

GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 093 K 022/24

betreffend den 105,68/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück

Unter den Erlen 4, 51145 Köln

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss links, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7 und

den 6,35/1.000 Miteigentumsanteil am oben genannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 10

sowie

den Hälfteanteil an dem 6,35/1.000 Miteigentumsanteil am oben genannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Teileigentum Nr. 11.

Andrea Tschersich

Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige

BDGS

Sachverständige

für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Ebertplatz 12

50668 Köln



Eine Besichtigung der Wohnung war nicht möglich.

Der Wert des Wohnungs- und Teileigentums wurde zum Stichtag 24. September 2024 ermittelt mit insgesamt **284.000 €**.

Bei diesem Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte Version des Originalgutachtens. Das vollständige Gutachten mit allen Anlagen kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Köln eingesehen werden.

1	Zusammenfassung.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Auftrag, Gutachtenzweck	5
2.2	Auftraggeber	5
2.3	Gegenstand der Wertermittlung	5
2.4	Wertermittlungsstichtag.....	7
2.5	Qualitätsstichtag	7
2.6	Ortsbesichtigungen	7
2.7	Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen	8
2.8	Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung	9
3	Grundstücksmerkmale.....	10
3.1	Lage des Grundstücks.....	10
3.2	Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit	11
3.3	Erschließung.....	12
3.4	Rechtliche Gegebenheiten	12
3.5	Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand	16
3.6	Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks	17
4	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	17
4.1	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums	17
4.2	Beschreibung des Sondereigentums	20
4.3	Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	22
5	Verkehrswertermittlung	23
5.1	Wertermittlungsverfahren	23
5.2	Vergleichswertverfahren.....	25
5.3	Bodenwertermittlung	29
5.4	Ertragswertverfahren	33
6	Verkehrswerte	44
7	Verzeichnis der Anlagen	46

1 Zusammenfassung

Art des Wertermittlungsobjekts:	Wohnungseigentum; 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss (Dachgeschoss) links, mit Balkon sowie einem Abstellraum im Kellergeschoss, in dem Mehrfamilienhaus Unter den Erlen 4 in Köln-Urbach. Die Wohnfläche wird auf ca. 78 m² geschätzt. Raumaufteilung: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Flur/Diele, Badezimmer, WC, Balkon mit Abstellraum sowie ein Kellerabstellraum - Teileigentum Nr. 10; Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage - Teileigentum Nr. 11; Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage (1/2 Anteil); der Tiefgaragenstellplatz wurde umgenutzt und in 2 Abstellräume umgebaut Das Gebäude wurde ca. 1999 errichtet.
Besonderheiten:	Eine Besichtigung der Wohnung, des Kellerabstellraums und des Teileigentums Nr. 11 war nicht möglich. Der rückseitige Grundstücksbereich konnte nicht begangen werden und war nicht einsehbar. Die Gutachterenerstellung basiert auf der Ortsbesichtigung, auf den vorliegenden Unterlagen aus der Teilungserklärung und der Bauakte sowie auf den Informationen der WEG-Verwaltung.
Wohnungsbindung:	Es besteht keine Wohnungsbindung.
Zubehör:	Es konnte kein Zubehör festgestellt werden.
Altlastenkataster:	Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich des im Altlastenkataster nachrichtlich erfassten Altstandortes mit der Nr. 70702. Durch Untersuchungen/Sicherungsmaßnahmen/Sanierungen werden schädliche Bodenveränderungen und sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht erwartet.

Mieter:	Die Wohnung, der Pkw-Stellplatz und der Abstellraum in der Tiefgarage werden vermutlich von der Eigentümerin genutzt.
Betriebene Unternehmen:	Von der Eigentümerin betriebene Unternehmen konnten nicht festgestellt werden.
Baulasten:	Vereinigungsbaulast; es wird das öffentliche Baurecht hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen so eingehalten, als ob die Flurstücke 152 bis 154 (Unter den Erlen 2, 4, 6) ein einziges Grundstück bilden.
Überbau:	Auf dem zu bewertenden Grundstück oder auf den angrenzenden Nachbargrundstücken ist kein Überbau erkennbar.
Grunddienstbarkeiten zugunsten des Grundstücks:	Tiefgaragenzufahrtsnutzungsrecht am Grundstück Unter den Erlen 6 (Flurstück 152).
Eintragungen zulasten der Grundstücke (Abt. II unter lfd. Nrn. 1 und 2):	- Errichtungsverbot für Anlagen, die der Erzeugung von Wärme dienen, sowie Unterlassung des Bezugs von Wärme oder Wärmeenergie zur Versorgung der Wohnhäuser, für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Unter den Erlen 34 (Flurstück 147). - Tiefgaragenzufahrtsnutzungsrecht für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Unter den Erlen 2 (Flurstück 154).
Ersatzwert:	Durch die im Grundbuch in Abt. II unter den lfd. Nrn. 1 und 2 eingetragenen Belastungen ist für das zu bewertende Wohnungs- und Teileigentum keine Wertminderung (Ersatzwert) zu erkennen.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Auftrag, Gutachtenzweck

In dem vorgenannten Zwangsversteigerungsverfahren wurde die Unterzeichnerin vom Amtsgericht Köln beauftragt ein Wertgutachten zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG¹ festsetzen kann.

Des Weiteren ist für die im Grundbuch in Abt. II unter den lfd. Nrn. 1 und 2 eingetragenen Belastungen der Ersatzwert gemäß §§ 50, 51 ZVG zu ermitteln.

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

2.3 Gegenstand der Wertermittlung

- 105,68/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück, Unter den Erlen 4 in Köln-Urbach, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss links (3-Zimmer-Wohnung mit Balkon) nebst Kellerabstellraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7.
- 6,35/1.000 Miteigentumsanteil am oben genannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 10.
- Hälfteanteil an dem 6,35/1.000 Miteigentumsanteil am oben genannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 11. Der Tiefgaragenstellplatz wurde umgenutzt und in 2 Abstellräume umgebaut.

- Grundbuchbezeichnung Wohnungseigentum

Amtsgericht: Köln
Grundbuch von: Urbach
Blatt: XXX

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr. 1: 105,68/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung: Urbach
Flur: 14

¹ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Flurstück: 153, Gebäude- und Freifläche, Kaiserstraße 21², Größe: 555 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links nebst Kellerraum in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7. (...).
Sondernutzungsrechte an Terrassen- und Gartenflächen sind vereinbart. (...).

Abteilung I (Eigentümerin)

XXX

- Grundbuchbezeichnung Teileigentum Nr. 10

Amtsgericht: Köln
Grundbuch von: Urbach
Blatt: XXX

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr. 1: 6,35/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung: Urbach
Flur: 14
Flurstück: 153, Gebäude- und Freifläche, Kaiserstraße 21³, Größe: 555 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 10. (...).
Sondernutzungsrechte an Terrassen- und Gartenflächen sind vereinbart. (...).

Abteilung I (Eigentümerin)

XXX

- Grundbuchbezeichnung Teileigentum Nr. 11

Amtsgericht: Köln
Grundbuch von: Urbach
Blatt: XXX

² Abweichend von den Angaben im Grundbuch lautet die Anschrift: Unter den Erlen 4.

³ Siehe Fußnote 2.

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr. 1: 6,35/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung: Urbach
Flur: 14
Flurstück: 153, Gebäude- und Freifläche, Kaiserstraße 21⁴, Größe: 555 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 11. (...).
Sondernutzungsrechte an Terrassen- und Gartenflächen sind vereinbart. (...).

Abteilung I (Eigentümerin)

XXX

- zu 1/2 Anteil -

2.4 Wertermittlungstichtag

Datum: 24. September 2024

2.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungstichtag.

2.6 Ortsbesichtigungen

Datum: 22. August 2024, 24. September 2024

Alle Beteiligten wurden schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Als Teilnehmer waren anwesend:

- eine Mitarbeiterin der Sachverständigen (nur am 22.08.2024)
- sowie die beauftragte Sachverständige

Weitere Beteiligte sind zu diesen Terminen nicht erschienen. Eine Besichtigung der Wohnung und des Gebäudes war nicht möglich. Das rückseitige Grundstück konnte nicht begangen werden und war nicht einsehbar. Ein Teil des Treppenhauses und des Kellergeschosses sowie die Tiefgarage konnten im Nachgang am 13.12.2024 mit dem Hausmeister besichtigt werden. Die Gutachtenerstellung basiert auf der Ortsbesichti-

⁴ Siehe Fußnote 2.

gung, auf den vorliegenden Unterlagen aus der Teilungserklärung und der Bauakte sowie auf den Informationen der WEG-Verwaltung.

2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.07.2024, Maßstab 1:1000, Stadt Köln, Katasteramt
2. Beglaubigte Grundbuchauszüge vom 05.04.2024 und 23.05.2024
3. Beitragsbescheinigung vom 30.07.2024, Stadt Köln, Bauverwaltungsamt
4. Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 19.08.2024, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
5. Baulastenauskunft vom 05.08.2024, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
6. Altlastenauskunft vom 28.08.2024, Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt
7. Auskunft zur Wohnungsbindung vom 29.07.2024, Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen
8. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Lärmbelastungen, Hochwassergefahr, Landschaftsschutzgebiete, Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte)
9. Auskünfte der WEG-Verwaltung vom 26.08.2024 (Wirtschaftsplan 2024, Höhe der Erhaltungsrücklage, Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2022, 2023, 2024, Energieausweis)
10. Teilungserklärung vom 04.03.1999 mit Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplänen
11. Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 26.11.1998
12. Eintragungsbewilligungen vom 14.06.1999
13. Baugenehmigung vom 28.04.1998 mit genehmigten Bauplänen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten), Lageplan, Wohnflächenberechnung, Grundflächenberechnung
14. Baugenehmigung vom 17.12.2002 mit genehmigten Bauplänen (Grundrisse), Lageplan
15. Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, Stand April 2023
16. Mieten für gewerbliche Räume in Köln, zusammengestellt von der Rheinischen Immobilienbörse e. V. in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln und dem Immobilienverband Deutschland (IVD), Stand September 2023
17. Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Köln

2.8 Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung

In diesem Gutachten basieren alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens auf den erhaltenen Unterlagen und Informationen sowie auf der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden in ihren überwiegenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Die Beschreibung dient als Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten bzw. der Mietansätze. Es können Abweichungen in einzelnen Bereichen der Gebäude und Außenanlagen auftreten, die jedoch auf den Gesamtwert keine Auswirkungen haben.

Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den erhaltenen Informationen und Unterlagen oder auf Annahmen, die sich aus den gebäudetypischen Konstruktionen und Ausführungen zum Baujahr ergeben.

Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen und Bodenuntersuchungen ausgeführt. Auch werden keine Untersuchungen auf gesundheitsschädigende Baumaterialien oder auf pflanzliche und tierische Schädlinge durchgeführt. Ist bei der Ortsbesichtigung oder aufgrund der erhaltenen Informationen erkennbar, dass möglicherweise gesundheitsschädigende Baumaterialien oder pflanzliche und tierische Schädlinge vorhanden sind, wird in Abstimmung mit dem Auftraggeber ein Sachverständiger des entsprechenden Sachgebiets hinzugezogen. Ansonsten wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Materialien frei von gesundheitsgefährdenden Inhaltsstoffen und Schädlingen sind. Eine Funktionsprüfung haustechnischer Anlagen oder Installationen wird nicht vorgenommen. Ist im Gutachten nichts anderes beschrieben, wird die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen unterstellt.

Im Gutachten werden die Baumängel oder Bauschäden beschrieben, die offensichtlich und zerstörungsfrei im Rahmen der Ortsbesichtigung zu erkennen waren. Es handelt sich dabei um eine rein visuelle Untersuchung. Die Beschreibung von vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden stellt daher kein Bauschadensgutachten dar. Die Wertminderung infolge vorhandener Mängel oder Schäden wird pauschal geschätzt und bei der Verkehrswertermittlung entsprechend berücksichtigt.

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Lage des Grundstücks

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Stadt:	Köln Die Stadt Köln besteht aus insgesamt 9 Stadtbezirken und hat ca. 1,1 Millionen Einwohner. ⁵
Stadtbezirk:	Porz Der Stadtbezirk Porz liegt im südlichen Teil von Köln am rechten Rheinufer und hat ca. 116.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst insgesamt 16 Stadtteile.
Stadtteil:	Urbach Der Stadtteil Urbach befindet sich in der Mitte des Stadtbezirks und hat ca. 13.000 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren Buslinien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als ausreichend zu bezeichnen. Über den Bahnhof Porz besteht der Anschluss an den S-Bahn- und Regionalverkehr Richtung Köln Hbf./Bonn. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Bushaltestelle ca. 0,3 km Bahnhof Porz..... ca. 1,0 km Innenstadt/Hauptbahnhof..... ca. 14,0 km Autobahnauffahrt BAB 59/559 ca. 2,0 km Flughafen Köln/Bonn ca. 2,5 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, verschiedene Ärzte
Schulen:	1 Grundschule ist im Stadtteil vorhanden. Alle weiteren Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleister sind auf der Kaiserstraße zu finden.
Innerörtliche Lage:	im mittleren Bereich des Stadtteils auf der Westseite der Straße „Unter den Erlen“

⁵ Siehe unter <http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/kleinraeumige-statistiken>.

Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, als Sackgasse und Zone 30 ausgewiesen
Lagequalität:	Vorortlage, mittlere Wohnlage ⁶
Nachbarbebauung:	2- bis 4-geschossige Mehrfamilienhäuser, Bebauungen in offener und geschlossener Bauweise
Umgebung:	In ca. 40 m Entfernung verläuft die Kaiserstraße (L99).
Naherholung:	Naturschutzgebiet „Wahner Heide“ (ca. 1,5 km entfernt)
Immissionen:	Belastungen durch Straßenverkehr auf der Kaiserstraße und durch Flugverkehr des Flughafens Köln/Bonn
Parkmöglichkeiten:	in der Straße „Unter den Erlen“

3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	rechteckig
Ausrichtung:	nach Westen
Lage:	Frontlage
Straßenfront:	ca. 20 m
Grundstückstiefe:	ca. 28 m
Grundstücksgröße:	555 m ²
Topographie:	nahezu eben
Bodenbeschaffenheit:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln liegt das zu bewertende Grundstück im Bereich des im Altlastenkataster nachrichtlich erfassten Altstandortes mit der Nr. 70702. Durch Untersuchungen/Sicherungsmaßnahmen/Sanierungen werden schädliche Bodenveränderungen und sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht erwartet. Bei Nutzungsänderungen ist in der Regel eine Neubewertung erforderlich und unter Umständen sind weitere Maßnahmen durchzuführen. Das Gebäude auf dem Grundstück wurde ca. 1999 errichtet und in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Mit einer Umnutzung/Neubebauung des Grundstücks ist daher nicht zu rechnen.

⁶ Einordnung der Wohnlage gemäß Definition im Kölner Mietspiegel (siehe Mietspiegel, Besondere Erläuterungen Punkt 3: Lage der Wohnung).

Das Gutachten wird auf der Grundlage erstellt, dass für die jetzige Nutzung des Grundstücks keine Beeinträchtigung und Gefährdung durch Altlasten besteht.

Hochwasser: Das Grundstück liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.⁷

3.3 Erschließung

Erschließung: Das Wohnhaus wird über die Straße „Unter den Erlen“ erschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Straße „Unter den Erlen“ aus über das Nachbargrundstück Unter den Erlen 6 (Flurstück 152). Das Zufahrtsrecht ist über eine eingetragene Vereinigungsbaulast (öffentlich-rechtlich) und Grunddienstbarkeit (privatrechtlich) gesichert.

Straßenausbau: 2-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit einseitigen Parkmöglichkeiten, beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung

Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegen beglaubigte Grundbuchauszüge vom 05.04.2024 und 23.05.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II der Grundbücher folgende Eintragungen:

Grundbuchblatt XXX

Nr. 1: Dienstbarkeit (Errichtungsverbot für Anlagen, die der Erzeugung von Wärme dienen, sowie Unterlassung des Bezugs von Wärme oder Wärmeenergie zur Versorgung der Wohnhäuser) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 14 Flurstück 147 (...); Bezugnahme auf Bewilligung vom 14. Juni 1999 (...); gleichrangig mit Abt. II Nr. 2; eingetragen am 19. Juli 1999.

Nr. 2: Dienstbarkeit (Tiefgaragenzufahrtsnutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 14 Flurstück 154 (...);

⁷ Vgl. Hochwassergefahrenkarte der Stadt Köln, veröffentlicht unter <http://www.hw-karten.de>.

Bezugnahme auf Bewilligung vom 14. Juni 1999 (...); gleichrangig mit Abt. II Nr. 1; eingetragen am 19. Juli 1999.

Nr. 3 - 6: gelöscht

Nr. 7: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 093 K 022/24). Eingetragen am 05.04.2024.

Grundbuchblatt XXX

Nr. 1: Dienstbarkeit (Errichtungsverbot für Anlagen, die der Erzeugung von Wärme dienen, sowie Unterlassung des Bezugs von Wärme oder Wärmeenergie zur Versorgung der Wohnhäuser) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 14 Flurstück 147 (...); Bezugnahme auf Bewilligung vom 14. Juni 1999 (...); gleichrangig mit Abt. II Nr. 2; eingetragen am 19. Juli 1999.

Nr. 2: Dienstbarkeit (Tiefgaragenzufahrtsnutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 14 Flurstück 154 (...); Bezugnahme auf Bewilligung vom 14. Juni 1999 (...); gleichrangig mit Abt. II Nr. 1; eingetragen am 19. Juli 1999.

Nr. 3 - 6: gelöscht

Nr. 7: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 093 K 027/24). Eingetragen am 23.05.2024.

Grundbuchblatt XXX

Nr. 1: Dienstbarkeit (Errichtungsverbot für Anlagen, die der Erzeugung von Wärme dienen, sowie Unterlassung des Bezugs von Wärme oder Wärmeenergie zur Versorgung der Wohnhäuser) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 14 Flurstück 147 (...); Bezugnahme auf Bewilligung vom 14. Juni 1999 (...); gleichrangig mit Abt. II Nr. 2; eingetragen am 19. Juli 1999.

Nr. 2: Dienstbarkeit (Tiefgaragenzufahrtsnutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 14 Flurstück 154 (...); Bezugnahme auf Bewilligung vom 14. Juni 1999 (...); gleichrangig mit Abt. II Nr. 1; eingetragen am 19. Juli 1999.

Nr. 3 - 8: gelöscht

Nr. 9: Lastend auf dem 1/2 Anteil der Abt. I Nr. 2.3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 093 K 028/24).
Eingetragen am 23.05.2024.

Die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden) werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da sie keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes haben.⁸

Grundbuchlich gesicherte Rechte

Den jeweiligen Eigentümern des zu bewertenden Grundstücks wurde am Nachbargrundstück Unter den Erlen 6 (Flurstück 152) das Recht eingeräumt, die im Lageplan schraffierte Fläche als Tiefgaragenzufahrt zu nutzen.

Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln unterliegt das Wertermittlungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Hinweise auf sonstige, nicht eingetragene Rechte und Lasten (z. B. Überbau, Notwegerechte, Leitungsrechte ohne dingliche Sicherung, deren Ausübung nicht versagt werden kann) konnten nicht festgestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragene Rechte und Lasten bestehen.

3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im aktuellen Flächennutzungsplan⁹ (vorbereitende Bauleitplanung) ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dem Grundstück ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB 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 Erschlie-

⁸ Sollten Belastungen in Abt. III des Grundbuchs bestehen bleiben, wird dies beim Versteigerungstermin bekannt gegeben und kann von den Bietinteressenten entsprechend berücksichtigt werden.

⁹ Veröffentlicht unter <http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/flaechennutzungsplan>.

lung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Bodenordnung/Städtebauliche Maßnahmen

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht ist das zu bewertende Grundstück in keine Umlegungs- oder Sanierungsmaßnahme einbezogen. Auch besteht für den Bereich des Grundstücks keine Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung.

Schutzgebiete

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht liegt das Grundstück nicht in einem Wasserschutz-, Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet.

Schutzbereiche

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht liegt das Grundstück im Bauschutzbereich/Anlagenschutzbereich¹⁰ (§ 12 / § 18a Luftverkehrsgesetz LuftVG) und im Radarschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn.

Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 19.09.2024 beim Aktenarchiv der Stadt Köln eingesehen. Die Akte enthielt eine Baugenehmigung vom 28.04.1998 für die Bebauung eines Grundstücks (Flurstück 139) mit drei 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Pultdächern und insgesamt 24 Wohnungen sowie einer gemeinsamen Tiefgarage mit 36 Tiefgaragenstellplätzen. Am 19.10.1998 wurde das Grundstück in drei einzelne Grundstücke geteilt (Flurstücke 152 bis 154, Unter den Erlen 2, 4, 6). Die Schlussabnahme wurde am 13.04.1999 durchgeführt. Es wurden keine Abweichungen zu den genehmigten Bauunterlagen festgestellt.

Am 17.12.2002 wurde für das Haus 2 (Unter den Erlen 4) die Umnutzung von 4 Tiefgaragenstellplätzen in 8 Abstellräume genehmigt. Die Schlussabnahme wurde am 27.05.2003 durchgeführt. Es wurden keine Abweichungen zu den genehmigten Bauunterlagen festgestellt.

¹⁰ Liegt ein Bauvorhaben im Anlagenschutzbereich, muss das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) entscheiden, ob durch das Bauwerk Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Der Anlagenschutzbereich selbst hat keine unmittelbare Auswirkung auf die Genehmigungsfähigkeit. Er löst zunächst nur eine Beteiligungspflicht des BAF aus.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene (erkennbare) Bebauung stimmt in etwa mit den Plänen aus den Baugenehmigungen überein. Daher wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Bebauung und Nutzung des Grundstücks der Zulässigkeit entspricht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist wie folgt baulich ausgenutzt (ermittelt aus den Bauplänen und der Flurkarte):

Überbaute Fläche ¹¹	= 235 m ²
Grundstücksgröße	= 555 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	= 235 / 555 = 0,42
Geschossflächenzahl (GFZ) ¹²	= 890 / 555 = 1,60

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft von der Stadt Köln bestehen folgende Eintragungen im Baulastenverzeichnis:¹³

Es wird das öffentliche Baurecht hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauO NW so eingehalten, als ob die Grundstücke Unter den Erlen 2-6 (Flurstücke 152 bis 154) ein einziges Grundstück gem. § 4 Abs. 2 BauO NW bilden (Vereinigungsbaulast).

Auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht ist das Gebäude nicht in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

3.5 Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich um baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

¹¹ 11,30 m x 20,40 m + 0,86 m x 2,53 m x 2 = 235 m²

¹² Geschossfläche: 3 x 235 + 9,10 m x 20,40 m = 890 m²

¹³ Durch die Eintragung der Baulast wurde die Teilung des Flurstücks 139 in die Einzelflurstücke 152 bis 154 ermöglicht. Durch die Eintragung ist für das Wertermittlungsobjekt keine Wertbeeinflussung zu erkennen.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln fallen für das Grundstück Erschließungsbeiträge nach §§ 127-135 des Baugesetzbuchs (BauGB) nicht mehr an. Auch ist ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) in der alten Fassung zurzeit nicht zu entrichten. Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden.

Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei.

3.6 Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks

Die Wohnung, der Pkw-Stellplatz und der Abstellraum in der Tiefgarage werden vermutlich von der Eigentümerin genutzt. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

Das Grundstück wird zu Wohnzwecken genutzt (siehe nachfolgende Beschreibung). Diese Nutzung stellt für das Grundstück eine wirtschaftliche Nutzung dar.

4 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Grundstück ist mit einem beidseitig angebauten, vollunterkellerten 4-geschossigen Mehrfamilienhaus mit Pultdach und einer Tiefgarage bebaut.

Bei der Tiefgarage handelt es sich um eine gemeinsame Tiefgarage für die Häuser Unter den Erlen 2-6. Die Tiefgarage befindet sich jeweils in den Kellergeschossen der Gebäude und verläuft bis an die westliche Grundstücksgrenze. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über das Nachbargrundstück Unter den Erlen 6.¹⁴

Das Dach der Tiefgarage ist vermutlich begrünt und wird als Gartenfläche genutzt. An der gesamten Gartenfläche wurden Sondernutzungsrechte für die jeweiligen Eigentümer der Erdgeschosswohnungen vereinbart.

Vor dem Gebäude befindet sich ein Vorgarten, der mit einem kleinen Zaun eingefriedet ist. Die Zuwegung zum Haus ist mit Betonsteinplatten befestigt.

Das Gebäude wurde 1999 in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im 3. Obergeschoss (Dachgeschoss) links.

4.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

4.1.1 Ausführung und Ausstattung des Gebäudes

Nutzungseinheiten:	8 Wohnungen, 8 Tiefgaragenstellplätze, 4 Tiefgaragenstellplätze umgenutzt in 8 Abstellräume
--------------------	---

¹⁴ Das Zufahrtsrecht ist sowohl öffentlich-rechtlich als auch privatrechtlich gesichert.

Baujahr:	ca. 1999 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen in den letzten Jahren:	keine bekannt bzw. erkennbar
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Stahlbeton, Mauerwerk
Umfassungswände:	vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Pulldach
Dacheindeckung:	nicht sichtbar
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Außenansicht:	verklindert, im 3. Obergeschoss verputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden
Hauseingang:	Eingangstür in Kunststoff mit Glasfüllung, Klingelleiste, Gegensprechanlage, Briefkästen, überdacht, beleuchtet, Eingangspodest
Heizung:	über Fernwärme ¹⁵
Wärme- und Schallschutz:	vermutlich dem Baujahr entsprechend
Elektroinstallation:	vermutlich dem Baujahr entsprechend
Treppenhaus:	massive Treppe mit Werksteinbelag und Metallgeländer, Böden gefliest (Werkstein), Wände und Decken verputzt und gestrichen, Belichtung über Treppenhausfenster
Kellergeschoss:	Estrichboden, Wände gestrichen, Decke mit Dämmplatten verkleidet, feuerhemmende Türen zum Treppenhaus, zu den Kellerabstellräumen und zur Tiefgarage
Tiefgarage:	markierte Stellplätze, Wände gestrichen, Decke mit Dämmplatten verkleidet, natürliche Belüftung, feuer-

¹⁵ Die Heizzentrale befindet sich im Haus auf dem Grundstück Unter den Erlen 34 (Flurstück 147).

hemmende Türen zu den Abstellräumen, zum Hausanschlussraum und zum Fahrradabstellraum

Gemeinschaftsräume

Kellergeschoss: Flur mit Zugang zur Tiefgarage

Gemeinschaftsräume

Tiefgarage: Hausanschlussraum, Fahrradabstellraum
Der Hausanschlussraum konnte nicht besichtigt werden.

4.1.2 Nebengebäude

keine vorhanden

4.1.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Strom-, Fernwärme, Wasser- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, begrünte Flächen, befestigte Flächen, Einfriedungen

4.1.4 Allgemeinzustand, sonstige Informationen

Instandhaltungsarbeiten: keine bekannt bzw. erkennbar

Allgemeinzustand: Das besichtigte Gemeinschaftseigentums befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.

Besonderheiten: Die Tiefgaragenstellplätze Nr. 11 bis 14 wurden umgenutzt und in 8 Abstellräume umgebaut. Gemäß § 5 der Teilungserklärung können alle Tiefgaragen-Plätze von dem jeweiligen Sondereigentümer auch als Kellerraum genutzt und durch Wände oder ähnliche Einrichtungen nach Abstimmung mit dem Verwalter abgeteilt werden. Die Umnutzung wurde vom Bauaufsichtsamt der Stadt Köln genehmigt. Der Aufteilungsplan wurde allerdings nicht entsprechend geändert.

Mieteinnahmen aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine vorhanden

Beschlüsse der

Eigentümergeinschaft: Nach Auskunft der Verwaltung bestehen keine besonderen Beschlüsse der Gemeinschaft (z. B. Sonderumlagen, Modernisierungsmaßnahmen).

Energetischer Zustand: - Der Endenergieverbrauch des Gebäudes liegt bei 25,4 kWh/(m²·a). Der Ausweis basiert auf der Auswertung des Energieverbrauchs (Fernwärme) für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis 31.12.2016. Der Energieausweis ist gültig bis zum 12.12.2027.
- Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht vermutlich dem Baujahr.

4.2 Beschreibung des Sondereigentums

4.2.1 Beschreibung der Wohnung Nr. 7

Da eine Besichtigung der Wohnung und des Kellerabstellraums nicht möglich war, beziehen sich die folgenden Beschreibungen auf die Unterlagen aus der Teilungserklärung und der Baugenehmigung. Die Raumgrößen wurden aus dem Aufteilungsplan übernommen.

Lage der Wohnung: 3. Obergeschoss links

Modernisierungen: keine bekannt

Raumaufteilung: 3 Zimmer, Küche, Flur/Diele, Badezimmer, WC, Balkon sowie ein Kellerabstellraum

Wohnfläche: ¹⁶	Wohnzimmer	ca. 25,51 m ²
	Schlafzimmer	ca. 14,41 m ²
	Kinderzimmer	ca. 10,80 m ²
	Küche.....	ca. 8,80 m ²
	Flur/Diele/Abstellecke.....	ca. 8,21 m ²
	Badezimmer	ca. 5,54 m ²
	WC	ca. 1,34 m ²
	Balkon (Flächenanteil 25 %)	ca. <u>3,51 m²</u>
Wohnfläche gerundet		ca. 78,00 m ²

¹⁶ In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kölner Mietspiegel erfolgt die Angabe der Wohnfläche entsprechend den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Die Flächen für Balkone werden danach in der Regel zu 1/4 angerechnet.

Grundrissgestaltung:	- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon - Diele mit Abstellecke - Balkon mit Abstellraum - Alle Räume werden vom Flur bzw. der Diele aus erschlossen.
Besonnung/Belichtung:	Wohnzimmer nach Westen, Schlaf- und Kinderzimmer nach Osten ausgerichtet
Ausstattung/Beschaffenheit:	Die tatsächliche Wohnungsausstattung ist nicht bekannt und kann erst nach einer Innenbesichtigung der Wohnung festgestellt werden. Auch kann die tatsächliche Wohnungsgröße erst nach Durchführung eines örtlichen Aufmaßes ermittelt werden. Die Wertermittlung wird auf der Grundlage erstellt, dass die Ausstattung überwiegend dem Baujahr entspricht und die Wohnungsgröße 78 m² beträgt.
Kellerabstellraum Nr. 7:	Der Kellerabstellraum konnte nicht besichtigt werden.

4.2.2 Beschreibung des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 10

Stellplatztyp:	offener Stellplatz mit einseitiger Wand
Nutzfläche:	ca. 2,45 m x 5,25 m
Boden:	mit Stellplatzmarkierung
Lichte Höhe:	ca. 2,20 m, in Teilbereichen der Fahrgasse ca. 2,00 m

4.2.3 Beschreibung des Teileigentums Nr. 11

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 11 wurde umgenutzt und in 2 Abstellräume umgebaut. Die Abstellräume sind vor Ort mit den Nummern 10 und 11 gekennzeichnet. Die Abstellräume konnten nicht besichtigt werden. Sie haben vermutlich jeweils eine Nutzfläche von rd. 5 m². Gegenstand des Zwangsversteigerungsverfahrens ist der Hälfteanteil am Teileigentum Nr. 11. Welcher Abstellraum den jeweiligen Eigentümern zugeordnet ist, konnte nicht festgestellt werden.

4.2.4 Sonstige Vereinbarungen/Informationen

Sondernutzungsrechte: Für die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentums sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

4.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemeinschaftseigentum: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Gemeinschaftseigentum nicht zu erkennen. Die rechtliche Unstimmigkeit, die sich aus der vom Aufteilungsplan abweichenden Nutzung der Tiefgaragenstellplätze Nr. 11 bis 14 ergibt, kann nur über die Änderung des Aufteilungsplans behoben werden. Ob diese Änderung tatsächlich erfolgt und welche Kosten dadurch für die jeweiligen Eigentümer der Einheiten entstehen, kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht beurteilt werden.

Sondereigentum: Es waren keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale am Wohnungs- und Teileigentum feststellbar.

4.4 Besonderheiten

Da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte, wird bei der Verkehrswertermittlung ein entsprechender Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene Instandhaltungsarbeiten oder Baumängel/Bauschäden vorgenommen.

5 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) ist gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) als der Preis definiert, der zum Wertermittlungstichtag „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis zum Wertermittlungstichtag) zu bestimmen.

5.1 Wertermittlungsverfahren

5.1.1 Allgemeines

Für die Wertermittlung von Grundstücken und grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 2021 sind in der ImmoWertA (ImmoWertV-Anwendungshinweise) zu finden. Die Immobilienwertermittlungsverordnung ist in 5 Teile gegliedert und enthält 5 Anlagen:

Teil 1: Allgemeines (§§ 1 bis 11)

Teil 2: Für die Wertermittlung erforderliche Daten (§§ 12 bis 23)

Teil 3: Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren (§§ 24 bis 39)

Teil 4: Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte/Belastungen (§§ 40 bis 52)

Teil 5: Schlussvorschriften (§§ 53 bis 54)

Anlage 1: Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Anlage 2: Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Anlage 3: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

Anlage 4: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Anlage 5: Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Es sind die Verfahren anzuwenden, die für den jeweiligen Bewertungsfall geeignet sind und einen marktkonformen Verkehrswert ergeben.

Die Verfahren sind geeignet, wenn

- die erforderlichen Daten und Anpassungsfaktoren aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden und in ihren wertrelevanten Eigenschaften definiert sind und
- die angewandten Daten und Ausgangsgrößen dem Preisbildungsmechanismus der bestehenden Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die jeweilige Grundstücksnutzung entsprechen.

Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit, ermittelt.

Zusätzlich sind alle besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die das Wertermittlungsobjekt betreffen, sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden,
- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. abweichende marktübliche Miete),
- Grundstücke, bei denen Teilflächen selbstständig verwertbar sind,
- erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile, Einrichtungen, bauliche und sonstige Außenanlagen,
- Freilegungskosten,
- Bodenverunreinigungen,
- grundstücksbezogene Rechte und Lasten.

5.1.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Aufgrund der vorhandenen Daten und dem Preisbildungsmechanismus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden für diese Wertermittlung das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren angewendet.

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage eines Bodenrichtwerts, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks veröffentlicht wurde.

Die Begründungen zur Verfahrenswahl sind in den einzelnen Kapiteln, in denen die herangezogenen Wertermittlungsverfahren erläutert werden, zu finden.

5.2 Vergleichswertverfahren

5.2.1 Allgemeines

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschrieben und basiert auf der Verwendung von Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren.

Vergleichskaufpreise, also gezahlte oder geforderte Kaufpreise für vergleichbare Objekte, sind den Marktteilnehmern bei einigen Grundstücksarten (Eigentumswohnungen, Tiefgaragenstellplätze, Reihenhaushausgrundstücke, unbebaute Grundstücke) durch Zeitungs- und Maklerangebote weitestgehend bekannt. Es existiert ein hinreichender Grundstückshandel, bei dem sich die Preisbildung, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, an diesen Vergleichspreisen orientiert. Daher sollte für derartige Objekte das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden.

Das Vergleichswertverfahren kann unter den folgenden Voraussetzungen angewendet werden:

- Es ist eine ausreichende Anzahl realisierter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten aus vergleichbaren Lagen vorhanden.
- Alle wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsobjekte sind bekannt und stimmen mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend überein.

Oder

- Vom Gutachterausschuss wurden geeignete Vergleichsfaktoren abgeleitet und veröffentlicht (z. B. hinreichend definierte Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum oder Einfamilienhausgrundstücke).

Und

- Für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale wurden Umrechnungskoeffizienten abgeleitet und eine Preisindexreihe zur Umrechnung des Kaufzeitpunkts der Vergleichsobjekte auf den Wertermittlungstichtag angegeben.

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts noch nicht erfasst wurden, sind diese abschließend als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom vorläufigen Vergleichswert.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungs-/Teileigentum) wird üblicherweise zu Preisen gehandelt, die sich an Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren orientieren, so dass das Vergleichswertverfahren in dieser Wertermittlung durchgeführt wird.

5.2.2 Ermittlung des Vergleichswerts

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für den Bereich des Wertermittlungsobjekts einen Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen veröffentlicht.¹⁷ Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch den Gutachterausschuss stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche beschlossen. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV. Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf Weiterverkäufe, beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.) und beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz, Erbbaurecht, Wohnungsrecht usw.). Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjekts von den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwerts werden mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.¹⁸ Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf bestimmte Lagen bzw. Zonen.

Für den Bereich des Wertermittlungsobjekts ist zum Stichtag 01.01.2024 ein Richtwert veröffentlicht, der für eine fiktive Immobilie mit den nachfolgend aufgeführten Grundstücksmerkmalen gilt (Normobjekt).

Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Baujahr	1972	1999	1,20
Wohnfläche (m ²)	41 - 80	78	1,00
Ausstattung	mittel	mittel	1,00
Geschosslage Wohnung	2. OG	3. OG	1,03
Anzahl Wohneinheiten	13 - 30	8	1,01
Anzahl der Geschosse	1 - 8	4	1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Anpassungsfaktor gesamt:	(1,20*1,03*1,01)		1,25

¹⁷ Veröffentlicht unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

¹⁸ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Köln Abs. 6.1.4.

Umrechnungskoeffizienten

- Baujahr: Für das abweichende Baujahr des Wertermittlungsobjekts (1999) beträgt der Umrechnungskoeffizient 1,20 (1,20 / 1,00).
- Geschosslage: Für die Lage der zu bewertenden Wohnung im 3. Obergeschoss beträgt der Umrechnungskoeffizient 1,03 (1,03 / 1,00).
- Anzahl der Wohneinheiten: Für die abweichende Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude (8 Wohnungen) beträgt der Umrechnungskoeffizient 1,01 (1,01 / 1,00).

Immobilienrichtwert in €/m²			2.790
Anpassungsfaktor		*	1,25
Angepasster Immobilienrichtwert (€/m²)		rd.	3.488

Auf Grundlage des angepassten Immobilienrichtwerts wird der objektspezifische Vergleichsfaktor für das zu bewertende Wohnungseigentum auf 3.500 €/m² geschätzt.

Vergleichswert Wohnungseigentum

Der Vergleichswert des Wohnungseigentums ermittelt sich somit bei einer Wohnfläche von ca. 78 m² wie folgt:

3.500 €/m²	x	78 m²	=	273.000 €
Sondernutzungsrechte			+	0 €
Vorläufiger Vergleichswert des Wohnungseigentums			=	273.000 €
Sicherheitsabschlag (siehe Kapitel 5.4.3)			-	5.000 €
			=	268.000 €
Vergleichswert des Wohnungseigentums			rd.	268.000 €

Vergleichswert Teileigentum Nr. 10

Der zuständige Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze im rechtsrheinischen Stadtgebiet veröffentlicht. Die Kaufpreise wurden aus Kaufverträgen der Jahre 2021 bis 2023 ermittelt. Für Tiefgaragenstellplätze lagen

die Preise zwischen 2.200 € und 35.000 €, wobei der Mittelwert mit 13.622 € angegeben ist. Unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet (Urbach) und der Abmessungen des Stellplatzes wird es als sachgerecht angesehen, den Wert des Tiefgaragenstellplatzes mit dem Mittelwert anzusetzen.

Vergleichswert des Teileigentums

rd. 14.000 €

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Allgemeines

Die Bodenwertermittlung ist in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV beschrieben. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke in gleicher Weise wie für die Bewertung unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Dabei ist der Bodenwert nach Möglichkeit anhand von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu bestimmen.

Werden vom Gutachterausschuss geeignete Bodenrichtwerte veröffentlicht, so können auch diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Die Bodenrichtwerte sind nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV zu ermitteln. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß § 16 Abs. 2 ImmoWertV sollen von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Richtwertgrundstücks

- der Entwicklungszustand,
- die Art der baulichen Nutzung,
- der beitragsrechtliche Zustand und
- je nach Wertrelevanz auch die Bauweise, das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe

dargestellt werden. Des Weiteren sind die wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nach Anlage 5 zur ImmoWertV zu spezifizieren.

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (z. B. in der Grundstücksgestalt, dem Erschließungszustand oder in der Art der baulichen Nutzung) sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Der auf seine Eignung geprüfte und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasste Bodenrichtwert ergibt den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

5.3.2 Bodenwertermittlung Gesamtgrundstück

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor.¹⁹ Der Bodenrichtwert wurde mit benachbarten bzw. lagegleichen Werten vergli-

¹⁹ Veröffentlicht unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

chen und auf Plausibilität geprüft. Die Bodenwertermittlung kann daher auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts durchgeführt werden. Bei dem ausgewiesenen Bodenrichtwert handelt es sich um einen zonalen Bodenrichtwert, der die lagetypischen Merkmale widerspiegelt. Die Wertangabe bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

		Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	=	01.01.2024	24.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land	baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei	beitragsfrei
Lage	=	Stralsunder Straße	Unter den Erlen
Art der baulichen Nutzung	=	allgemeines Wohngebiet	Wohnbaufläche
Gebäudeart	=	mehrgeschossige Bebauung	mehrgeschossige Bebauung
Anzahl der Vollgeschosse	=	III	IV
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,8	ca. 1,6
Grundstücksgröße	=	keine Angaben	555 m ²
Zuschnitt	=	rechteckig	rechteckig
Bodenrichtwert	=	770 €/m ²	

Das zu bewertende Grundstück stimmt nicht in allen wertrelevanten Merkmalen mit dem Richtwertgrundstück überein. Daher wird nachfolgend eine Anpassung an den Bodenrichtwert vorgenommen.

Lage

Das Grundstück befindet sich in der Nähe einer stark befahrenen Durchgangsstraße. Die Lage des Grundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone ist daher als unterdurchschnittlich anzusehen. Für die Lage ist ein Abschlag vorzunehmen, der auf 5 % geschätzt wird.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (siehe Baunutzungsverordnung § 20 Abs. 2). Die Geschossfläche ist dabei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der angegebenen GFZ für den Bodenrichtwert handelt es sich um die wertrelevante GFZ.²⁰ Das heißt, dass bei der Ermittlung der GFZ auch die Geschossflä-

²⁰ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Köln Abs. 4.7.4.

chen berücksichtigt werden, die nach dem Bauplanungs-/Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben (z. B. Dach- und Staffelgeschosse).

Grundstücksgröße: 555 m²

Vorhandene Bebauung:²¹

Grundfläche Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss = 235 m²

Grundfläche 3. Obergeschoss = 185 m²

Summe der Grundflächen rd. 3 x 235 + 185 = 890 m²

Geschossflächenzahl = $890 \text{ m}^2 / 555 \text{ m}^2 = 1,6$

Die Abweichung der Geschossflächenzahl vom Richtwertgrundstück wird über einen Umrechnungskoeffizienten²² berücksichtigt. Der Koeffizient (Wertzahl WZ) beträgt für das zu bewertende Grundstück $WZ_{\text{GFZ } 1,6} = 1,79$ und für das Richtwertgrundstück $WZ_{\text{GFZ } 0,8} = 1,33$. Daraus ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von $1,79 / 1,33 = 1,35$.

Bodenwert

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Grundstücksgröße: 555 m²

Objektspezifisch

angepasster Bodenrichtwert: $770 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 1,35 = 988 \text{ €/m}^2$

555 m² à 988 €/m² = 548.340 €

Bodenwert beitragsfrei:²³ = **548.340 €**

5.3.3 Bodenwertermittlung Wohnungseigentum

Der Bodenwertanteil wird entsprechend des zu bewertenden 105,68/1.000 Miteigentumsanteils (MEA) am Grundstück ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt. Deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angesetzt werden.

²¹ Siehe auch Seite 16 des Gutachtens.

²² Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Köln Abs. 4.8.2.

²³ Der Bodenwert wird für ein altlastenfreies Grundstück ermittelt. Sollten dennoch Gefährdungen durch Altlasten festgestellt werden, so wäre der ermittelte Bodenwert diesbezüglich zu modifizieren.

Gemäß Grundstücksmarktbericht, Abschnitt 4.8.2, ist für die Bodenwertermittlung von Wohnungseigentum ein Umrechnungskoeffizient (WE-Faktor) anzuwenden. Der Umrechnungskoeffizient soll die Umrechnung von Bodenwerten für Mietwohnhausgrundstücke auf Bodenwerte für Wohnungseigentumsgrundstücke ermöglichen. Eine statistische Analyse von 28 Kaufpreisen über den Verkauf von Grundstücken zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE) aus den Jahren 2021 bis 2023 ergab für das gesamte Stadtgebiet einen mittleren Umrechnungskoeffizienten von 1,5 (+/- 0,4). Für das linksrheinische Stadtgebiet ergab sich ein Mittelwert von 1,6 (+/- 0,5), für das rechtsrheinische Stadtgebiet ein Mittelwert von 1,4 (+/- 0,3). Der Faktor gilt vornehmlich für unbebaute WE-Grundstücke sowie für den Bodenwertanteil eigengenutzter Eigentumswohnungen, nur bedingt hingegen für umgewandelte Wohnungen in typischen Mietwohnlagern.

Unter Berücksichtigung der Lage des zu bewertenden Grundstücks innerhalb des rechtsrheinischen Stadtgebiets wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,3 als sachgerecht angesehen.

Demnach beträgt der Bodenwert für den 105,68/1.000 MEA:

$$548.340 \text{ €} \times 1,3 \times 105,68/1.000 = 75.333 \text{ €} \quad \text{rd. 75.000 €}$$

5.3.4 Bodenwertermittlung Teileigentum

Der Bodenwertanteil wird entsprechend des zu bewertenden 6,35/1.000 Miteigentumsanteils (MEA) am Grundstück ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt. Deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angesetzt werden.

Demnach beträgt der Bodenwert für den 6,35/1.000 MEA:

$$548.340 \text{ €} \times 6,35/1.000 = 3.482 \text{ €} \quad \text{rd. 3.480 €}$$

Für den Hälfteanteil des 6,35/1.000 MEA am Grundstück beträgt der Bodenwert

$$548.340 \text{ €} \times 6,35/1.000 \times 1/2 = 1.741 \text{ €} \quad \text{rd. 1.740 €}$$

5.4 Ertragswertverfahren

5.4.1 Allgemeines

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben. Die maßgebenden Einflussfaktoren liegen bei diesem Verfahren im Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der marktüblich erzielbaren Erträge. Es sollte für die Bewertung der Grundstücke angewendet werden, bei denen die zu erzielenden Renditen aus Vermietung und Verpachtung im Vordergrund stehen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von den marktüblich erzielbaren, jährlichen Einnahmen aus dem Grundstück auszugehen. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet.

Für den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag entscheidend. Der Reinertrag ergibt sich, indem vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten abgezogen werden.

Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um die Kosten, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks bzw. der Gebäude marktüblich entstehen. Sie setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten zusammen. Dabei bleiben die durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen abgedeckten Kosten unberücksichtigt.

Zu den Verwaltungskosten zählen die Kosten, die zur Verwaltung des Grundstücks erforderlich sind, wie z. B. die Personalkosten oder die Kosten der Geschäftsführung.

Die Instandhaltungskosten sind die Kosten, die zur Erhaltung des zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen, während ihrer Restnutzungsdauer, aufgewendet werden müssen.

Das Mietausfallwagnis deckt Ertragsminderungen ab, die durch Mietausfall und vorübergehenden Leerstand von Liegenschaften entstehen inklusive der Kosten, die durch Rechtsverfolgungen (Mietzahlungen, Räumungen) entstehen können.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden.

Um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten, ist vom Reinertrag der Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag) abzuziehen. Dieser Anteil ergibt sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts. Für die Verzinsung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen, der auch für die Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen maßgebend ist.

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er gibt einen durchschnittlichen Prozentsatz wieder, der sich in erster Näherung aus dem Verhältnis des Reinertrags zum Kaufpreis jeweils gleichartiger Grundstücke ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz wird von den Gutachterausschüssen für die jeweilige Gebäudeart aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben, da die Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze voraussetzt, dass die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts im gleichen Modell durchgeführt wird, in dem auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität).

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird anschließend mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung multipliziert (Zeitrentenbarwertberechnung) und ergibt den Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor) entspricht dem Faktor für eine jährlich nachschüssig gezahlte Zeitrente und ist abhängig vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Durch Addition des Bodenwerts mit dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen wird der vorläufige Ertragswert ermittelt. Der Bodenwert ist dabei, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen, grundsätzlich wie für ein unbebautes Grundstück zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert entspricht in der Regel dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert, da die marktüblich erzielbaren Erträge und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz angesetzt werden und dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt Berücksichtigung findet. Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher im Normalfall nicht erforderlich.

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts noch nicht erfasst wurden, sind diese abschließend als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungs-/Teileigentum) wird auch unter Renditegesichtspunkten gehandelt, so dass das Ertragswertverfahren in dieser Wertermittlung angewendet wird.

5.4.2 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hält sich in seinen verwendeten Modellen an die Vorgaben der ImmoWertV und der ImmoWertA.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 sind im Abschnitt 6.1.7 sowie im Abschnitt 8 zur Ableitung und Anwendung der Liegenschaftszinssätze u. a. folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

- Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus dem Jahr 2023 abgeleitet.
- Die Mieten wurden anhand des örtlichen Mietspiegels überprüft.
- Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt.
- Es wird der Bodenwert angesetzt, der vom aktuellen Bodenrichtwert abgeleitet wurde (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt).
- Die Gesamtnutzungsdauer wurde für Wohngebäude bzw. Wohnungseigentum mit 80 Jahren angesetzt.

Die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts wird im gleichen Modell durchgeführt, in dem auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (Grundsatz der Modellkonformität).

5.4.3 Ertragswertermittlung Wohnungseigentum

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde aus dem Aufteilungsplan übernommen. Dabei wird die Fläche für den Balkon zu 1/4 angerechnet.²⁴ Die Flächenberechnung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die Wohnfläche wird mit 78 m² angesetzt.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Für die Ertragswertermittlung ist der Rohertrag mit der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete zu ermitteln, wobei von einer mängelfreien Wohnung ausgegangen wird. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln/Bauschäden werden über einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Die Nettokaltmiete wird als mittelfristiger Durchschnittswert vom Mietspiegel für frei-finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln abgeleitet. Die Miete für die Wohnung orientiert sich aufgrund des Baujahres an den Mietpreisen der Gruppe 4 des Mietspiegels. Im Mietspiegel ist für Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden (Gruppe 4), folgende Mietpreisspanne angegeben:

²⁴ Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 1: Größe der Wohnung.

Gruppe 4	mittlere Wohnlage (€/m²)
Wohnungen um 80 m²	7,20 - 10,70

Unter Berücksichtigung der Lage (mittlere Wohnlage) und der weiteren Wertigkeitsmerkmale der Wohnung (Lage innerhalb des Gebäudes, Art, Beschaffenheit, angenommene Ausstattung) ist es sachgerecht, die Miethöhe im mittleren bis oberen Bereich der Mietpreisspanne einzuordnen.

Für die Ertragswertermittlung wird folgender Rohertrag zugrunde gelegt:

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche gerundet (m²)	marktübliche Nettokaltmiete (€/m²)	marktübliche Netto- kaltmiete monatlich gerundet (€)
3. Obergeschoss	78,00	9,60	750

Nettokaltmiete pro Monat

750 €

Jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag)

9.000 €

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskostenanteile, die vom Vermieter zu tragen sind, werden als Modellwerte entsprechend der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt. Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten werden über den Verbraucherpreisindex angepasst und für das Wertermittlungsobjekt wie folgt angesetzt:

Instandhaltungskosten:	78 m² Wohnfläche x 13,80 €/m²	= 1.076 €
Verwaltungskosten:	420 €/Wohnung	= 420 €
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag	= 180 €
Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr		<u>1.676 €</u>

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Unter der Gesamtnutzungsdauer (GND) wird die Zeitspanne verstanden, in der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird als Modell-

größe behandelt und für Wohngebäude bzw. Wohnungseigentum pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen zu ermitteln.

Die Restnutzungsdauer wird hier in Anlehnung an die Differenz aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Gebäudealter (ca. 25 Jahre) ermittelt und auf rd. 55 Jahre geschätzt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen veröffentlicht.²⁵ Auf das gesamte Stadtgebiet bezogen liegt der Zinssatz bei einer Restnutzungsdauer von durchschnittlich 40 Jahren, einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 62 m² und einer durchschnittlichen Miete von 11,60 €/m², bei 1,9 % (+/- 1,0). Vom Gutachterausschuss wurde ein signifikanter Einfluss der Wohnungsgröße und der Lage auf den Liegenschaftszinssatz festgestellt. Im Marktbericht wurde hierzu eine zusätzliche Tabelle veröffentlicht. Für das rechtsrheinische Stadtgebiet wurde für Wohnungsgrößen von 80 m² ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,1 % veröffentlicht. Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (55 Jahre), die Größe der Wohnungen (78 m²), die Lage (Urbach), die Vermietungssituation (unvermietet), die Bebauungsstruktur und die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 2,00 % marktkonform und wird als objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz für die Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage wird zur Kapitalisierung mit dem Barwertfaktor von 33,17 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 2,00 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 55 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.²⁶

Zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Miete marktüblich angesetzt wurde und der verwendete Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss

²⁵ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Köln Abs. 6.1.7.

²⁶ Vgl. ImmoWertA Anhang B, Barwertfaktoren für die Kapitalisierung.

schluss direkt aus dem entsprechenden Teilmarkt abgeleitet wurde. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens bildet dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt ab und führt direkt zum Verkehrswert.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Gemeinschaftseigentum und für das Sondereigentum nicht erkennbar.

Sicherheitsabschlag

Da das Wohnungseigentum nicht besichtigt werden konnte, wird ein Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene Instandhaltungsarbeiten (z. B. Innenausstattung) oder Baumängel/Bauschäden (z. B. Feuchtigkeitsschäden) in Höhe von 5.000 € vorgenommen. Das entspricht einem Wert von ca. 65 €/m² Wohnfläche bzw. einem Abschlag von rd. 2 % auf den vorläufigen Ertragswert.

Es handelt sich hierbei um einen pauschalen Sicherheitsabschlag. Genaue Kosten sind erst nach einer Besichtigung der Wohnung und ggf. nach einer detaillierten Ausschreibung festzustellen.

Ertragswertermittlung

Jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag)	9.000 €
Bewirtschaftungskosten	- <u>1.676 €</u>
Jährlicher Reinertrag	= 7.324 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)	
2,00 % vom Bodenwertanteil	75.000 €
(Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	- <u>1.500 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	= 5.824 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)	* <u>33,17</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	= 193.182 €
Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <u>75.000 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 268.182 €
Zusätzliche Marktanpassung	+/- <u>0 €</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 268.182 €
Sicherheitsabschlag	- <u>5.000 €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 263.182 €
	rd. <u>263.000 €</u>

5.4.4 Ertragswertermittlung Teileigentum Nr. 10

Allgemeines

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung siehe unter Punkt 5.4.1 und 5.4.2.

Rohertrag

Der Mietwert wird von den angegebenen Werten in der Zusammenstellung der Mieten für gewerbliche Räume in Köln abgeleitet. Danach liegen die Mietwerte für Stellplätze in Großgaragen in nicht bevorzugten bis mittleren Lagen zwischen 40 € und 85 € pro Monat. Unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet (Vorortlage) und der Abmessungen des Stellplatzes wird die marktübliche Miete im unteren bis mittleren Bereich der Spanne angesetzt und auf 50 €/Monat geschätzt. Daraus ergibt sich ein jährlicher Rohertrag von 600 €.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskostenanteile, die vom Vermieter zu tragen sind, werden als Modellwerte entsprechend der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt. Die Bewirtschaftungskosten betragen danach 162 €/Jahr (104,00 € + 46,00 € + 2 % von 600 €).

Restnutzungsdauer (RND)

Da die Tiefgarage mit dem Wohnhaus verbunden ist, wird die Restnutzungsdauer wie für das Wohnhaus mit 55 Jahren angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

Der zuständige Gutachterausschuss hat für Tiefgaragenstellplätze keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Ein durchschnittlich handelnder Marktteilnehmer wird den Tiefgaragenstellplatz zusammen mit der Wohnung erwerben. Daher ist es sachgerecht, für die Ertragswertberechnung den gleichen Liegenschaftszinssatz wie für das Wohnungseigentum zugrunde zu legen.

Barwertfaktor

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage wird zur Kapitalisierung mit dem Barwertfaktor von 33,17 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 2,00 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 55 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum nicht erkennbar.

Ertragswertermittlung

Jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag)		600 €
Bewirtschaftungskosten		<u>162 €</u>
Jährlicher Reinertrag	=	438 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)		
2,00 % vom Bodenwertanteil	3.480 €	
(Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	-	<u>70 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	368 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)	*	<u>33,17</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	12.207 €
Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<u>3.480 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	15.687 €
Zusätzliche Marktanpassung	+/-	<u>0 €</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	15.687 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	<u>0 €</u>
Ertragswert des Teileigentums Nr. 10	=	15.687 €
	rd.	<u><u>15.700 €</u></u>

5.4.5 Ertragswertermittlung Teileigentum Nr. 11 (1/2 Anteil)

Allgemeines

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung siehe unter Punkt 5.4.1 und 5.4.2.

Rohertrag

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat keine Vergleichsmieten für Kellerabstellräume veröffentlicht. Der Mietwert wird daher auf der Grundlage eigener Erfahrungswerte geschätzt.

Im Gebäude befinden sich insgesamt 8 Wohnungen und 10 Abstellräume. Von den Abstellräumen liegen zwei im Kellergeschoss und acht in der Tiefgarage. Der zu bewertenden Wohnung Nr. 7 ist bereits ein Abstellraum (Nr. 7) im Kellergeschoss zugeordnet, sodass es sich bei dem 1/2 Anteil am Teileigentum Nr. 11 um einen zusätzlichen Abstellraum in der Tiefgarage handelt. Für zusätzliche bzw. übergroße Abstellräume außerhalb der Wohnung sind in der Literatur Mietansätze angegeben, die zwischen 15 % und 25 % der üblicherweise erzielbaren Wohnungsmiete liegen.

Aufgrund der nicht möglichen Besichtigung ist die Ausstattung bzw. der Nutzwert nicht bekannt. Für den Abstellraum wird die Miete auf 2,00 €/m² geschätzt. Das entspricht in etwa 20 % der angesetzten Quadratmetermiete für die Wohnung. Bei einer angenommenen Nutzfläche von 5 m² ergibt sich daraus ein Mietwert von rd. 10 €/Monat und ein jährlicher Rohertrag von 120 €.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskostenanteile, die vom Vermieter zu tragen sind, werden pauschal mit 15 % vom Rohertrag angesetzt.

Restnutzungsdauer (RND)

Da die Tiefgarage mit dem Wohnhaus verbunden ist, wird die Restnutzungsdauer wie für das Wohnhaus mit 55 Jahren angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

Der zuständige Gutachterausschuss hat für Kellerabstellräume keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Ein durchschnittlich handelnder Marktteilnehmer wird den Abstellraum zusammen mit der Wohnung erwerben. Daher ist es sachgerecht, für die Ertragswertberechnung den gleichen Liegenschaftszinssatz wie für das Wohnungseigentum zugrunde zu legen.

Barwertfaktor

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage wird zur Kapitalisierung mit dem Barwertfaktor von 33,17 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 2,00 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 55 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum nicht erkennbar.

Ertragswertermittlung

Jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag)		120 €
Bewirtschaftungskosten pauschal 15 %		<u>18 €</u>
Jährlicher Reinertrag	=	102 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)		
2,00 % vom Bodenwertanteil	1.740 €	
(Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	-	<u>35 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	67 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)	*	<u>33,17</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	2.222 €
Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<u>1.740 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Teileigentums (1/2 Anteil)	=	3.962 €
Zusätzliche Marktanpassung	+/-	<u>0 €</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	3.962 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	<u>0 €</u>
Ertragswert des 1/2 Anteils am Teileigentum Nr. 11	=	3.962 €
	rd.	<u><u>4.000 €</u></u>

6 Verkehrswerte

Wohnungseigentum Nr. 7

Vergleichswert: 268.000 €

Ertragswert: 263.000 €

Teileigentum Nr. 10

Vergleichswert: 14.000 €

Ertragswert: 15.700 €

Teileigentum Nr. 11 (1/2 Anteil)

Ertragswert: 4.000 €

Die Ergebnisse der angewandten Wertermittlungsverfahren stimmen gut überein.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungs-/Teileigentum) wird üblicherweise zu Preisen gehandelt, die sich an Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren orientieren. Der Vergleichswert für das Wohnungseigentum wurde von einem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienrichtwert abgeleitet, der für den Bereich des Wertermittlungsobjekts durch den Gutachterausschuss stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche beschlossen wurde. Die Vergleichswertermittlung dient der Stützung des Ertragswerts.

Als Hauptverfahren wird das Ertragswertverfahren angewendet, da die Art der Wertermittlungsobjekte auch unter Renditegesichtspunkten gehandelt wird. Die erforderlichen Daten standen für das Verfahren in guter Qualität zur Verfügung. Durch den Kölner Mietspiegel waren Vergleichsmieten vorhanden und der verwendete Liegenschaftszinssatz wurde vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem örtlichen Grundstücksmarkt für die Art des Wertermittlungsobjekts abgeleitet.

Auf Grundlage der ermittelten Werte schätze ich die unbelasteten²⁷ Werte für das

Wohnungseigentum

105,68/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Urbach

Flur: 14

Flurstück: 153, Gebäude- und Freifläche, Kaiserstraße 21²⁸, Größe: 555 m²

²⁷ Gemäß ZVG, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

²⁸ Abweichend von den Angaben im Grundbuch lautet die Anschrift: Unter den Erlen 4.

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links nebst Kellerraum in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7,

zum Wertermittlungstichtag 24. September 2024 auf **265.000 €**

und für das

Teileigentum

6,35/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Urbach

Flur: 14

Flurstück: 153, Gebäude- und Freifläche, Kaiserstraße 21, Größe: 555 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 10,

zum Wertermittlungstichtag 24. September 2024 auf **15.000 €**

und für den Hälfteanteil an dem

Teileigentum

6,35/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Urbach

Flur: 14

Flurstück: 153, Gebäude- und Freifläche, Kaiserstraße 21, Größe: 555 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 11,

zum Wertermittlungstichtag 24. September 2024 auf **4.000 €**

Wert der zu bewertenden Miteigentumsanteile insgesamt **284.000 €**

Wertminderung durch die Eintragungen in Abt. II unter den lfd. Nrn. 1 und 2 **0 €**

Ohne Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags entspricht das einem Wert für die Wohnung von rd. 3.500 €/m² Wohnfläche und liegt damit innerhalb der Spanne von 1.345 €/m² bis 3.816 €/m², die der Gutachterausschuss für Eigentumswohnungen im Stadtteil Urbach veröffentlicht hat.

Der Wert der Wohnung entspricht in etwa dem 30-fachen des Jahresrohertrags (Rohertragsfaktor).

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten inklusive der Anlagen ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Köln, 18. Dezember 2024

Dipl.-Ing. Andrea Tschersich

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 5: Grundrisse aus der Teilungserklärung, Grundriss Kellergeschoss/Tiefgarage aus der Bauakte mit ergänzenden Eintragungen (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 6: Fotos
- Anlage 7: Objektbezogene Auskünfte der Stadt Köln (in der Internetversion nicht enthalten)

Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 185)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentums-gesetz - WEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982, 1983)

Wohnflächenverordnung (WoFlV) Verordnungen zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003

Gebäudeenergiegesetz - GEG vom 8. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280)

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

Literaturverzeichnis

Sprengnetter, Dr. Hans Otto Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Eigenverlag, in aktueller Fassung (Aktualisierungsservice)

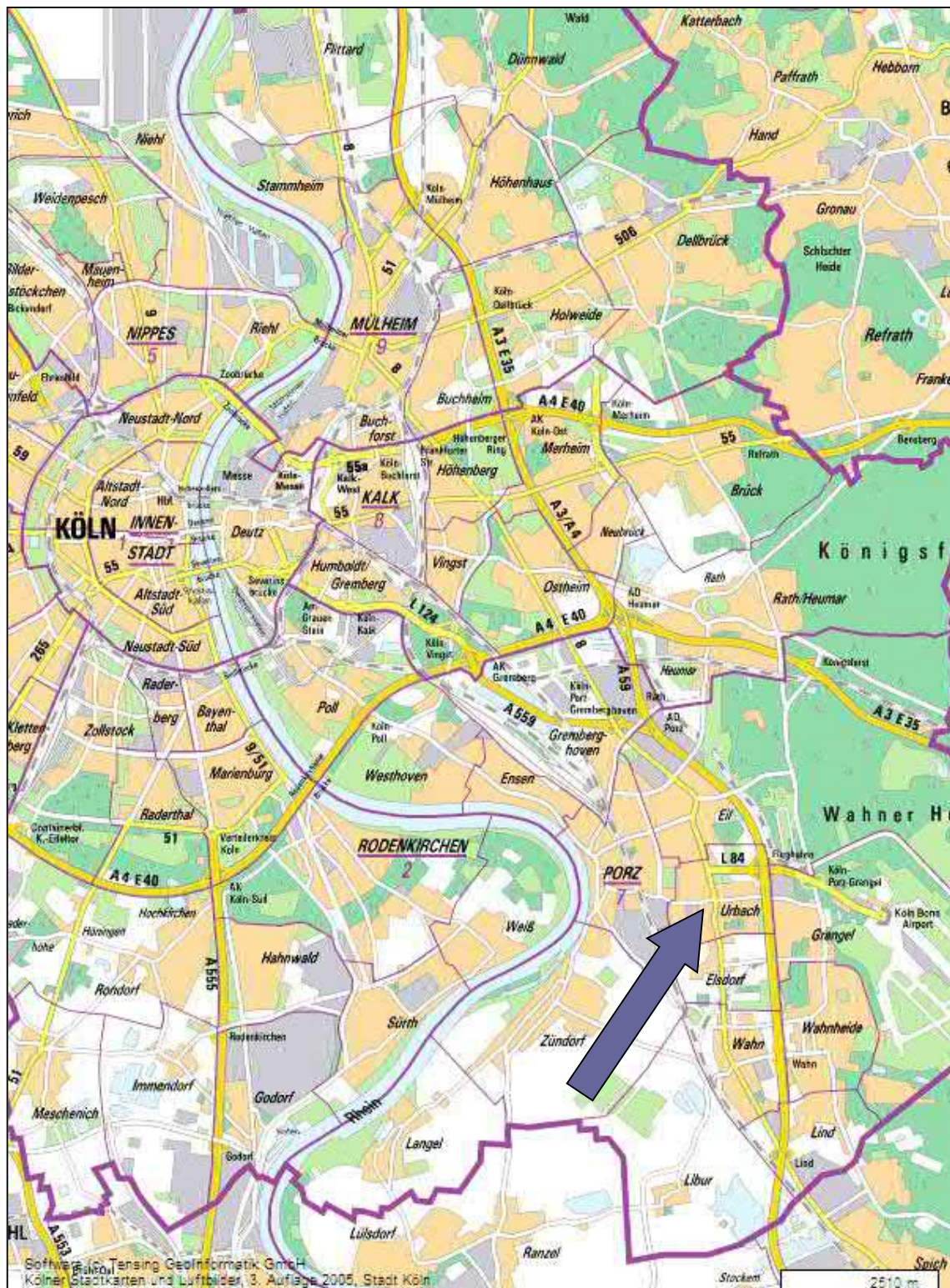
Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, Köln. 10. Auflage 2023

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung, Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen

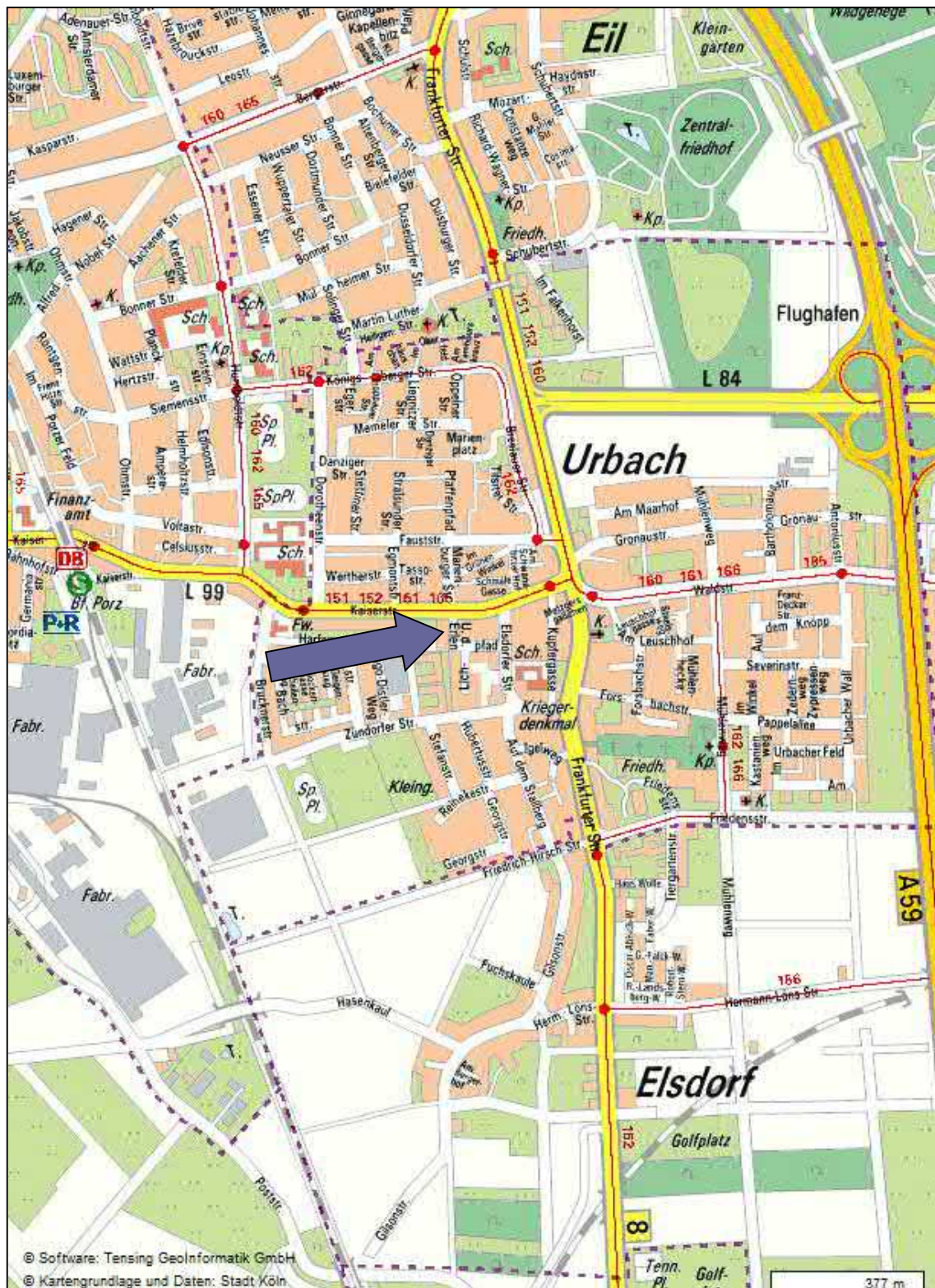
Dipl.-Ing. Daniela Unglaube Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2021 Reguvis Fachmedien GmbH

Bayerlein Praxishandbuch Sachverständigenrecht, C.H. Beck Verlag München, 5. Auflage

Kröll/Hausmann/Rolf Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage



Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Nr. KT 07124)



Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Nr. KT 07124)



Straßenansicht von Nordosten



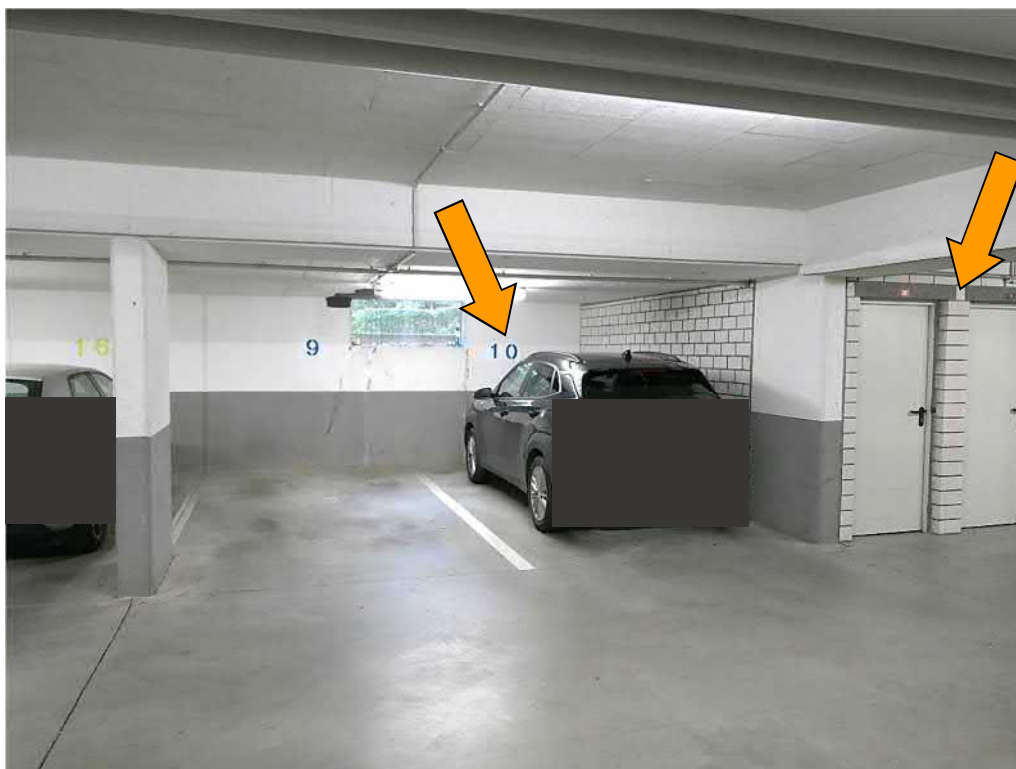
Straßenansicht von Südosten



Rückseitige Ansicht von der Kaiserstraße



Zufahrt zur Tiefgarage über das Haus Unter den Erlen 6



Tiefgaragenstellplatz Nr. 10 und Teileigentum Nr. 11 (Abstellräume)



Teileigentum Nr. 11 (Abstellräume)