup>2</sup> Größe mit Heizung, Bad/WC	6,10 €/m <sup>2</sup> bis 8,70 €/m <sup>2</sup>	<b>7,40 €/m<sup>2</sup></b>
Wohnungen um 100 m <sup>2</sup> Größe mit besonderer Ausstattung <sup>8</sup>	6,10 €/m <sup>2</sup> bis 9,20 €/m <sup>2</sup>	<b>7,65 €/m<sup>2</sup></b>

Die Wohnlage ist nach den objektiven Kriterien des Mietspiegels der Stadt Köln für frei finanzierte Wohnungen als mittlere Wohnlage zu beurteilen. Mietwertreduzierend ist jedoch die Lage innerhalb einer größeren Wohnanlage zu beurteilen.

Es bestehen Merkmale der besonderen Ausstattung durch das separate Duschbad/WC, die tlw. Schalldämmende Verglasung und die beiden Loggien.

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

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

**9,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

Im Mietwert enthalten ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Kellerraum im Erdgeschoss (Nr. 484 des Aufteilungsplans).

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

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

---

<sup>8</sup> Gemäß Mietspiegel liegt eine besondere Ausstattung von Wohnungen vor, wenn z. B.:

- > die Gesamtanlage vom Gruppenstandard erheblich abweicht,
- > wärme- und schalldämmende Verglasung
- > ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor und Keramik)
- > ein Zweitbad, ein separates WC oder Dusche,
- > Einbauschränke gehobener Qualität,
- > eine Einbauküche oder
- > ein großer Balkon, Terrasse, Loggia, Garten vorhanden sind.

Es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen.

### C.3.4 objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist erheblich ergebnisbestimmend.

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

Vermietetes Wohnungseigentum	1,9 %
	± 1,0 % Standardabweichung
vermietetes Wohnungseigentum (rechtsrheinisch, 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche)	2,0 %

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

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

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

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

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

**2,00%**

der Wertermittlung zugrunde gelegt.

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

Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung das bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (vgl. Abschnitt C.3.2, Seite 38ff). Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die vom verwendeten Liegenschaftszinssatz nicht erfasst sind, sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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

### **C.3.5 Bewirtschaftungskosten**

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. Abschnitt C.3.2, Seite 38ff). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

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

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

**C.3.5.1 Wohnungseigentum Nr. 484**

<i>Verwaltungskosten</i> <sup>9</sup>	420,00 €
<i>Mietausfallwagnis</i> ca. 2% des Jahresrohertrages <sup>10</sup> = 10.152,00 € x 0,02 =	203,04 €
<i>Instandhaltungskosten</i> <sup>9</sup> 13,80 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche 94 m <sup>2</sup> x 13,80 €/m <sup>2</sup>	1.297,20 €
<hr/>	
	1.920,24 €
 <i>Bewirtschaftungskosten</i>	
1.920,24 € / 10.152,00 € x 100 = 18,91% =	rd. 19%

---

<sup>9</sup> Entsprechend der Modellansätze der Anlage 3 ImmoWertV

<sup>10</sup> Jahresrohertrag Ziffer C.3.6, Seite 43

## C.3.6 Rechengang Wohnungseigentum Nr. 484

94 m <sup>2</sup> Wohnflächen der Wohnung Nr. 484 à 9,00 €/m <sup>2</sup>	846,00 €
jährlicher Rohertrag	10.152,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten rd. 19% von 10.152,00 €	<u>1.928,88 €</u> 8.223,12 €
jährlicher Reinertrag	8.223,12 €
Bodenwertverzinsungsbetrag 2,00% von 104.000,00 €	<u>2.080,00 €</u> 6.143,12 €
jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	6.143,12 €
Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,00% und einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 31 Jahren <sup>11</sup> stellt sich der Barwertfaktor i.S.d. § 34 Abs. 2 ImmoWertV auf 22,94.	
<u>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</u> 6.143,12 € x 22,94	<u>140.923,17 €</u> rd. 141.000,00 €
anteiliger Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)	<u>104.000,00 €</u> 245.000,00 €
<u>vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils:</u>	<u>245.000,00 €</u>

<sup>11</sup> Baujahr:  
übliche Gesamtnutzungsdauer:  
Alter zum Wertermittlungstichtag:  
Restnutzungsdauer:

um 1974/1975  
80 Jahre  
rd. 49 Jahre  
31 Jahre

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

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

vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils: 245.000,00 €

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

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils rd. 245.000,00 €

*Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale*

Abschlag für Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau)

(vgl. Ziffer B.8.6, Seite 22f)

10.000,00 €

235.000,00 €

**Ertragswert des Miteigentumsanteils** **rd. 235.000,00 €**

## D Verkehrswert des Miteigentumsanteils

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

Basis der Verkehrswertermittlung sind grundsätzlich die drei Wertermittlungsverfahren

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

Zu beachten ist § 6 Absatz 1 ImmoWertV:

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinsichtlich der besonderen Schwachstelle des Ertragswertverfahrens (der Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes) wird verwiesen auf Ziffer C.3.4, Seite 40ff des Gutachtens.

Die Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswertverfahren scheidet im Beurteilungsfall aufgrund der schwachen Datengrundlage (Verkaufspreise aus den Jahren 2023 und 2024) aus. Es handelt sich bei der dargestellten Wertspanne vielmehr um eine tendenzielle Wertableitung zur Erkennung der groben Größenordnung, die nur hilfsweise als Trendspanne Berücksichtigung findet.

Der zu Ziffer C.3.6 Seite 43ff ermittelte Ertragswert in Höhe von 235.000,00 € liegt innerhalb des zu Ziffer C.2.2.3 Seite 31ff ermittelten Vertrauensbereiches des arithmetischen Mittels in der Spanne von rd. 216.000,00 € bis 236.000,00 €. Wie bereits erwähnt, handelt es sich jedoch bei dem ermittelten Vertrauensbereich nur um eine Trendwertspanne.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

## Verkehrswert

des 16/10.000 Miteigentumsanteils  
an dem Grundstück

### Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

(Grundbuch von Westhoven, Blatt 2624)

Gemarkung: Westhoven, Flur: 5, Flurstücke: 120, 122, 123, 126, 127, 128 und 178

### postalische Anschrift

Ziegeleiweg 22 in 51149 Köln (Westhoven)

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts des Hauses  
„Ziegeleiweg 22“ im 1. Obergeschoss rechts nebst Kellerraum im Erdgeschoss jeweils bezeichnet mit  
Nr. 484 des Aufteilungsplans

zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2024  
auf der Grundlage des ermittelten Ertragswertes auf

**235.000,00 €**

(in Worten: zweihundertfünfunddreißigtausend Euro)

### *Vergleichsdaten*

Verkehrswert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

235.000,00 € / rd. 94 m<sup>2</sup> =

rd. 2.500,00 €/m<sup>2</sup>

Albert M. Seitz

Köln, den 08.08.2024

## E Anmerkungen

### E.1 Verwaltung der Eigentümergemeinschaft

---

Die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft obliegt:

VALO Rheinland GmbH  
Max-Planck-Straße 27a  
50858 Köln  
T. 02234 937 150

Nach schriftlichen Angaben der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 25.06.2024 beträgt für die Wohnung Nr. 484 das monatliche Wohn-/Hausgeld 449,00 € (inkl. der Heiz-/Warmwasserkosten); die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt 1.338.597,51 € zum 31.12.2023.

### E.2 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

---

#### E.2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

##### **BauGB**

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

##### **BauNVO**

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

##### **ImmoWertV**

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

##### **BGB**

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

##### **GEG**

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

**WoFIV**

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

**E.2.2 Wertermittlungsliteratur**

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

**Hinweis**

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

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



## Elektronische Version des Verkehrswertgutachtens (Internetveröffentlichung)

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

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

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