

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 13 im 4. OG Mitte Feltenstr. 29
in 50827 Köln-Bickendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5 - 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 28.06.24
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 093 K 032/23
beim Amtsgericht Köln

über die Verkehrswerte (Marktwerte) der
Eigentumswohnung Nr. 13 des Aufteilungsplans
im 4. Obergeschoss Mitte
sowie des
Tiefgaragenstellplatzes Nr. St 5

in dem Mehrfamilienreihenmittelhaus



Feltenstraße 29
in
Köln-Bickendorf

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 13 im 4. OG Mitte Feltenstr. 29
in 50827 Köln-Bickendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5 - 2 -

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert) des
56,55/1.022 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Müngersdorf, Flur 73, Flurstück 667,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
**Wohnung Nr. 13 des Aufteilungsplans im
4. Obergeschoss Mitte**
des Mehrfamilienreihenmittelhauses
Feltenstraße 29 in Köln-Bickendorf
wird ermittelt zum **Bewertungsstichtag 11.06.2024**

zu:

472.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des
2/1.022 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Müngersdorf, Flur 73, Flurstück 667,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5
in dem Mehrfamilienreihenmittelhaus
Feltenstraße 29 in Köln-Bickendorf
wird ermittelt zum **Bewertungsstichtag 11.06.2024**

zu:

30.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 22 Seiten und ist in 5-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	6
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	7
2.3	Planungs- und Baurecht	10
2.4	Erschließung	10
2.5	Lage	11
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	12
2.6.1	Grundstück	12
2.6.2	Gebäude	14
2.6.3	Wohnung	14
3.	Wertermittlung	16
3.1	Wertermittlungsverfahren	16
3.2	Ertragswertverfahren	17
3.2.1	Bodenwertanteile	17
3.2.1.1	Bodenwertanteil Wohnung Nr. 13	18
3.2.1.2	Bodenwertanteil Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5	18
3.2.2	Ertragswertanteile der baulichen Anlagen	18
3.2.2.1	Ertragswertanteil Wohnung Nr. 13	20
3.2.2.2	Ertragswertanteil Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5	21
3.2.3	Vorläufige Ertragswerte	23
3.2.3.1	Vorläufiger Ertragswert Wohnung Nr. 13	23
3.2.3.2	Vorläufiger Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5	23
3.2.4	Ertragswerte	23
3.2.4.1	Ertragswert Wohnung Nr. 13	24
3.2.4.2	Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5	25
3.3	Vergleichswertverfahren	25
3.3.1	Vergleichswert Wohnung Nr. 13	26
3.3.2	Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5	26
4.	Verkehrswerte	27
4.1	Verkehrswert Wohnung Nr. 13	27
4.2	Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5	28
5.	Ersatzwertermittlung	28
6.	Allgemeine Hinweise	29
7.	Anlagen	30

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekte:** - Eigentumswohnung Nr. 13
im 4. Obergeschoss Mitte
des Mehrfamilienreihenmittelhauses
Feltenstraße 29
in 50827 Köln-Bickendorf
- Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5
in dem Mehrfamilienreihenmittelhaus
Feltenstraße 29
in 50827 Köln-Bickendorf
- **WEG-Verwalter:** Scheidt Immobilienverwaltung GmbH
Kalscheurener Straße 19, Loft 18
50354 Hürth

Ertragswert Wohnung Nr. 13: 472.000 €

Wohnfläche: rd. 96 m²
jährlicher Rohertrag: 14.400 €
Liegenchaftszinssatz: 2,00 %

Vergleichswert Wohnung Nr. 13: 465.000 €

Gebäundefaktor: 4.900 €/m²

Verkehrswert Wohnung Nr. 13: 472.000 €

Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5: 30.000 €

jährlicher Rohertrag: 960 €
Liegenchaftszinssatz: 2,00 %

Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5: 30.000 €

Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5: 30.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 08.03.2024 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 093 K 032/23 ein Wertgutachten erstellt werden über die Verkehrswerte der Eigentumswohnung Nr. 13 des Aufteilungsplans im 4. Obergeschoss Mitte sowie des Tiefgaragenstellplatzes Nr. St 5 in dem Mehrfamilienreihenmittelhaus Feltenstraße 29 in Köln-Bickendorf. Außerdem soll bezüglich der in den Grundbüchern in den Abteilungen II unter den lfd. Nrn. 1, 3 - 6 eingetragenen Belastungen der Ersatzwert gemäß §§ 50, 51 ZVG ermittelt werden.

Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden.

Auftragsgemäß sind von besonderer Bedeutung (s. Ziffern 2.2 und 2.6.1):

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

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

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

Die Besichtigung und Aufnahme der Bewertungsobjekte habe ich am 11.06.2024 vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster

Die Bewertungsobjekte sind wie folgt im Grundbuch eingetragen:

a) Wohnungsgrundbuch von Müngersdorf, Blatt 44.302

*„56,55/1022 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
Gemarkung Müngersdorf, Flur 73, Flurstück 667,
Gebäude- und Freifläche, Feltenstr. 29, Größe 950 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.
13 gekennzeichneten Wohnung nebst Balkon im 4. Obergeschoss mitte
nebst Abstellraum im Kellergeschoss.*

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 44290 bis 44316).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und teilweise zugeordnet worden.

Bezug: Bewilligung vom 21.04.2010 ... und vom 26.05.2010 ...“

*„...Weitere Sondernutzungsrechte an Kfz-Abstellplätzen im Freien ...
Bezug: Bewilligung vom 24.03.2011.“*

*„Grunddienstbarkeit (Wegerecht) in Müngersdorf Blätter 20181 bis
20196 auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II
Nr. 1.“*

b) Teileigentumsgrundbuch von Müngersdorf, Blatt 44.310

*„2/1022 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
Gemarkung Müngersdorf, Flur 73, Flurstück 667,
Gebäude- und Freifläche, Feltenstr. 29, Größe 950 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit
Nr. St 5 gekennzeichneten Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage. ...“*

In der Teilungserklärung vom 21.04.2010 mit Änderungen vom 26.05.2010 und vom 18.03.2011 (UR-Nrn. 591/2010, 772/2010 bzw. 405/2011 des Notars Dr. Wolfgang Reetz in Köln) sind für die Bewertungsobjekte keine Sondernutzungsrechte begründet worden.

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 667 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und den folgenden aktuellen Nutzungsarten nachgewiesen:

- *„Wohnbaufläche: 829 m²“*
- *„Fahrweg: 121 m²“*

Die amtliche Hausnummer des Mehrfamilienhauses mit den Bewertungsobjekten ist Feltenstraße 29.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Laut Grundbuchauszügen sind in den Bestandsverzeichnissen keine weiteren Rechte zu Gunsten der Bewertungsobjekte und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. **Das eingetragene Wegerecht bewirkt**

keinen gesondert zu bewertenden Wertvorteil. In den Abteilungen II
der o.a. Grundbücher bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungslei-
tungsrecht) für RheinEnergie AG, Köln.*

Bezug: Bewilligung vom 15.09.2010 ...“

lfd. Nr. 3:

*„Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für die jeweili-
gen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung*

Müngersdorf Flur 73 Flurstück 677 ...

Müngersdorf Flur 73 Flurstück 678 ...

Müngersdorf Flur 73 Flurstück 679 ...

Müngersdorf Flur 73 Flurstück 680 ...

Müngersdorf Flur 73 Flurstück 681 ...

Müngersdorf Flur 73 Flurstück 682 ...

Müngersdorf Flur 73 Flurstück 683 ...

Müngersdorf Flur 73 Flurstück 684 ...

Müngersdorf Flur 73 Flurstück 685 ...

Müngersdorf Flur 73 Flurstück 686 ...

Müngersdorf Flur 73 Flurstück 687 ...

Müngersdorf Flur 73 Flurstück 688 ...

Müngersdorf Flur 73 Flurstück 689 ...

Müngersdorf Flur 73 Flurstück 690 ...

Müngersdorf Flur 73 Flurstück 691 ...

Müngersdorf Flur 73 Flurstück 692 ...

Müngersdorf Flur 73 Flurstück 693 ...

Müngersdorf Flur 73 Flurstück 706 ...

Müngersdorf Flur 73 Flurstück 707 ...

Müngersdorf Flur 73 Flurstück 713 ...

Müngersdorf Flur 73 Flurstück 714 ...

Müngersdorf, Flur 73, Flurstück 339 ...

als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

...

Bezug: Bewilligung vom 22.06.2011 ...“

lfd. Nr. 4:

„Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Müngersdorf Flur 73 Flurstück 681 ...

Bezug: Bewilligung vom 22.06.2011 ...“

lfd. Nr. 5:

„Grunddienstbarkeit (Tiefgaragen-Stellplatz-Nutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Müngersdorf Flur 73 Flurstück 668 ...

Bezug: Bewilligung vom 19.07.2011 ...“

lfd. Nr. 6:

„Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Müngersdorf Flur 73 Flurstück 668 ...

Bezug: Bewilligung vom 19.07.2011 ...“

lfd. Nr. 7:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet ...“

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit: Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher werden die Verkehrswerte im Folgenden ohne Berücksichtigung der Eintragungen unter den lfd. Nrn. 1, 3 - 6 in den Abteilungen II der beiden Grundbüchern ermittelt. Die Bewertung dieser Belastungen (Ersatzwert gemäß Ziffer 51 ZVG) erfolgt unter Ziffer 5.

Die Teilungsversteigerungsvermerke sowie evtl. Eintragungen in den Abteilungen III der Grundbücher (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Köln bestehen keine den Verkehrswert der Bewertungsobjekte beeinflussenden Baulasten.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 22.03.2024 unterliegt die zu bewertende Eigentumswohnung nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für die Bewertungsobjekte ist die Scheidt Immobilienverwaltung GmbH Kalscheurener Straße 19, Loft 18 in 50354 Hürth. Das monatliche Hausgeld (inkl. Rücklage) beträgt nach Angabe der WEG-Verwaltung für die zu bewertende Wohnung 353,59 € (inkl. Heizkostenvorauszahlung) und für den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz 10,63 €.

Die Bewertungsobjekte werden eigengenutzt. In der Wohnung ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden und wird kein Unternehmen betrieben.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das Grundstück mit den Bewertungsobjekten in einem Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung liegt im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 63476.02 (Rechtskraft 16.1. 2008, Ausschnitt s. Anlage 10).

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten wird durch die Feltenstraße (asphaltierte Gemeindestraße mit beidseitigen Gehwegen, Ent-

wässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen (Durchführungsvertrag mit der Stadt Köln vom 18.10.2007). Nach der von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen vorgesehenen Gesetzesänderung fallen künftig keine Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für die Verbesserung und die Erneuerung von Erschließungsanlagen mehr an.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten befindet sich in Köln (rd. 1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Bickendorf (rd. 17.000 Einwohner), der zum linksrheinischen Kölner Stadtbezirk Ehrenfeld (rd. 111.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 5 - Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte).

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

Der alte dörfliche Ortskern Bickendorfs liegt im Bereich der Nagelschmiedgasse und der Rochusstraße nördlich der Venloer Straße. In den 1920er Jahren wurde daran anschließend eine Wohnsiedlung mit Gartenstadtcharakter errichtet. Im Bereich nördlich des Grünen Brunnenwegs gibt es viele Einfamilienreihenhäuser. Südlich der Venloer Straße leiten Wohnhochhäuser mit bis zu 20 Stockwerken zum Gewerbegebiet Bickendorf über. Durch mehrere Stadtbahn- und Buslinien ist der Stadtteil gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Die Venloer Straße führt direkt in die Innenstadt. Über den Anschlussstelle Köln-Bocklemünd erreicht man die A 1; über die Auffahrt Köln-Bickendorf

hat man Anschluss an die A 57. In Bickendorf sind öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen in ausreichendem Umfang vorhanden.

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten liegt auf der westlichen Seite der Feltenstraße im Einmündungsbereich der Feltenstraße in die Äußere Kanalstraße, über die man in nordöstlicher Richtung nach rd. 1,4 km zur Auffahrt Köln-Bickendorf der A 57 gelangt. In südwestlicher Richtung kreuzt die Äußere Kanalstraße nach rd. 70 m die Subbelder Straße, die nach rd. 4 km in südöstlicher Richtung in die Kölner Innenstadt führt. In der Nachbarschaft des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten befinden sich ältere und neuere, II- bis VI-geschossige Wohnhäuser, tlw. Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise, tlw. Doppelhäuser. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in rd. 0,1 km gut zu erreichen. Die Verkehrslage des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten ist als gut zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Feltenstraße als mittlere Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 9) liegt der mittlere, durch Straßenverkehr verursachte jährliche Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten zwischen 55 und 65 dB(A), das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 50 - 55 dB(A). Erst ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anlie-

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

² L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

genden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6.1 und 6.2), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie dem beigefügten Luftbild Google Earth (Anlage 8) entnommen werden.

Die Freiflächen des im hinteren Bereich tlw. durch einen Metallgitterzaun, tlw. durch eine Hecke eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegungen und Zufahrten,
- als Mülltonnenstandflächen,
- als mit Betonsteinpflaster befestigte 10 Pkw-Stellplatzflächen (Sondernutzungsrechte),
- als Gartenflächen zu den Wohnungen Nr. 1 - Nr. 3 im Erdgeschoss (Sondernutzungsrechte) sowie
- als Grünfläche mit Rasengittersteinen, Rasen und Sträuchern.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln liegt das Grundstück mit den Bewertungsobjekten *„im Bereich des hier nachrichtlich erfassten Altstandortes mit der Nr. 403284. Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Autohaus mit Werkstattbereich und Tankstelle. Es wurden Untersuchungen durchgeführt. Schädliche Bodenveränderungen und sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit werden nicht erwartet. Bei Nutzungsänderung ist in der Regel eine Neubewertung erforderlich und unter Umständen sind weitere Maßnahmen durchzuführen. Die Tatsache, dass im Anfragebereich eine Gefährdung von Schutzgütern aktuell nicht erwartet wird, schließt jedoch nicht grundsätzlich aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.“*

Ein Einfluss auf den Verkehrswert der Bewertungsobjekte kann aus dieser Aussage nicht abgeleitet werden.

2.6.2 Gebäude

Das Grundstück ist bebaut mit einem VI-geschossigen, beidseitig angebauten, voll unterkellerten Mehrfamilienhaus (16 Wohnungen) mit Tiefgarage im Kellergeschoss (11 Stellplätze) und mit einer mit Betonsteinpflaster befestigten Durchfahrt zu den Pkw-Stellplätzen hinter dem Gebäude bzw. zu den Doppelhäusern Feltenstraße 3 - 27 (Sackgasse als Privatstraße). Das Gebäude wurde in den Jahren 2011/2012 in konventioneller, massiver Bauweise und nach der Bau- und Leistungsbeschreibung des Bauträgers aus dem Jahr 2011 „*hinsichtlich Wärmedämmung und Energiebedarf gem. den Anforderungen an ein KfW-85-Effizienzhaus*“ errichtet. Nach einem Energieausweis vom 06.03.2012 beträgt der Endenergiebedarf des Gebäudes 37 kWh/m²a (grüner Bereich).

Auf- und Ausbau sowie der Unterhaltungszustand des Gebäudes sind als gut zu bezeichnen. Gemäß den Protokollen der beiden letzten Eigentümerversammlungen am 08.12.2022 und 15.06.2024 stehen keine über Sonderumlagen zu finanzierende Instandsetzungsmaßnahmen an.

2.6.3 Wohnung

Am 24.03.2010 hat die Stadt Köln für die Bewertungsobjekte die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz erteilt.

Die Wohnung Nr. 13 des Aufteilungsplans befindet sich im 4. Obergeschoss Mitte und ist nach Westen zum hinteren Grundstücksbereich hin ausgerichtet. Die Wohnfläche ergibt sich nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung zu rd. 96 m² (Wohnflächenberechnung s. Anlage 4, Grundrisse s. Anlagen 11.1 und 11.2):

- Wohnzimmer 32 m²
- Schlafzimmer 12 m²
- Ankleide 8 m²

• Kinderzimmer	12 m ²
• Küche	11 m ²
• Bad	5 m ²
• Duschbad	3 m ²
• Flur	7 m ²
• Abstellraum	3 m ²
• Balkon (zu ¼)	3 m ²

Aus der Bauzeichnung ergibt sich eine Wohnfläche von 97,12 m² (wahrscheinlich aus Rohbaumaßen ermittelt), während in der Abgeschlossenheitsbescheinigung nach Abzug von 3 % für den Putz (außer beim Balkon) eine Wohnfläche von 94,30 m² angegeben ist.

Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist gut. Bei der Ortsbesichtigung wurden an mehreren Stellen leichte Feuchtigkeitserscheinungen festgestellt, die überstrichen waren. Außerdem ist die Lüftung im Bad relativ laut. Nach Angabe der Miteigentümerin kommt es im Badabfluss „regelmäßig zu Verstopfungen. Mindestens 1 x im Jahr muss der Abfluss professionell, durch Klempner, gereinigt werden“, was örtlich nicht überprüft werden konnte.

Zur Wohnung Nr. 13 gehört der Abstellraum Nr. 13 im Keller- und Tiefgaragengeschoss (verzinktes Stahlgitterabteil, rd. 6 m² Nutzfläche gemäß dem örtlichen Aufmaß, Lage im Kellergeschoss s. Anlage 11.3).

Die Lage des Tiefgaragenstellplatzes Nr. St 5 im Kellergeschoss ergibt sich aus der Anlage 11.4; die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt durch die Durchfahrt durch das Gebäude Feltenstraße 29 und über eine betonierte Rampe mit Mauer bzw. Stützmauer auf dem Nachbargrundstück Äußere Kanalstraße 75 a, 75 b (Flurstück 749, Wegerecht), in dem sich auch ein Teil der Tiefgarage befindet.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 12), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht. Im vorliegenden Fall kommen das Ertragswertverfahren sowie zur Unterstützung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Ertragswertverfahren

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

3.2.1 Bodenwertanteile

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für die Lage, in dem das Grundstück mit den Bewertungsobjekten liegt, den Bodenrichtwert für Grundstücke mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: III
- Geschossflächenzahl: 1,5

zum Stichtag 01.01.2024 zu 990 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Köln bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Im Hinblick auf die vorhandene GFZ von rd. 2,5 ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von 1,45 anzubringen.

Somit ergibt sich der Bodenwert für das Grundstück Feltenstraße 29 zu:

$$950 \text{ m}^2 * 990 \text{ €/m}^2 * 1,45 = 1.363.725 \text{ €}$$

3.2.1.1 Bodenwertanteil Wohnung Nr. 13

Der anteilige Bodenwert für die Eigentumswohnung Nr. 13 soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohn- bzw. Nutzflächen gebildet wurden. Im miteigentumsanteilbezogenen Bodenwert ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Kellerraum berücksichtigt. Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt demnach:

$$1.363.725 \text{ €} * 56,55/1.022 = 75.459 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{75.000 \text{ €}}$$

3.2.1.2 Bodenwertanteil Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5

Entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 3.2.1 und unter Ziffer 3.2.1.1 ergibt sich der Bodenwertanteil für den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5 zu:

$$1.363.725 \text{ €} * 2/1.022 = 2.669 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{3.000 \text{ €}}$$

3.2.2 Ertragswertanteile der baulichen Anlagen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

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

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszins kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

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

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilenscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich der Feltenstraße 29 und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 12,90 €/m². Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Bestandsmieten für Wohnungen in Bickendorf z.Zt. im Mittel bei 12,30 €/m².

Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2023) weist für Wohnungen in Gebäuden, die von 2005 bis 2017 bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage bei einer Wohnfläche um 100 m² Nettokaltmieten von 8,30 €/m² - 11,50 €/m² aus.

3.2.2.1 Ertragswertanteil Wohnung Nr. 13

Unter Berücksichtigung der Größe, des Ausbaus und der Lage der zu bewertenden Wohnung sowie der aktuellen Mietpreisentwicklung wird für das Bewertungsobjekt eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 12,50 €/m² als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Jährlicher Rohertrag:

$$96 \text{ m}^2 * 12,50 \text{ €/m}^2 * 12 = 14.400 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^3 = 14,1 \%$$

Reinertrag:

$$14.400 \text{ €} * 0,859 = 12.370 \text{ €}$$

$$^3 \text{ Verwaltungskosten} = 420 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 96 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 = 1.325 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 14.400 \text{ €} * 0,02 = 288 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 2.033 \text{ €}$$

$$= 14,1 \%$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-
marktbericht 2024 des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Köln für vermiete-
tes Wohnungseigentum, linksrheinisch, 100 m² = 1,90 % ± 1,00 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-
rücksichtigung der Art und der Lage des Bewer-
tungsobjekts = 2,00 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
75.000 € * 0,0200 = 1.500 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
12.370 € - 1.500 € = 10.870 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den An-
lagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Baujahr: 2012, Ge-
samtnutzungsdauer: 80 Jahre) = 68 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 2,00 % und einer Restnutzungsdauer von 68
Jahren = 36,994

Gebäudewertanteil:
10.870 € * 36,994 = 402.125 €

= rd. **402.000 €**

3.2.2.2 Ertragswertanteil Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5

Im Mietspiegel (Stand September 2023) 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, ist für Garagenstellplätze in
Großgaragen in mittleren Lagen von Köln (im gewerblichen Bereich)

eine Mietspanne von 40 € - 85 € angegeben. Im Internet werden z.Zt. Tiefgaragenstellplätze in Ehrenfeld um 100 €/Monat zur Vermietung angeboten.

Für den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5 wird unter Berücksichtigung der Bauart und der Lage der Tiefgarage eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 80 € als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Jährlicher Rohertrag:

$$80 \text{ €} * 12 = 960 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^4 = 17,6 \%$$

Reinertrag:

$$960 \text{ €} * 0,824 = 791 \text{ €}$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz wie unter Ziffer 3.2.2.1

$$= 2,00 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$3.000 \text{ €} * 0,0200 = 60 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$791 \text{ €} - 60 \text{ €} = 731 \text{ €}$$

Vervielfältiger wie unter Ziffer 3.2.2.1

$$= 36,994$$

$$^4 \text{ Verwaltungskosten} = 46 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten:} = 104 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 960 \text{ €} * 0,02 = 19 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 169 \text{ €}$$

$$= 17,6 \%$$

Gebäudewertanteil:

$$731 \text{ €} * 36,994 = 27.043 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 27.000 \text{ €}$$

3.2.3 Vorläufige Ertragswerte

3.2.3.1 Vorläufiger Ertragswert Wohnung Nr. 13

• Bodenwertanteil	=	75.000 €
• Gebäudewertanteil	=	402.000 €

Summe	=	477.000 €

3.2.3.2 Vorläufiger Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5

• Bodenwertanteil	=	3.000 €
• Gebäudewertanteil	=	27.000 €

Summe	=	30.000 €

3.2.4 Ertragswerte

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen

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

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts

insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

3.2.4.1 Ertragswert Wohnung Nr. 13

Wegen der unter Ziffer 2.6.3 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ⁵ ein

⁵ Schaper u.a. haben in der Untersuchung „Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteeinfluss“ (in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“, Heft 2/2019) Faktoren ermittelt, die ausdrücken, mit welchem Vielfachen Schadensbeseitigungskosten von Experten berücksichtigt werden. Sie haben z.B. für das Schadensszenarium „Mehrfamilienhaus, Sanierung 20.000 €“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von 0,76 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

Abschlag vom vorläufigen Ertragswert in Höhe von rd. 5.000 €⁶ angesetzt. Eine rechnerische Ermittlung der Schadenbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

• vorläufiger Ertragswert * 1,00	=	477.000 €
• „boG´s“	=	- 5.000 €

Ertragswert	=	472.000 €

3.2.4.2 Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5

• vorläufiger Ertragswert * 1,00	=	30.000 €
• „boG´s“	=	0 €

Ertragswert	=	30.000 €

3.3 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert ergeben.

⁶ Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel und Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, s.a. Ziff. 6.

Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

3.3.1 Vergleichswert Wohnung Nr. 13

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilenscout24 liegen die Verkaufsangebote für Wohnungen im Bereich des Bewertungsobjekts z.Zt. im Mittel bei 4.490 €/m². Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Kaufpreise für Wohnungen aus dem Bestand (älter als 3 Jahre) im Stadtteil Bickendorf z.Zt. im Mittel bei 5.500 €/m².

Gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln lagen die Verkaufspreise im Jahr 2023 für weiterverkauftes Wohnungseigentum (Wohnfläche 60 m² - 100 m², alle Wohnlagen, alle Ausstattungsstandards) der Baujahre 2000 - 2009 in den an Bickendorf angrenzenden Stadtteilen Ossendorf und Ehrenfeld im Mittel bei rd. 4.440 €/m² (ermittelt aus nur 3 Kaufpreisen) bzw. bei rd. 4.930 (ermittelt aus 12 Kaufpreisen), woraus sich ein nach Anzahl gewogener Mittelwert von rd. 4.900 €/m² ergibt. Für den Stadtteil Bickendorf bestehen für diese Baujahrsgruppe keine Angaben, für die Baujahrsgruppe 2010 - 2019 bestehen weder für Bickendorf noch für Ossendorf und Ehrenfeld Angaben.

Mit dem an Ehrenfeld orientierten Mittelwert ergibt sich unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „boG's“ gemäß Ziffer 3.2.4.1 in Höhe von 5.000 € der Vergleichswert der Wohnung Nr. 13 zu:

$$96 \text{ m}^2 * 4.900 \text{ €/m}^2 - 5.000 \text{ €} = \text{rd. } 465.000 \text{ €}$$

3.3.2 Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ist für Tiefgaragenstellplätze in

citynaher Lage ein Mittelwert von rd. 26.600 € mit einer Spanne von 10.000 € - 73.150 € angegeben, abgeleitet aus 741 Verkaufsfällen in den Jahren 2021 - 2023. Im Internet werden z.Zt. Tiefgaragenstellplätze in Ehrenfeld für 20.000 € bis 35.000 € zum Verkauf angeboten. Unter Berücksichtigung der Lage und des Gebäudealters wird im vorliegenden Fall ein Ansatz von 30.000 € als marktangemessen angesehen.

Der Vergleichswert des Tiefgaragenstellplatzes Nr. St 5 ergibt sich somit zu:

30.000 €

4. Verkehrswerte

Die Verkehrswerte sind aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

4.1 Verkehrswert Wohnung Nr. 13

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4.1: **472.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.1: **465.000 €**

Der Ertragswert wird durch den überschlägig ermittelten Vergleichswert gestützt (Differenz 1,5 %).

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 13 im 4. Obergeschoss Mitte in dem Mehrfamilienreihenmittelhaus Feltenstraße 29 in Köln-Bickendorf wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

472.000 €

4.2 Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4.2: **30.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.2: **30.000 €**

Der Ertragswert wird durch den überschlägig ermittelten Vergleichswert gestützt.

Der Verkehrswert des Tiefgaragenstellplatzes Nr. St 5 in der Tiefgarage des Mehrfamilienreihenmittelhaus Feltenstraße 29 in Köln-Bickendorf wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

30.000 €

5. Ersatzwertermittlung

Durch die in den Abteilungen II der Grundbücher von Müngersdorf auf den Blättern 44.302 und 44.310 eingetragenen Belastungen (Grunddienstbarkeiten) ist ein quantifizierbarer Einfluss auf den Verkehrswert der Bewertungsobjekte nicht gegeben.

Der Ersatzwert für diese Eintragungen wird somit angegeben mit:

0 €

6. Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

7. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Wohnflächenberechnung
5. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
6. Übersichtskarten
7. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
8. Luftbild Google Earth
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
10. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 63476.02
11. Grundrisszeichnungen
12. Fotografische Aufnahmen

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

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 28.06.2024



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

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

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

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

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

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

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

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

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

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

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

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ⁷

**VI-geschossiges, beidseitig angebautes, voll unterkellertes
Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage im Kellergeschoss**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Außen- und Innenwände	Beton, Mauerwerk
Fassaden	Wärmedämmputz, tlw. Sparklinker
Decken	Beton
Dach	Betonflachdach bzw. Betonpultdach (Staffelgeschoss)
Regenfallrohre	Zinkblech
Treppenhaus	Betontreppen mit Natursteinbelag und Edelstahlgeländern, Fußböden mit Natursteinbelag, Wände mit Glattputz mit Anstrich
Fahrstuhl	Tragkraft: 630 kg bzw. 8 Personen
Hauseingangstür/Seitenteil	in Kunststoff mit isolierverglasten Lichtausschnitten, Seitenteil mit integrierter Briefkastenanlage
Tiefgaragentor	Metaldeckenrolltor mit Lichtaus- schnitten und Elektroantrieb

⁷ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.
Beschreibung tlw. nach der Bau- und Leistungsbeschreibung des Bauträgers
(UR.Nr. 592/2010 des Notars Dr. Wolfgang Reetz in Köln).

noch Anlage 3

**Wohnung Nr. 13 im 4. Obergeschoss Mitte,
gegenüber dem Aufzug gelegen**

Wohnungseingangstür	weiß beschichtete Holztür mit Futter und Bekleidung; Dreifachverriegelung, Sicherheitsriegel
Türen	weiß beschichtete Holztüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt
Fenster, Balkontüren	in Kunststoff mit Dreifachverglasung, tlw. bodentief, keine Rollläden
Fußböden	schwimmender Estrich mit Naturstein-, Laminat- bzw. Fliesenbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im Duschbad und im Bad türhoch, Fliesenspiegel in der Küche
Elektrische Installation	in guter Ausführung
Sanitäre Anlagen	- Duschbad mit bodengleicher Dusche, WC und Handwaschbecken; innenliegend, Lüftung - Bad mit Wanne, WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss; innenliegend, Lüftung
Balkon	Betonstützen, Betonplatte mit Holzdielenbelag, Edelstahlgeländer

noch Anlage 3

Heizung	zentrale Warmwasserheizung mit Gas-Brennwerttherme für Heizung und Warmwasserbereitung als Fußbodenheizung, Raumthermostate, Warmwasserbereitung mit Solarthermieunterstützung, Wärmemengenzähler
---------	---

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 12.1 - 12.4) zu entnehmen.

Anlage 4

**Wohnflächenberechnung ⁸
nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung**

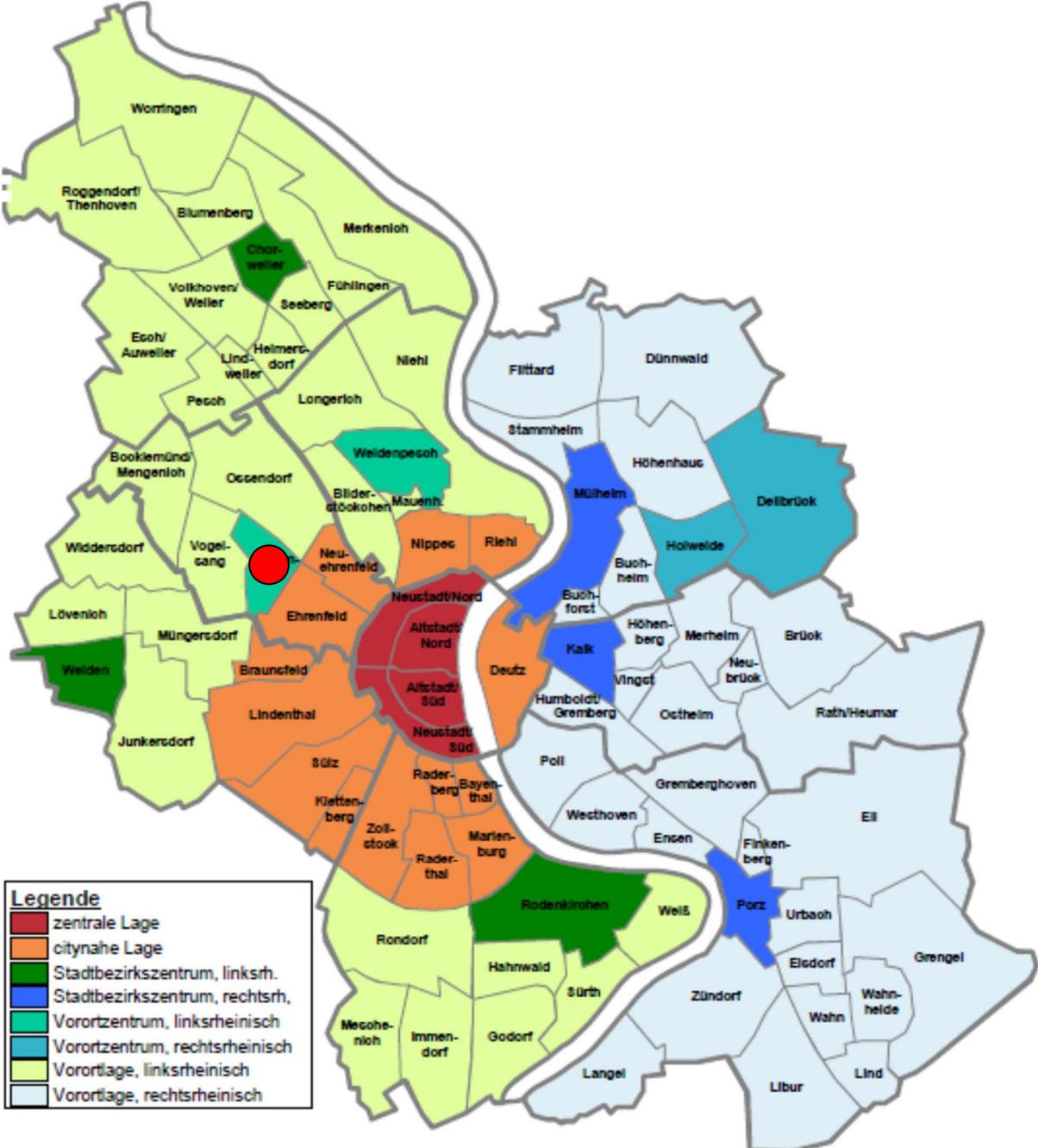
Wohnzimmer	$4,06 * 6,73 + 0,99 * 4,20$ $+ 1,14 * 0,20 + 1,23 * 0,26$	=	32,03 m ²
Schlafzimmer	$4,73 * 2,55$	=	12,06 m ²
Ankleide	$3,00 * 2,73$	=	8,19 m ²
Kinderzimmer	$2,51 * 4,73$	=	11,87 m ²
Küche	$2,23 * 4,98$	=	11,11 m ²
Bad	$2,08 * 2,35 - 0,19 * 0,40$ $- 0,23 * 0,82$	=	4,62 m ²
Duschbad	$1,72 * 1,85$	=	3,18 m ²
Flur	$2,32 * 3,00 - 0,68 * 0,24$	=	6,80 m ²
Abstellraum	$2,25 * 1,24$	=	2,79 m ²
Balkon (zu ¼)	$(3,10 * 3,04 + 1,38 * 2,08)/4$	=	3,07 m ²
Summe		=	95,72 m ²
		=	rd. 96 m²

⁸ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 13 im 4. OG Mitte Feltenstr. 29
 in 50827 Köln-Bickendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5 - 37 -

Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte

Anlage 5



Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 13 im 4. OG Mitte Feltenstr. 29
in 50827 Köln-Bickendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5 - 38 -

Übersichtskarte

Anlage 6.1

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 13 im 4. OG Mitte Feltenstr. 29
in 50827 Köln-Bickendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5 - 39 -

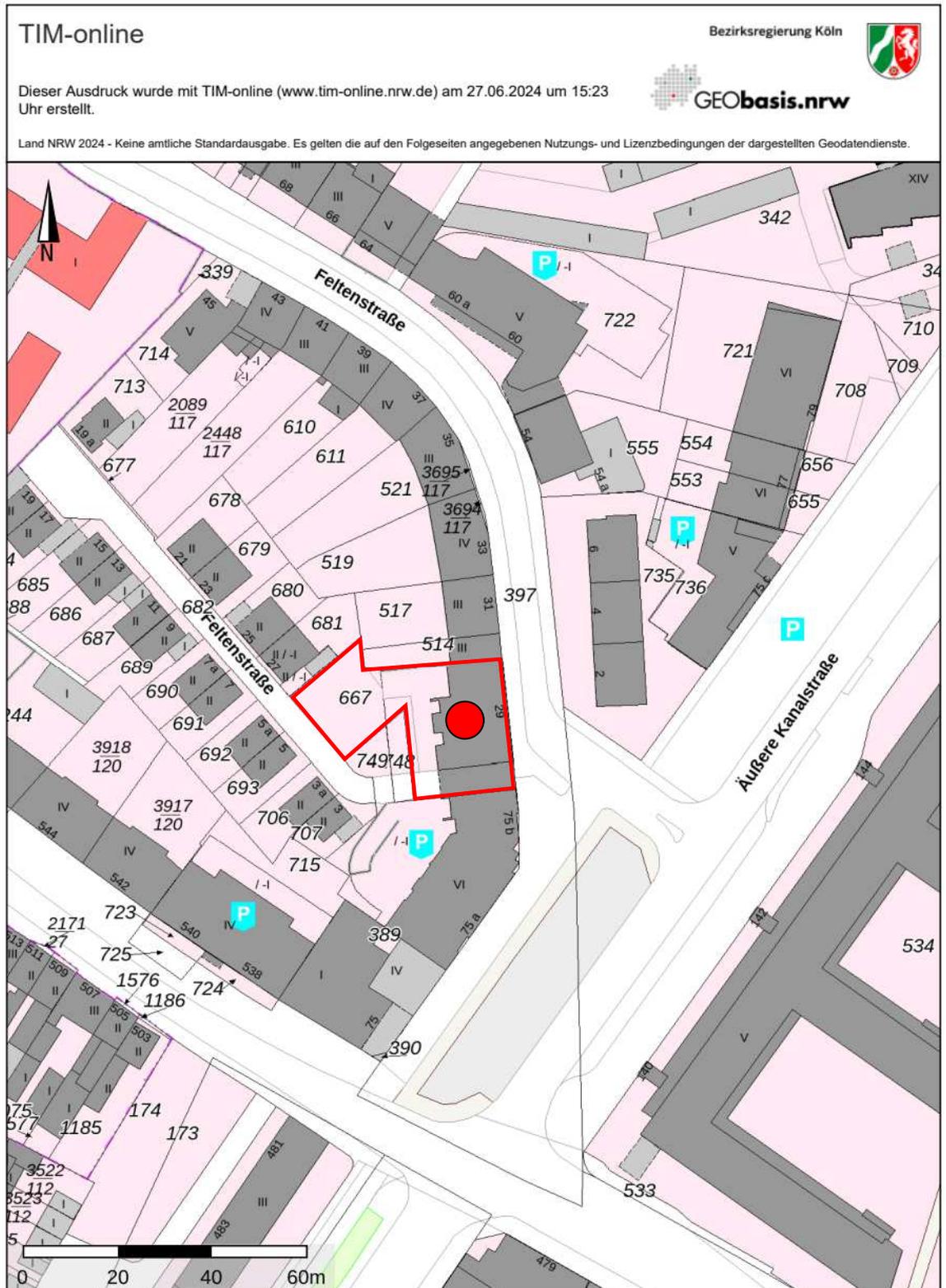
Übersichtskarte

Anlage 6.2

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 13 im 4. OG Mitte Feltenstr. 29
in 50827 Köln-Bickendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5 - 40 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 7.1



Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 13 im 4. OG Mitte Feltenstr. 29
in 50827 Köln-Bickendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5 - 41 -

Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte Anlage 7.2

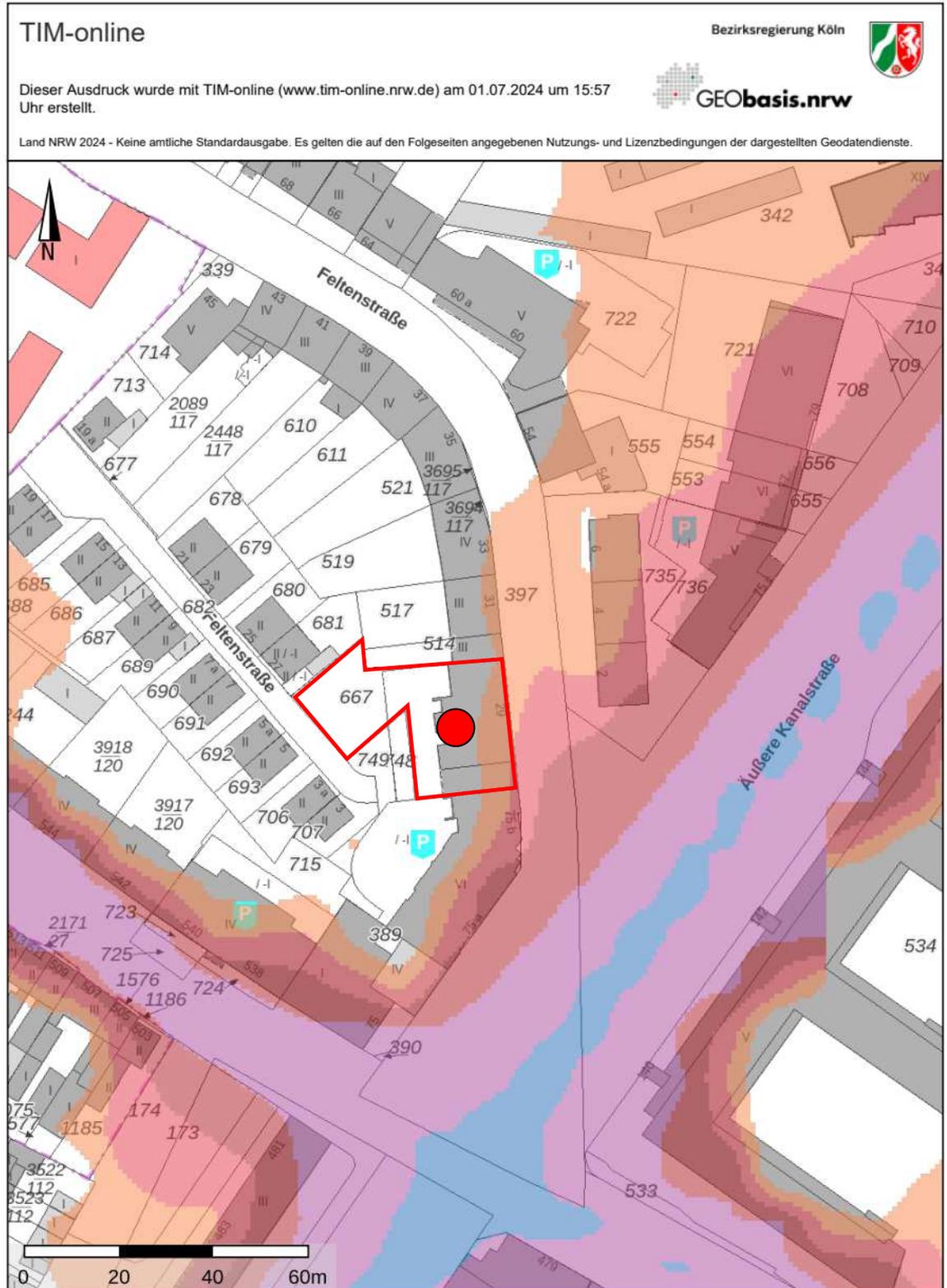
Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 13 im 4. OG Mitte Feltenstr. 29
in 50827 Köln-Bickendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5 - 42 -

Luftbild Google Earth

Anlage 8

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 13 im 4. OG Mitte Feltenstr. 29
in 50827 Köln-Bickendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5 - 43 -

Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 Anlage 9
Straße, 24h-Pegel LDEN



Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 13 im 4. OG Mitte Feltenstr. 29
in 50827 Köln-Bickendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5 - 44 -

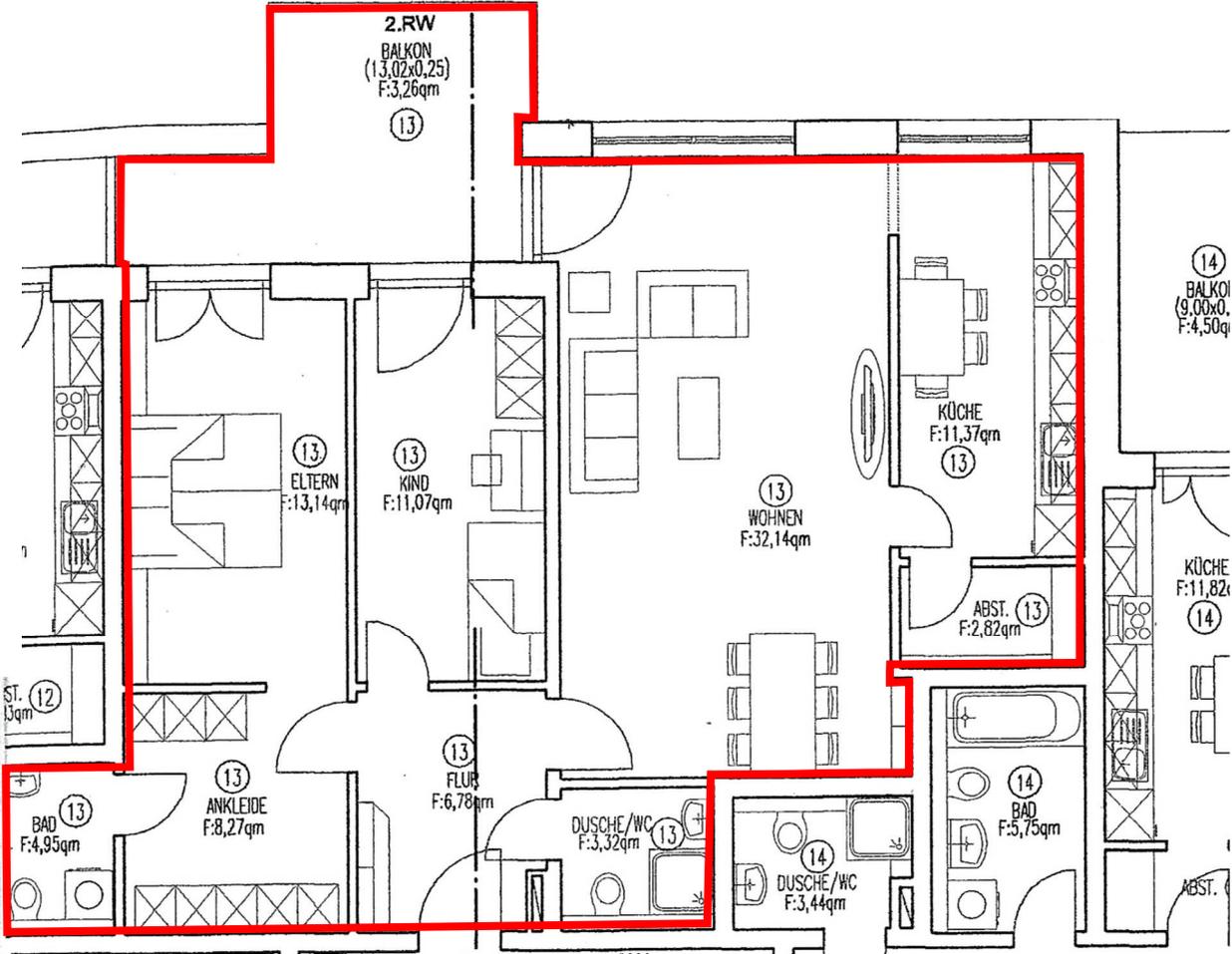
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 63476.02

Anlage 10

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 13 im 4. OG Mitte Feltenstr. 29
in 50827 Köln-Bickendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5 - 45 -

Wohnungsgrundriss gemäß Aufteilungsplan

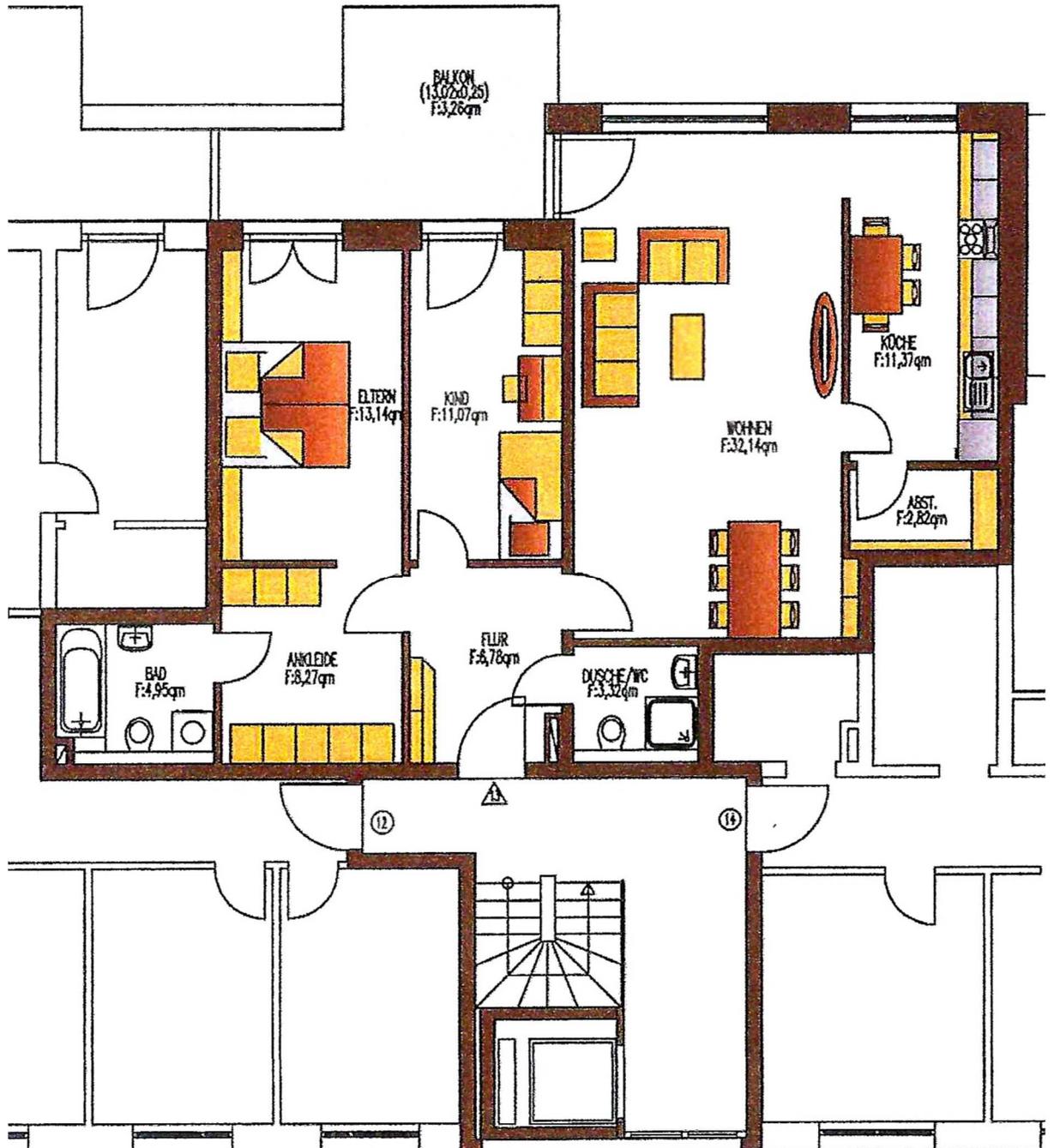
Anlage 11.1



Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 13 im 4. OG Mitte Feltenstr. 29
in 50827 Köln-Bickendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5 - 46 -

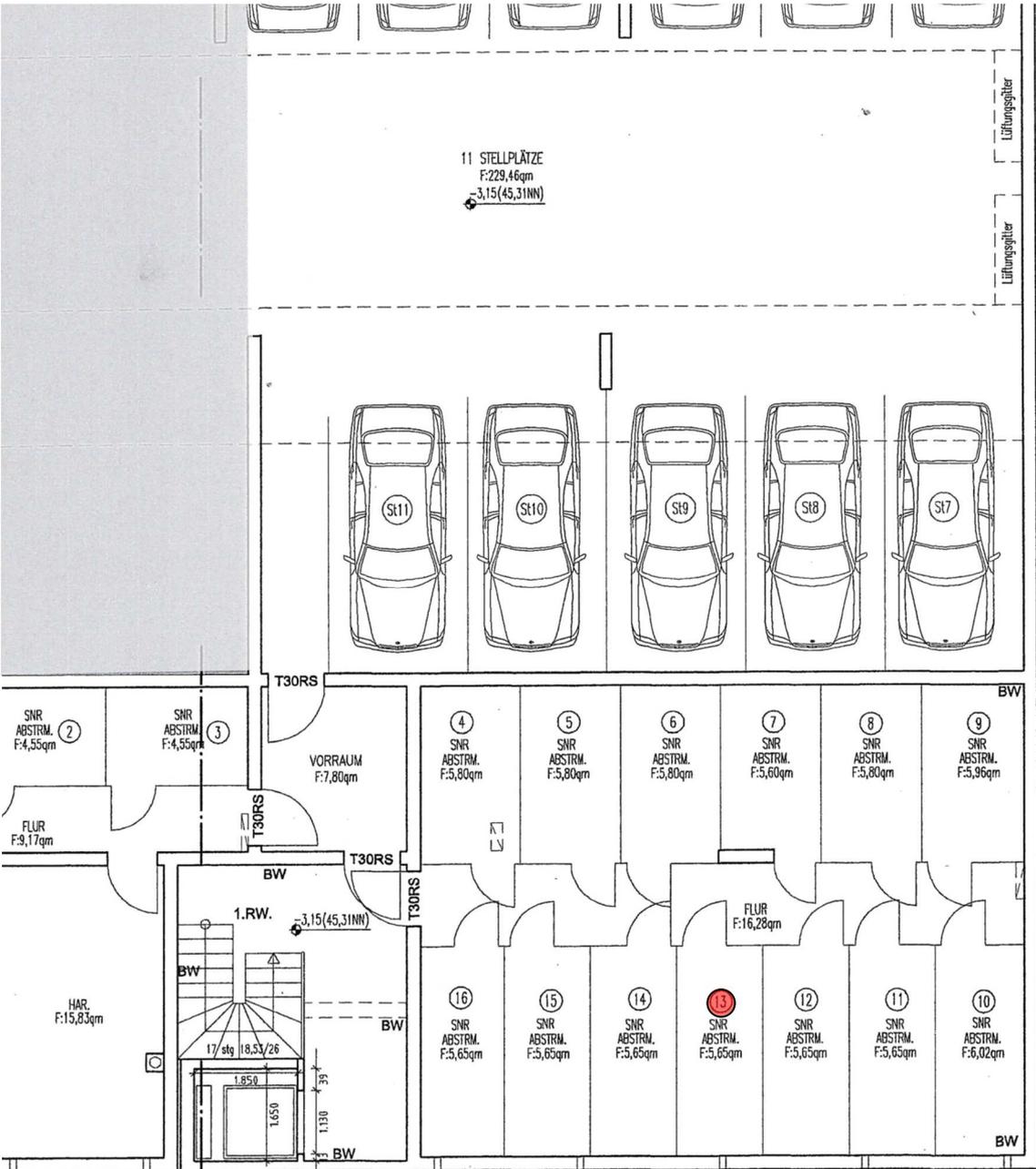
Wohnungsgrundriss gemäß einem Exposé

Anlage 11.2



Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 13 im 4. OG Mitte Feltenstr. 29
 in 50827 Köln-Bickendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5 - 47 -

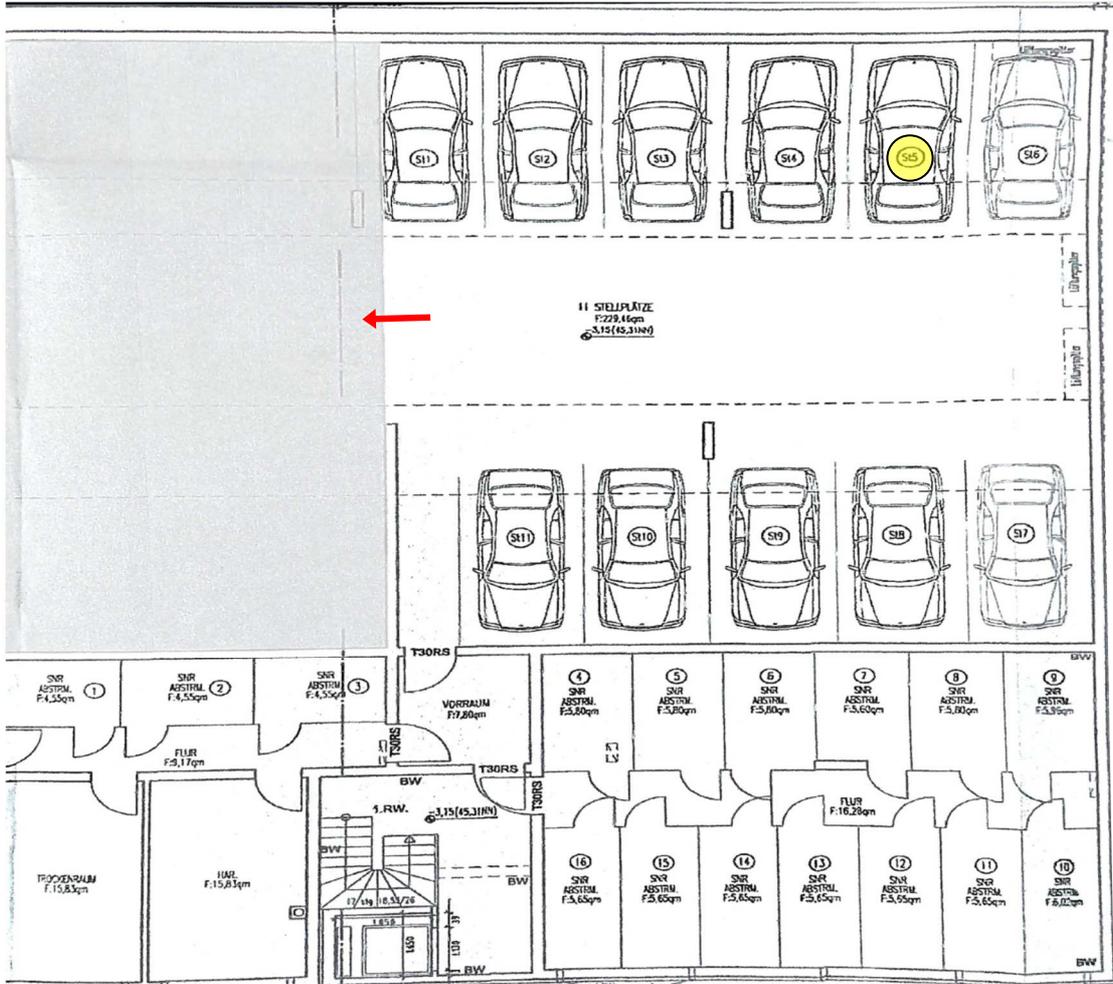
Grundriss Keller- und Tiefgaragengeschoss (tlw.) Anlage 11.3
 mit Darstellung des Kellerraums Nr. 13



Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 13 im 4. OG Mitte Feltenstr. 29
in 50827 Köln-Bickendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5 - 48 -

Grundriss Keller- und Tiefgaragengeschoss (tlw.) Anlage 11.4
mit Darstellung des Tiefgaragenstellplatzes St 5

- fotografiert aus der Grundakte - unmaßstäblich



Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 13 im 4. OG Mitte Feltenstr. 29
in 50827 Köln-Bickendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5 - 49 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.1



Rückwärtige Ansicht Mehrfamilienhaus Feltenstraße 29



Wohnung Nr. 13 im 4. Obergeschoss Mitte



Straßenansicht Mehrfamilienhaus Feltenstraße 29

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 13 im 4. OG Mitte Feltenstr. 29
in 50827 Köln-Bickendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5 - 50 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.2



Mehrfamilienhaus Feltenstraße 29 mit Durchfahrt



Hauseingang Feltenstraße 29



Eingangstür Wohnung Nr. 13 im 4. Obergeschoss Mitte

Fotografische Aufnahmen

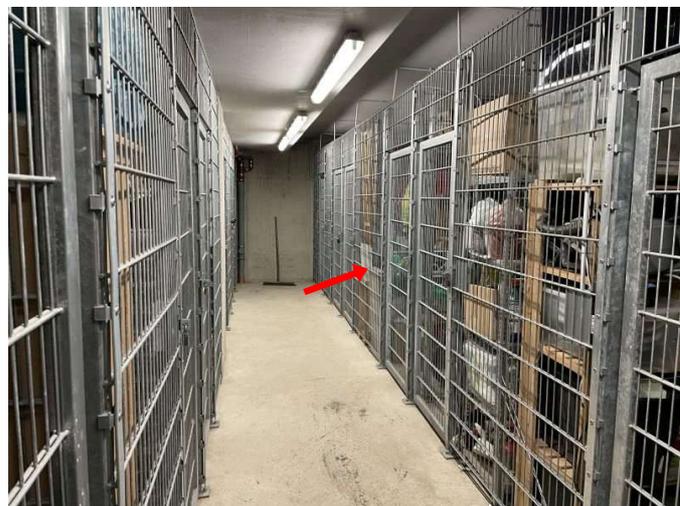
Anlage 12.3



Balkon der Wohnung Nr. 13



Feuchtigkeitserscheinungen in der Wohnung Nr. 13



Abstellräume im Kellergeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.4



Tiefgarageneinfahrt



Tiefgaragenstellplatz Nr. St 5



Tiefgaragentor