

Eigentumswohnung Nr. 36 im EG Mitte rechts Bertha-Sander-Str. 37  
in 50829 Köln-Ossendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 - 1 -

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

Am Beethovenpark 34  
50935 Köln, 09.07.24  
Telefon: 0151 / 41418630  
0221 / 94387218

**- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -**

## **WERTGUTACHTEN**

in dem Teilungsversteigerungsverfahren  
**Geschäfts-Nr. 093 K 040/23**  
beim Amtsgericht Köln

über die Verkehrswerte (Marktwerte) der  
**Eigentumswohnung Nr. 36 des Aufteilungsplans**  
**im Erdgeschoss Mitte rechts** des Mehrfamilienreihenhauses



**Bertha-Sander-Straße 37 in Köln-Ossendorf**

verbunden mit den Sondernutzungsrechten an dem  
**Kellerraum Nr. K 42** und der **Terrassen-/Gartenfläche G 10**

**sowie des Tiefgaragenstellplatzes Nr. SP 28** auf dem  
Grundstück Bertha-Sander-Straße 37 - 47

Eigentumswohnung Nr. 36 im EG Mitte rechts Bertha-Sander-Str. 37  
in 50829 Köln-Ossendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 - 2 -

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des  
**64/10.000 Miteigentumsanteils** an dem Grundstück  
Gemarkung Longerich, Flur 8, Flurstück 1562,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
**Wohnung Nr. 36 des Aufteilungsplans im  
Erdgeschoss Mitte rechts**  
des Mehrfamilienreihenhauses  
**Bertha-Sander-Straße 37 in Köln-Ossendorf**  
und verbunden mit den Sondernutzungsrechten an dem  
**Kellerraum Nr. K 42** und der **Terrassen-/Gartenfläche G 10**  
wird ermittelt zum **Bewertungsstichtag 11.06.2024** zu:

**236.000 €**

Der Verkehrswert (Marktwert) des  
**10/10.000 Miteigentumsanteils** an dem Grundstück  
Gemarkung Longerich, Flur 8, Flurstück 1562,  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem  
**Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28**  
auf dem Grundstück  
**Bertha-Sander-Straße 37 - 47 in Köln-Ossendorf**  
wird ermittelt zum **Bewertungsstichtag 11.06.2024** zu:

**28.000 €**

Das Wertgutachten besteht aus 51 Seiten inkl. 12 Anlagen  
mit 19 Seiten und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

## Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung .....	5
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung .....	6
2.	Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung .....	7
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster .....	7
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges .....	8
2.3	Planungs- und Baurecht .....	11
2.4	Erschließung .....	12
2.5	Lage .....	12
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz .....	13
2.6.1	Grundstück .....	13
2.6.2	Gebäude .....	14
2.6.3	Wohnung .....	15
3.	Wertermittlung .....	17
3.1	Wertermittlungsverfahren .....	17
3.2	Ertragswertverfahren .....	18
3.2.1	Bodenwertanteile .....	18
3.2.1.1	Bodenwertanteil Wohnung Nr. 36 .....	19
3.2.1.2	Bodenwertanteil Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 .....	19
3.2.2	Ertragswertanteile der baulichen Anlagen .....	19
3.2.2.1	Ertragswertanteil Wohnung Nr. 36 .....	21
3.2.2.2	Ertragswertanteil Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 .....	22
3.2.3	Vorläufige Ertragswerte .....	24
3.2.3.1	Vorläufiger Ertragswert Wohnung Nr. 36 .....	24
3.2.3.2	Vorläufiger Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 .....	24
3.2.4	Ertragswerte .....	24
3.2.4.1	Ertragswert Wohnung Nr. 36 .....	25
3.2.4.2	Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 .....	25
3.3	Vergleichswertverfahren .....	26
3.3.1	Vergleichswert Wohnung Nr. 36 .....	26
3.3.1.1	Gebädefaktor .....	26
3.3.1.2	Rohertragsfaktor .....	27
3.3.1.3	Vergleichswert .....	27

3.3.2	Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28.....	28
3.3.2.1	Gebäundefaktor .....	28
3.3.2.2	Rohertragsfaktor .....	28
3.3.2.3	Vergleichswert .....	28
4.	Verkehrswerte .....	29
4.1	Verkehrswert Wohnung Nr. 36.....	29
4.2	Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 .....	29
5.	Ersatzwertermittlung .....	30
6.	Allgemeine Hinweise .....	31
7.	Anlagen .....	32

## 0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekte:** - Eigentumswohnung Nr. 36  
im Erdgeschoss Mitte rechts  
des Mehrfamilienreihenhauses  
Bertha-Sander-Straße 37  
in 50829 Köln-Ossendorf  
- Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28  
auf dem Grundstück  
Bertha-Sander-Straße 37 - 47  
in 50829 Köln-Ossendorf
- **WEG-Verwalter:** Dr.-Ing. Schmolke Immobilien GmbH  
Große Telegraphenstraße 2  
50676 Köln

<b>Ertragswert Wohnung Nr. 36:</b>	<b>236.000 €</b>
Wohnfläche:	rd. 53 m <sup>2</sup>
jährlicher Rohertrag:	7.632 €
Liegenschaftszinssatz:	2,25 %

<b>Vergleichswert Wohnung Nr. 36:</b>	<b>234.000 €</b>
---------------------------------------	------------------

<b>Verkehrswert Wohnung Nr. 36:</b>	<b>236.000 €</b>
-------------------------------------	------------------

<b>Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28:</b>	<b>28.000 €</b>
jährlicher Rohertrag:	900 €
Liegenschaftszinssatz:	2,25 %

<b>Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28:</b>	<b>28.000 €</b>
--	-----------------

<b>Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28:</b>	<b>28.000 €</b>
--	-----------------

## **1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung**

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 27.03.2024 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 093 K 040/23 ein Wertgutachten erstellt werden über die Verkehrswerte der Eigentumswohnung Nr. 36 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss Mitte rechts des Mehrfamilienreihenhauses Bertha-Sander-Straße 37 in Köln-Ossendorf, verbunden mit den Sondernutzungsrechten an dem Kellerraum Nr. K 42 und der Terrassen-/Gartenfläche G 10, sowie des Tiefgaragenstellplatzes Nr. SP 28 auf dem Grundstück Bertha-Sander-Straße 37 - 47. Außerdem soll bezüglich der in den Grundbüchern jeweils in der Abteilung II unter den lfd. Nrn. 1 bis 7 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 Longerich, Blatt 35.789**

*„64/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:*

*Gemarkung Longerich, Flur 8, Flurstück 1562,*

*Gebäude- und Freifläche, Butzweilerhofallee, Größe 5.368 m<sup>2</sup>,*

*verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 36 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss mitte rechts.*

*Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 35754 bis 35941).*

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

*Es sind Sondernutzungsrechte begründet und teilweise zugeordnet worden. Hier ist das Sondernutzungsrecht an den Flächen, die mit G 10 des Lageplans umschrieben sind, zur Nutzung als Terrasse/ Garten zugeordnet ...*

*Bezug: Bewilligung vom 23.10.2015 ... “*

Eigentumswohnung Nr. 36 im EG Mitte rechts Bertha-Sander-Str. 37  
in 50829 Köln-Ossendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 - 8 -

*„Hier ist das Sondernutzungsrecht an dem Keller Nr. K 42 des Aufteilungsplans zugeordnet.*

*Bezug: Bewilligung vom 13.03.2017 ...“*

## **b) Teileigentumsgrundbuch von Longerich, Blatt 35.869**

*„10/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:*

*Gemarkung Longerich, Flur 8, Flurstück 1562,*

*Gebäude- und Freifläche, Butzweilerhofallee, Größe 5.368 m<sup>2</sup>,*

*verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. SP 28 gekennzeichneten Stellplatz. ...“*

In der Teilungserklärung vom 23.10.2015 (UR-Nr. 1766/2015 des Notars Dr. Stefan Klein in Köln) bzw. in dem Kaufvertrag vom 13.03.2017 (UR-Nr. 402/2017 der Notarin Christina Bartels in Köln) sind für die Bewertungsobjekte außer den o.a. Sondernutzungsrechten zu Gunsten des Wohnungseigentums an der Fläche G 10 und an dem Keller Nr. K 42 keine weiteren Sondernutzungsrechte für die Bewertungsobjekte begründet worden.

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 1562 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der aktuellen Nutzungsart *„Wohnbaufläche“* nachgewiesen.

Die amtliche Hausnummer des Mehrfamilienhauses mit der zu bewertenden Wohnung ist Bertha-Sander-Straße 37.

## **2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges**

Laut Grundbuchauszügen sind in den Bestandsverzeichnissen keine weiteren Rechte zu Gunsten der Bewertungsobjekte und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In den Abteilungen II der o.a. Grundbücher bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeleitungsrecht, verbunden mit einer Einwirkungs- und Nutzungsbeschränkung) für Rhein-Energie AG, Köln.*

*Bezug: Bewilligung vom 14.10.2008 ...“*

lfd. Nr. 2:

*„Grunddienstbarkeit (Duldung von Emissionen) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung*

*Flur 8 Flurstück 1397 ...*

*Flur 8 Flurstück 1398 ...*

*Flur 8 Flurstück 1399 ...*

*Flur 8 Flurstück 1400 ...*

*Flur 8 Flurstück 1393 ...*

*Flur 8 Flurstück 1394 ...*

*Flur 8 Flurstück 1395 ...*

*Flur 8 Flurstück 1396 ...*

*als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.*

*Bezug: Bewilligung vom 11.09.2015 ...“*

*(Begünstigt ist das angrenzende IKEA-Grundstück)*

lfd. Nr. 3:

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die Stadt Köln.*

*Bezug: Bewilligung vom 11.09.2015 ...“*

lfd. Nr. 4:

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gehrecht) für die Stadt Köln.*

*Bezug: Bewilligung vom 11.09.2015 ...“*

lfd. Nr. 5:

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Bau, Unterhaltung, Betrieb und Erneuerung einer Entwässerungsanlage verbunden mit einer Einwirkungsbeschränkung) für die Stadtentwässerungsbetriebe Köln, Anstalt des öffentlichen Rechts.*

*Bezug: Bewilligung vom 11.09.2015 ...“*

lfd. Nr. 6:

*„Grunddienstbarkeit (Spielplatzmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Longerich Flur 8 Flurstück 1560 ...*

*Bezug: Bewilligung vom 23.10.2015 ...“*

lfd. Nr. 7:

*„Grunddienstbarkeit (Pflege-, Wartungs- und Instandhaltungsrecht für eine Teilfläche und eine Entwässerungsleitung, verbunden mit einem Betretungsrecht und einer Zahlungsverpflichtung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Longerich Flur 8 Flurstück 1559 ...*

*Bezug: Bewilligung vom 25.11.2015 ...“*

lfd. Nr. 9 in Blatt 35.789 bzw. lfd. Nr. 10 in Blatt 35.869:

*„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 - 7 in den Abteilungen II der beiden Grundbücher 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 sind keine den Verkehrswert der Bewertungsobjekte beeinflussenden Baulasten eingetragen.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 07.05.2024 unterliegt die zu bewertende Eigentumswohnung nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW. Es besteht keine Wohnungsbindung

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Bewertungsobjekte) sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für die Bewertungsobjekte ist die Dr.-Ing. Schmolke Immobilien GmbH, Große Telegraphenstraße 2 in 50676 Köln.

Das monatliche Hausgeld (inkl. Rücklage) beträgt nach Angabe der WEG-Verwaltung für die zu bewertende Wohnung 125,77 € (ohne Heizkosten) und für den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz 19,34 €.

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 „*Mischgebiet*“<sup>1</sup> ausgewiesen ist.

Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung liegt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6250.04.000.06 „*Gewerbe- und Medienpark in Köln-Ossendorf / 6. Änderung Mischgebiet südlich IKEA*“ (Rechtskraft 30.09.2015, Ausschnitt s. Anlage 10).

---

<sup>1</sup> Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

## **2.4 Erschließung**

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten wird durch die Bertha-Sander-Straße (verkehrsberuhigt ausgebaute, asphaltierte Gemeindestraße mit Entwässerung und Beleuchtung) und von ihr abzweigende, mit Betonsteinpflaster befestigte Gehwege erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

## **2.5 Lage**

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten befindet sich in Köln (rd. 1 Mio. Einwohner) im nördlichen Bereich des Stadtteils Ossendorf (rd. 12.000 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.

Ossendorf hat eine dörfliche Vergangenheit und eine lange Geschichte. Nicht alle Bewohner leben heute freiwillig hier: Seit Ende der 1960er Jahre befindet sich in Ossendorf die Justizvollzugsanstalt Köln. Bekannt ist der Stadtteil aber auch für sein großes Gewerbe- und Wohngebiet am Butzweilerhof. Der Butzweilerhof war der erste zivile Flughafen der Stadt Köln, erbaut 1911; heute steht nur noch das lange Empfangsgebäude, repräsentativ im Bauhausstil gehalten. Um ihn herum entstand in den letzten Jahrzehnten ein lebendiges Gewerbegebiet. Es ist Sitz zahlreicher Fernsehsender und Produktionsfirmen. Im Jahr 2009

eröffnete auf dem Gelände Kölns zweites IKEA-Einrichtungshaus. Für immer mehr Menschen wurde der Butzweilerhof darüber hinaus zum Wohnquartier. In Sichtweite des Flughafens entstanden zum Beispiel rund 100 Reihenhäuser im Bauhausstil als Niedrigenergiehäuser. Ansonsten überwiegt in Ossendorf die Mehrfamilienhaus-Bebauung in geschlossener Bauweise. Über die Stadtbahnlinie 5 sowie mehrere Buslinien ist Ossendorf gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Die Venloer Straße führt direkt in die Kölner Innenstadt. Der Stadtteil bietet grundsätzlich mittlere Wohnlagen. Ein ALDI-Markt befindet sich im Gewerbegebiet in der Mathias-Brüggen-Straße 112. In südlicher Lage von Ossendorf bestehen im Bereich der Kreuzung Rochusstraße / Frohnhofstraße einige Einkaufsmöglichkeiten.

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten liegt in einem Neubaugebiet unmittelbar südlich des IKEA-Hauses und in der Nähe des alten Flughafengebäudes Butzweilerhof auf der südlichen Seite der Bertha-Sander-Straße, rd. 0,3 km westlich der Butzweilerstraße, über die man nach rd. 2 km in südöstlicher Richtung zur Anschlussstelle Köln-Bickendorf der A 57 gelangt. Die Nachbarschaft des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten ist geprägt durch neuere IV- bis VI-geschossige Wohnbebauung und durch das große Gewerbegebiet. Bus- bzw. Straßenbahnhaltestellen sind in rd. 0,5 km bzw. rd. 1 km Entfernung vom Grundstück Bertha-Sander-Straße 37 zu erreichen. Mit dem Pkw fährt man in die Kölner Innenstadt rd. 8 km. Die Verkehrslage des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten ist als zufriedenstellend zu bezeichnen; es handelt sich um eine mittlere Wohnlage. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 wirken keine Lärmemissionen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr auf das Grundstück ein.

## **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-

genden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6.1 und 6.2), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte (Anlagen 7) und der Luftbildkarte (Anlage 8) sowie dem beigefügten Luftbild Google Earth (Anlage 9) entnommen werden.

Die Grundstücksfreiflächen werden genutzt

- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegungen,
- als eingefriedigte Mülltonnenstandflächen mit Metallgittertoren,
- als Grünfläche zwischen den beiden Baureihen Bertha-Sander-Straße 37, 39 und 45, 47 mit Rasen, Sträuchern, Ruhebänken und Spielfläche für Kleinkinder sowie
- als Grünflächen mit Terrassen und Sondernutzungsrechten vor den Erdgeschosswohnungen.

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 nachrichtlich erfassten Altstandortes mit der Nr. 40620. Durch Untersuchungen / Sicherungsmaßnahmen / Sanierungen wurden schädliche Bodenveränderungen und sonstige Gefahren für den Einzelnen und oder die Allgemeinheit ausgeschlossen. Bei Nutzungsänderungen ist in der Regel eine Neubewertung erforderlich und unter Umständen sind weitere Maßnahmen durchzuführen.“* Ein Einfluss auf den Verkehrswert der Bewertungsobjekte kann aus dieser Aussage nicht abgeleitet werden.

### **2.6.2 Gebäude**

Das Grundstück Flurstück 1562 ist mit den IV- bis VI-geschossigen Mehrfamilienhäusern Bertha-Sander-Straße 37 - 47 und einer Tiefgarage bebaut. Die zu bewertende Wohnung Nr. 36 befindet sich in dem

IV- bis V-geschossigen, einseitig angebauten, voll unterkellerten Mehrfamilienhaus Bertha-Sander-Straße 37 (18 Wohnungen), das von der „Wohnen in Köln Butzweilerhof GmbH & Co. KG“ zusammen mit den weiteren Gebäuden auf den Flurstücken 1560 und 1562 (insgesamt 120 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 100 Pkw-Stellplätzen) in den Jahren 2017/2018 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet wurde.

Nach einem Energieausweis vom 08.03.2018 beträgt der Endenergiebedarf des Gebäudes Bertha-Sander-Straße 37 mit dem Bewertungsobjekt 62,7 kWh/m<sup>2</sup>a (hellgrüner Bereich).

Auf- und Ausbau sowie der Unterhaltungszustand des Gebäudes sind als zufriedenstellend zu bezeichnen. Aus dem Protokoll der letzten Eigentümerversammlungen am 03.03.2023 ergibt sich, dass die Wohnungseigentümergeinschaft Bertha-Sander-Straße 37 - 47 schon seit langem auf Mängelbeseitigung durch den Bauträger drängt. Die Mängel waren in einem Sachverständigengutachten vom 25.03.2018, das anlässlich der Abnahme des Gemeinschaftseigentums erstellt wurde, dokumentiert worden, sollen aber bis heute noch nicht endgültig beseitigt sein. Die Eigentümergeinschaft hat daher am 03.03.2023 folgenden Beschluss gefasst: *„Die Eigentümergeinschaft beschließt eine Auftragsweiterung der bisherigen Beauftragung des Sachverständigen ... an einen weiteren Sachverständigen nach Wahl der Verwaltung, sowie ggf. die Beauftragung eines weiteren Sachverständigen für das Gewerk Haustechnik zur Dokumentation von Mängeln am Gemeinschaftseigentum vor Ablauf der Gewährleistungszeit.“*

### **2.6.3 Wohnung**

Am 07.08.2015 hat die Stadt Köln für die Bewertungsobjekte die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG erteilt.

Die Wohnung Nr. 36 des Aufteilungsplans befindet sich im Erdgeschoss Mitte rechts vom Hauseingang aus gesehen und ist mit der Terrasse und der Sondernutzungsrechtsfläche nach Osten ausgerichtet.

Die Wohnfläche ergibt sich nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung zu rd. 53 m<sup>2</sup> (Wohnflächenberechnung s. Anlage 4, Grundriss s. Anlage 11.1 und 11.2):

- Wohnküche 25 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 13 m<sup>2</sup>
- Duschbad 5 m<sup>2</sup>
- Flur 6 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 2 m<sup>2</sup>
- Terrasse <sup>2</sup> (zu ¼) 2 m<sup>2</sup>

Aus der Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan ergibt sich eine Wohnfläche von 52,81 m<sup>2</sup>, wenn man die Terrasse zu ¼ ansetzt.

Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist gut. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wesentlichen, den Verkehrswert mindernden Mängel oder Schäden festgestellt.

Zur Wohnung Nr. 36 gehören als Sondernutzungsrechte der Abstellraum Nr. 42 im Kellergeschoss (verzinktes Stahlgitterabteil, rd. 3 m<sup>2</sup> Nutzfläche gemäß dem örtlichen Aufmaß, Lage im Kellergeschoss s. Anlage 11.3) und die neben der Terrasse liegende, mit einer Hainbuchenhecke eingefriedigte Sondernutzungsrechtsfläche G 10 mit Betonplattenbelag, Wasseranschluss und einer Größe in der Örtlichkeit von rd. 6 m<sup>2</sup> (Lage s. Anlage 11.2).

Die Lage des Tiefgaragenstellplatzes Nr. SP 28 in der Tiefgarage ergibt sich aus der Anlage 11.4; die Zufahrt zur Tiefgarage (Metallgitterdeckenschwingtor, Betonsteinpflaster) erfolgt über die Butzweilerstraße über eine betonierte Rampe mit Betonstützmauer.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlagen 12.1 - 12.3), zu entnehmen.

---

<sup>2</sup> ohne Sondernutzungsrechtsfläche

### **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 - IV
- Geschossflächenzahl: 1,3

zum Stichtag 01.01.2024 zu 1.100 €/m<sup>2</sup> 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. 1,75 ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von 1,20 anzubringen. Somit ergibt sich der Bodenwert für das Grundstück Bertha-Sander-Straße 37 zu:

Eigentumswohnung Nr. 36 im EG Mitte rechts Bertha-Sander-Str. 37  
in 50829 Köln-Ossendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 - 19 -

$$5.368 \text{ m}^2 * 1.100 \text{ €/m}^2 * 1,20 = 7.085.760 \text{ €}$$

### **3.2.1.1 Bodenwertanteil Wohnung Nr. 36**

Der anteilige Bodenwert für die Eigentumswohnung Nr. 36 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:

$$7.085.760 \text{ €} * 64/10.000 = 45.349 \text{ €}$$

$$= \text{ rd. } \mathbf{45.000 \text{ €}}$$

### **3.2.1.2 Bodenwertanteil Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28**

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. SP 28 zu:

$$7.085.760 \text{ €} * 10/10.000 = 7.086 \text{ €}$$

$$= \text{ rd. } \mathbf{7.000 \text{ €}}$$

### **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 immobilienscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich der Bertha-Sander-Straße und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 11,90 €/m<sup>2</sup>. Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Bestandsmieten für Wohnungen im südlichen Bereich von Ossendorf z.Zt. im Mittel bei 13,40 €/m<sup>2</sup>. Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand 04/2023) weist für Wohnungen in Gebäuden, die ab 2018 bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage bei einer Wohnfläche um 60 m<sup>2</sup> Nettokaltmieten von 9,70 €/m<sup>2</sup> - 15,80 €/m<sup>2</sup> aus.

### 3.2.2.1 Ertragswertanteil Wohnung Nr. 36

Unter Berücksichtigung der Größe, des Baujahrs, des Ausbaus und der Lage der zu bewertenden Wohnung in der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem großen Gewerbegebiet im nördlichen Bereich von Ossendorf sowie der Nutzungsmöglichkeit der Sondernutzungsrechtsfläche G 10 und der aktuellen Mietpreisentwicklung wird für das Bewertungsobjekt eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 12,00 €/m<sup>2</sup> als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

#### Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$53 \text{ m}^2 * 12,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 7.632 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^3 = 17,1 \%$$

---

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

$$\text{Instandhaltungskosten: } 53 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 = 731 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 7.632 \text{ €} * 0,02 = 153 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 1.304 \text{ €}$$

$$= 17,1 \%$$

Reinertrag:

$$7.632 \text{ €} * 0,829 = 6.327 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für vermietetes Wohnungseigentum, linksrheinisch, 100 m<sup>2</sup> = 1,90 % ± 1,00 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts = 2,25 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$45.000 \text{ €} * 0,0225 = 1.012 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$6.327 \text{ €} - 1.012 \text{ €} = 5.315 \text{ €}$$

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Baujahr: 2018, Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre) = 74 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,25 % und einer RND von 74 Jahren = 35,879

Gebäudewertanteil:

$$5.315 \text{ €} * 35,879 = 190.697 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 191.000 \text{ €}$$

### 3.2.2.2 Ertragswertanteil Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28

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, in Ossendorf seht kein Tiefgaragenstellplatz zum Verkauf.

Für den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 wird unter Berücksichtigung der Lage der Tiefgarage eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 75 € als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

**Berechnung:**

Jährlicher Rohertrag:

$$75 \text{ €} * 12 = 900 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^4 = 18,7 \%$$

Reinertrag:

$$900 \text{ €} * 0,813 = 732 \text{ €}$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz wie unter Ziffer 3.2.2.1

$$= 2,25 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$7.000 \text{ €} * 0,0225 = 158 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$732 \text{ €} - 158 \text{ €} = 574 \text{ €}$$

---


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

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

$$\text{Mietausfallwagnis: } 900 \text{ €} * 0,02 = 18 \text{ €}$$

-----

$$\text{Summe} = 168 \text{ €}$$

$$= 18,7 \%$$

Eigentumswohnung Nr. 36 im EG Mitte rechts Bertha-Sander-Str. 37  
in 50829 Köln-Ossendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 - 24 -

Vervielfältiger wie unter Ziffer 3.2.2.1 = 35,879

Gebäudewertanteil:

574 € \* 35,879 = 20.595 €

= rd. **21.000 €**

### 3.2.3 Vorläufige Ertragswerte

#### 3.2.3.1 Vorläufiger Ertragswert Wohnung Nr. 36

• Bodenwertanteil = 45.000 €

• Gebäudewertanteil = 191.000 €

Summe = **236.000 €**

#### 3.2.3.2 Vorläufiger Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28

• Bodenwertanteil = 7.000 €

• Gebäudewertanteil = 21.000 €

Summe = **28.000 €**

### 3.2.4 Ertragswerte

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („*boG's*“) zu berücksichtigen.

#### **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. Im vorliegenden Fall wurden keine wesentlichen, den Verkehrswert mindern den Mängel oder Schäden festgestellt.

#### **3.2.4.1 Ertragswert Wohnung Nr. 36**

• vorläufiger Ertragswert * 1,00	=	236.000 €
• „boG´s“	=	0 €
		-----
Ertragswert	=	<b>236.000 €</b>

#### **3.2.4.2 Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28**

• vorläufiger Ertragswert * 1,00	=	28.000 €
----------------------------------	---	----------

• „boG´s“	=	0 €
		-----
Ertragswert	=	<b>28.000 €</b>

### 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.

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

#### 3.3.1 Vergleichswert Wohnung Nr. 36

##### 3.3.1.1 Gebäudefaktor

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Verkaufsangebote für Wohnungen im Bereich der Bertha-Sander-Straße und Umgebung z.Zt. im Mittel bei 3.800 €/m<sup>2</sup>. Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Kaufpreise für Wohnungen aus dem Bestand (älter als 3 Jahre) im Stadtteil Ossendorf z.Zt. im Mittel bei 4.600 €/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> - 100 m<sup>2</sup>, alle Wohnlagen, alle Ausstattungsstandards) der Baujahre 2000 - 2009 in Ossendorf im Mittel bei rd. 4.440 €/m<sup>2</sup> (ermittelt aus nur 3 Kaufpreisen). Für die Baujahrsgruppe 2010 - 2019 sind weder für Ossendorf noch für benachbarte Stadtteile Angaben veröffentlicht. Insgesamt wurden in Ossendorf im Jahr 2023 nur 10

Eigentumswohnung Nr. 36 im EG Mitte rechts Bertha-Sander-Str. 37  
in 50829 Köln-Ossendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 - 27 -

Eigentumswohnungen verkauft: über alle Baujahre gesehen lag der durchschnittliche Verkaufspreis bei rd. 4.100 €/m<sup>2</sup>.

Mit einem gerundeten Mittelwert in Höhe von 4.500 €/m<sup>2</sup> ergibt sich folgender Wert:

$$53 \text{ m}^2 * 4.500 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 238.000 \text{ €}$$

### **3.3.1.2 Rothertragsfaktor**

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind Rothertragsfaktoren veröffentlicht, die das Verhältnis von Kaufpreis zu Rothertrag wiedergeben, allerdings nicht für Eigentumswohnungen. Der Rothertragsfaktor für Mietwohnhausgrundstücke wurde vom Gutachterausschuss zu 22 mit einer Spanne von 15 bis 29 ermittelt. Im Grundstücksmarktbericht 2024 des benachbarten Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach ist für wiederverkaufte eigengenutzte Eigentumswohnungen ein Rothertragsfaktor von 27,4 mit einer Spanne von 16,9 bis 44,9 angegeben. Unter Berücksichtigung dieser Werte wird im Hinblick auf die Lage in Köln im vorliegenden Fall ein Rothertragsfaktor von rd. 30 als marktangemessen angesehen. Hiermit errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rothertrags gemäß Ziffer 3.2.2.1 folgender Wert:

$$7.632 \text{ €} * 30 = \text{rd. } 229.000 \text{ €}$$

### **3.3.1.3 Vergleichswert**

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.3.1.1 und 3.3.1.2 über den Gebädefaktor bzw. den Rothertragsfaktor abgeleiteten Werten zu:

$$(238.000 \text{ €} + 229.000 \text{ €}) : 2 = \text{rd. } 234.000 \text{ €}$$

Eigentumswohnung Nr. 36 im EG Mitte rechts Bertha-Sander-Str. 37  
in 50829 Köln-Ossendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 - 28 -

### **3.3.2 Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28**

#### **3.3.2.1 Gebädefaktor**

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte 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 Mittelwert von 28.000 € als marktangemessen angesehen:

**28.000 €**

#### **3.3.2.2 Rothertragsfaktor**

Unter Berücksichtigung der Ausführungen unter Ziffer 3.3.1.2 wird im vorliegenden Fall ein Rothertragsfaktor von rd. 30 als marktangemessen angesehen. Hiermit errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rothertrags gemäß Ziffer 3.2.2.2 folgender Wert:

900 € \* 30 = **27.000 €**

#### **3.3.2.3 Vergleichswert**

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.3.2.1 und 3.3.2.2 über den Gebädefaktor bzw. den Rothertragsfaktor abgeleiteten Werten zu:

(28.000 € + 27.000 €) : 2 = rd. **28.000 €**

#### **4. Verkehrswerte**

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

##### **4.1 Verkehrswert Wohnung Nr. 36**

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4.1: **236.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.1.3: **234.000 €**

Der Ertragswert wird durch den überschlägig und mit großer Unsicherheit ermittelten Vergleichswert gestützt (Differenz 0,9 %).

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 36 im Erdgeschoss Mitte rechts des Mehrfamilienreihenhauses Bertha-Sander-Straße 37 in Köln-Ossendorf, verbunden mit den Sondernutzungsrechten an dem Kellerraum Nr. K 42 und der Terrassen-/Gartenfläche G 10, wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

**236.000 €**

##### **4.2 Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28**

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4.2: **28.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.2.3: **28.000 €**

Der Ertragswert wird durch den überschlägig ermittelten Vergleichswert gestützt.

Eigentumswohnung Nr. 36 im EG Mitte rechts Bertha-Sander-Str. 37  
in 50829 Köln-Ossendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 - 30 -

Der Verkehrswert des Tiefgaragenstellplatzes Nr. SP 28 in der Tiefgarage auf dem Grundstück Bertha-Sander-Straße 37 - 47 in Köln-Ossendorf wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

**28.000 €**

#### **5. Ersatzwertermittlung**

Durch die in den Abteilungen II der Grundbücher von Longerich auf den Blättern 35.789 und 35.869 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. Auszug aus der Liegenschaftskarte
8. Auszug aus der Luftbildkarte
9. Luftbild Google Earth
10. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6250.04.000.06
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 09.07.2024



(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<sup>5</sup>**

**IV- bis V-geschossiges, einseitig angebautes, voll unterkellertes  
Mehrfamilienreihenhaus Bertha-Sander-Straße 37**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Außen- und Innenwände	Beton, Mauerwerk, Ständerwerk
Fassaden	Wärmedämmputz, im EG Klinker
Decken	Beton
Dach	Betonflachdach
Regenfallrohre	Zinkblech
Treppenhaus	Betontreppen und Fußböden mit Kunst- steinbelag, Wände mit Glattputz mit Anstrich
Fahrstuhl	Tragkraft: 630 kg bzw. 8 Personen
Hauseingangstür/Seitenteil vorn	in Metall, Seitenteil mit isolierverglas- tem Lichtausschnitt, Briefkastenanlage
Hauseingangstür/Seitenteil hinten	in Metall, Seitenteil mit isolierverglas- tem Lichtausschnitt
Hauseingangsüberdachung	Betonkragplatte auf Stütze
Balkone	Betonkragplatten, Metallstabgeländer

---

<sup>5</sup> Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

**noch Anlage 3**

**Wohnung Nr. 36 im Erdgeschoss Mitte rechts**

Türen	weiß beschichtete Holztüren mit Futter und Bekleidung
Fenster, Terrassentüren	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden mit Elektroantrieb
Fußböden	schwimmender Estrich mit Parkett- bzw. Fliesenbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Anstrich, Wandfliesen im Duschbad, Fliesenspiegel in der Küche
Elektrische Installation	in guter Ausführung
Sanitäre Anlagen	Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken; innenliegend, Lüftung
Heizung	Fernwärme
Terrasse	Betonplatten, überdeckt durch Balkon, gemeinsame Nutzung mit der Sondernutzungsrechtsfläche

---

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 12.1 - 12.3) zu entnehmen.

---

**Anlage 4**

**Wohnflächenberechnung <sup>6</sup>  
nach dem örtlichen Aufmaß  
und der Wohnflächenverordnung**

Wohnküche	$4,26 * 5,77 + 0,26 * 2,56$	=	25,25 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	$4,49 * 3,07 - 0,85 * 0,33$	=	13,50 m <sup>2</sup>
Duschbad	$1,74 * 2,95 - 0,98 * 0,53$	=	4,61 m <sup>2</sup>
Flur	$4,33 * 1,19 + 0,87 * 0,52$	=	5,61 m <sup>2</sup>
Abstellraum	$1,14 * 1,43$	=	1,63 m <sup>2</sup>
Terrasse <sup>7</sup> (zu ¼)	$1,79 * 4,45 * 0,25$	=	1,99 m <sup>2</sup>
		-----	
Summe		=	52,59 m <sup>2</sup>
		=	rd. <b>53 m<sup>2</sup></b>

---

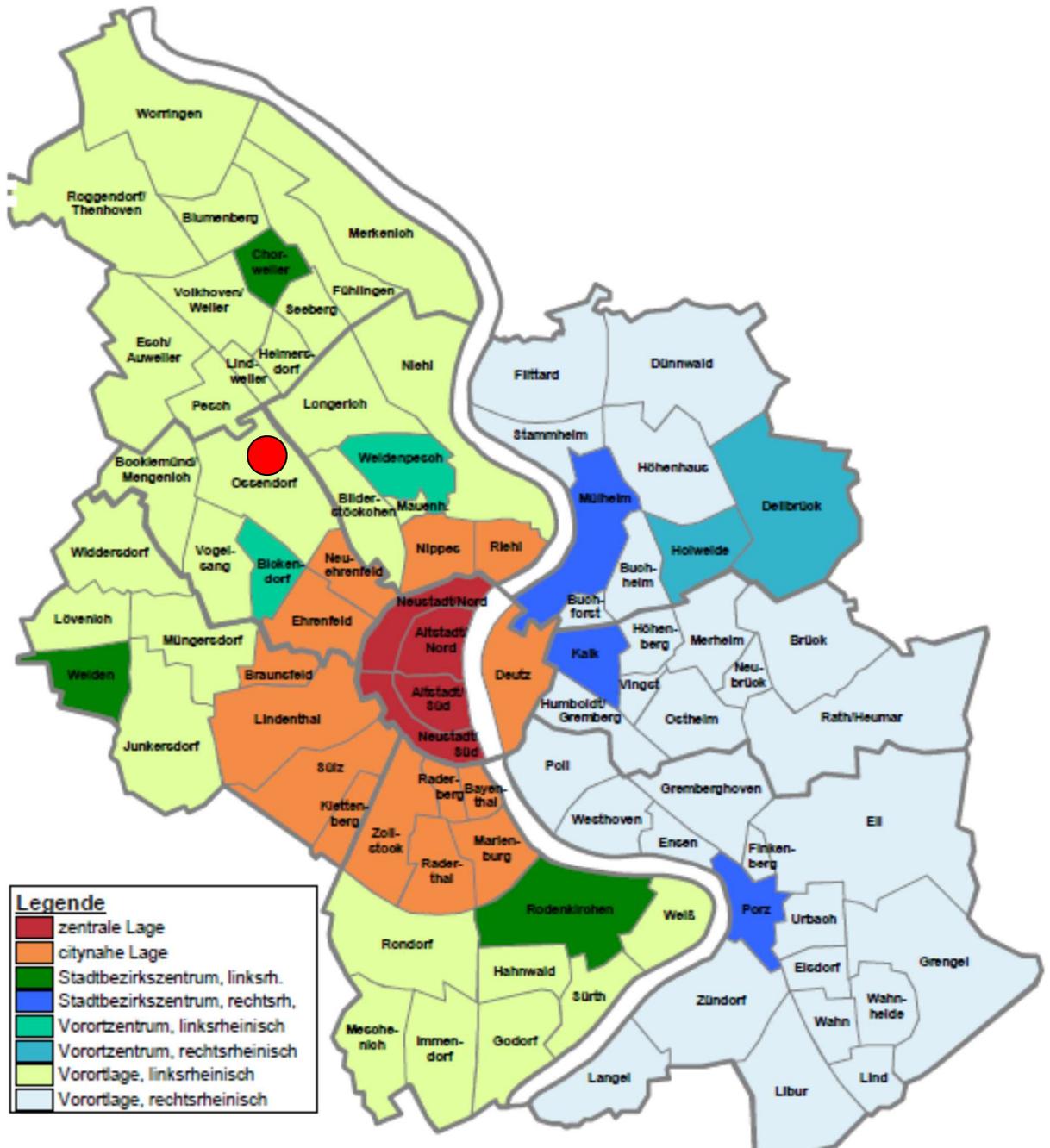
<sup>6</sup> Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

<sup>7</sup> ohne Sondernutzungsrechtsfläche

Eigentumswohnung Nr. 36 im EG Mitte rechts Bertha-Sander-Str. 37  
 in 50829 Köln-Ossendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 - 38 -

Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte

Anlage 5



Eigentumswohnung Nr. 36 im EG Mitte rechts Bertha-Sander-Str. 37  
in 50829 Köln-Ossendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 - 39 -

**Übersichtskarte**

**Anlage 6.1**

Eigentumswohnung Nr. 36 im EG Mitte rechts Bertha-Sander-Str. 37  
in 50829 Köln-Ossendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 - 40 -

**Übersichtskarte**

**Anlage 6.2**

Eigentumswohnung Nr. 36 im EG Mitte rechts Bertha-Sander-Str. 37  
in 50829 Köln-Ossendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 - 41 -

**Auszug aus der Liegenschaftskarte**

**Anlage 7**



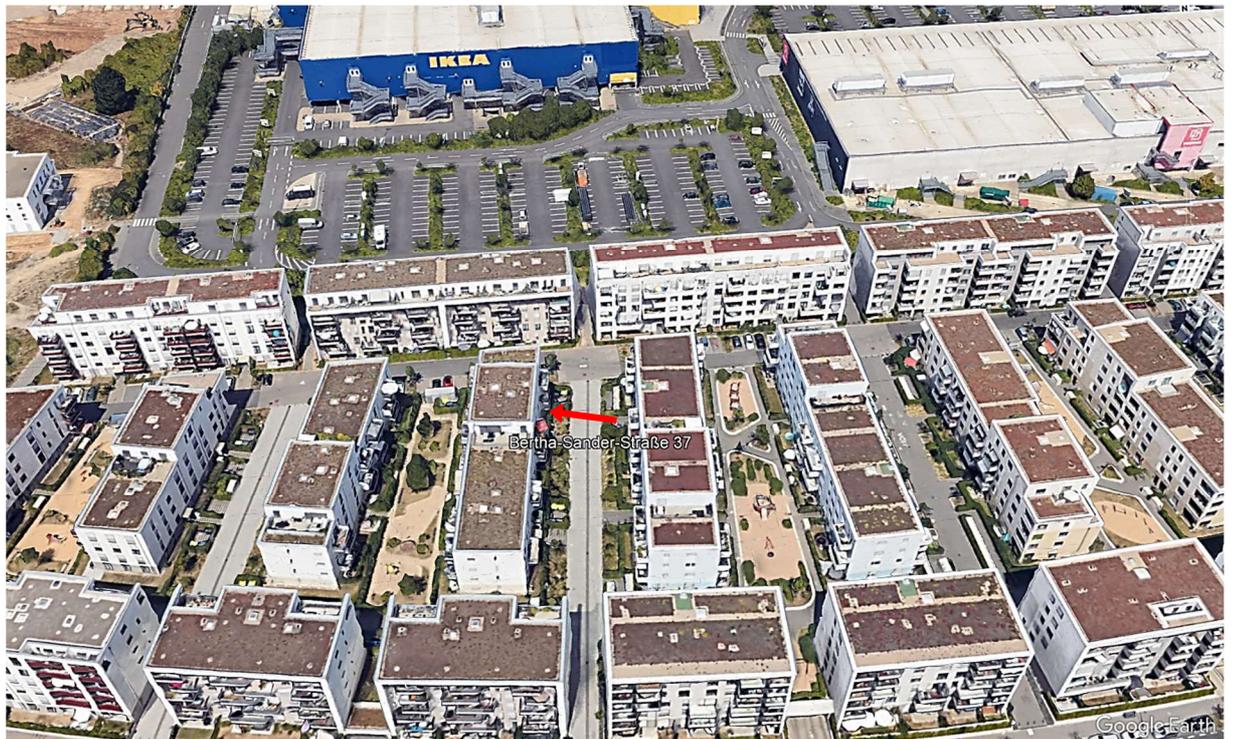
Eigentumswohnung Nr. 36 im EG Mitte rechts Bertha-Sander-Str. 37  
in 50829 Köln-Ossendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 - 42 -

**Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte      Anlage 8**

Eigentumswohnung Nr. 36 im EG Mitte rechts Bertha-Sander-Str. 37  
in 50829 Köln-Ossendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 - 43 -

**Luftbild Google Earth**

**Anlage 9**



Eigentumswohnung Nr. 36 im EG Mitte rechts Bertha-Sander-Str. 37  
in 50829 Köln-Ossendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 - 44 -

**Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6250.04.000.06 Anlage 10**

Eigentumswohnung Nr. 36 im EG Mitte rechts Bertha-Sander-Str. 37  
in 50829 Köln-Ossendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 - 45 -

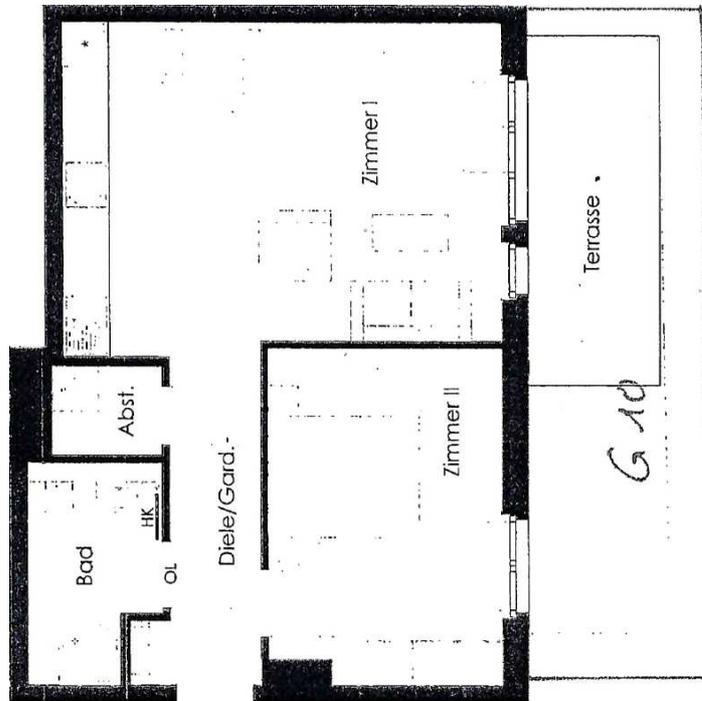
Wohnungsgrundriss gemäß Aufteilungsplan

Anlage 11.1



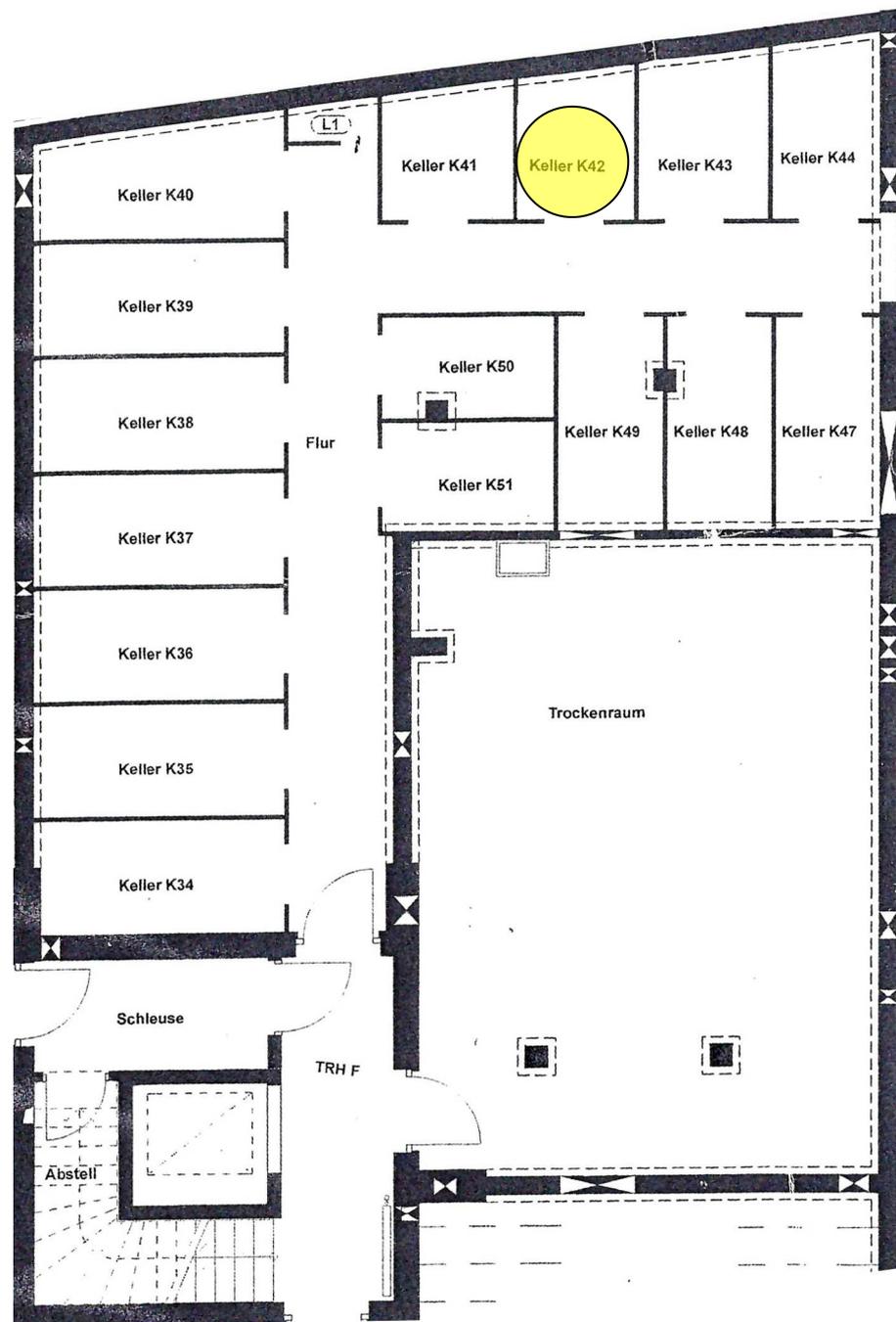
Eigentumswohnung Nr. 36 im EG Mitte rechts Bertha-Sander-Str. 37  
in 50829 Köln-Ossendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 - 46 -

**Sondernutzungsrecht G 10 gemäß Aufteilungsplan Anlage 11.2**



Eigentumswohnung Nr. 36 im EG Mitte rechts Bertha-Sander-Str. 37  
in 50829 Köln-Ossendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 - 47 -

**Grundriss Kellergeschoss Bertha-Sander-Str. 37 Anlage 11.3**  
mit Darstellung des Kellerraums Nr. K 42 (Sondernutzungsrecht)

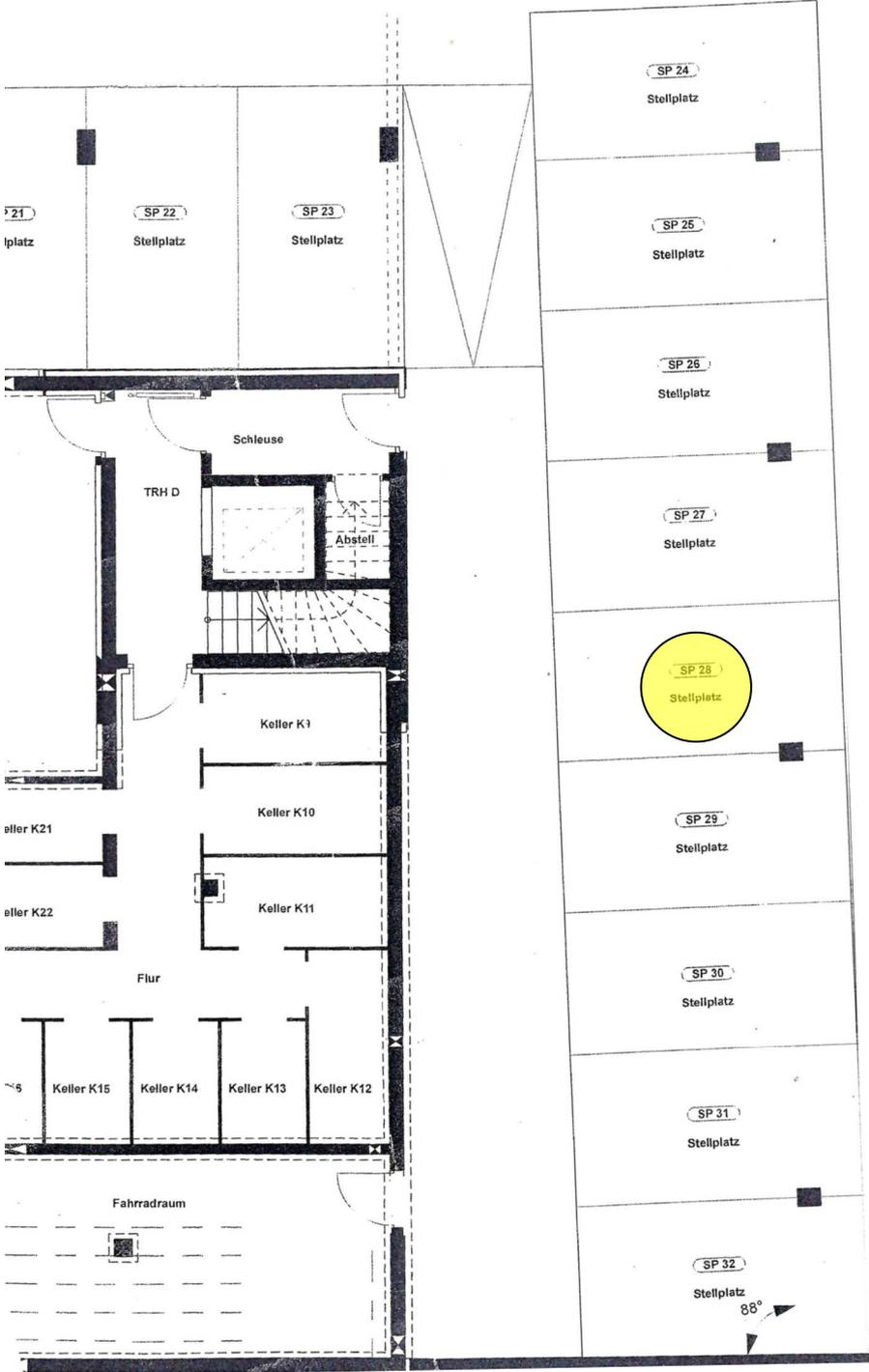


Eigentumswohnung Nr. 36 im EG Mitte rechts Bertha-Sander-Str. 37  
in 50829 Köln-Ossendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 - 48 -

**Grundriss Tiefgarage (tlw.)**

**Anlage 11.4**

mit Darstellung des Tiefgaragenstellplatzes Nr. SP 28



Eigentumswohnung Nr. 36 im EG Mitte rechts Bertha-Sander-Str. 37  
in 50829 Köln-Ossendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 - 49 -

## Fotografische Aufnahmen

## Anlage 12.1



Mehrfamilienreihenhäuser Bertha-Sander-Straße 37 und 39



Wohnung Nr. 36 im Erdgeschoss Mitte rechts in Haus Nr. 37



Hauseingang Bertha-Sander-Straße 37

Eigentumswohnung Nr. 36 im EG Mitte rechts Bertha-Sander-Str. 37  
in 50829 Köln-Ossendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 - 50 -

**Fotografische Aufnahmen**

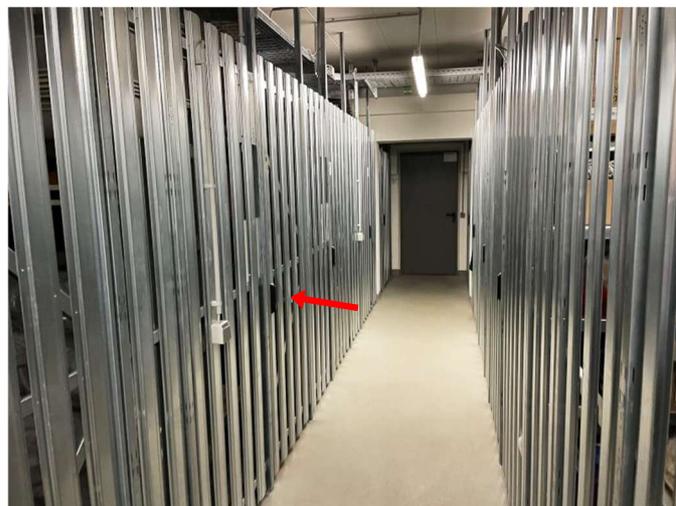
**Anlage 12.2**



Eingangstür Wohnung Nr. 36



Sondernutzungsrecht G 10 und Terrasse zur Wohnung Nr. 36



Kellerraum Nr. 42 (Sondernutzungsrecht)

Eigentumswohnung Nr. 36 im EG Mitte rechts Bertha-Sander-Str. 37  
in 50829 Köln-Ossendorf und Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28 - 51 -

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 12.3**



Tiefgaragentor



Ein-/Ausfahrt Tiefgarage



Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 28