

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTMITTLUNGSOBJEKT

**3- Zimmer Eigentumswohnung
I. OG links, Nr. 3 im ATP,
131/1.000 MEA am Grundstück**

GEMARKUNG

Worringen

FLUR

89

FLURSTÜCK(E)

826

ADRESSE

Merkenicher Hauptstraße 135

50769 Köln

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

Inhaber:

Heiko Benecke, Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer NRW
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

Tel.: +49 (0)2205 91 69 86 6
Fax: +49 (0)2205 91 69 86 2
Email: info@benecke-sv.de
Web: www.benecke-sv.de

WERTMITTLUNGSANLASS

Teilungsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

03. Dezember 2024

AUFTRAGGEBER

AMTSGERICHT KÖLN

Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

Verfahren Nr. 093 K 041/24

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wesentliche verwendete Literatur:

- Drosdzol, Stemmler, Bewertung des Grundbesitzes nach dem Erbschaftssteuerreformgesetz, 2010
- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2024
- Standardmodelle der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen)
- BKI Baukosten 2024, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2024
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht Stadt Köln für das Jahr 2024, Gutachterausschuss Stadt Köln
- Mietspiegel der Stadt Köln 2023

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1	Datum Ortstermin	3. Dezember 2024
2	Wertermittlungsstichtag	3. Dezember 2024
3	Grundstücksfläche	445,00 m²
4	Miteigentumsanteil am Grundstück (131/1.000 MEA)	0,1310
5	Anteiliger Bodenwert	46.519,41 €
6	Wohnfläche	79,00 m²
7	Nutzfläche (Kellerraum)	5,50 m²
8	Vorläufiger Ertragswert	307.000,00 €
9	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-2.515,00 €
10	Ertragswert (Unbelasteter Verkehrswert)	304.000,00 €
	Verkehrswert	304.000,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1	Auftraggeber.....	5
2	Ortstermin.....	5
3	Sachverständiger.....	5
4	Grund der Gutachtenerstellung.....	5
5	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	5
6	Unterlagen zur Wertermittlung	6
7	Zum Objekt:.....	6
B	LAGE	7
1	Nähere Umgebung, regionale Lage.....	7
2	Lage im Stadtgebiet	7
3	Verkehrsanbindung	8
4	Lageeinstufung für die Wertermittlung	9
C	GRUNDSTÜCK	10
1	Größe und Zuschnitt des Grundstücks	10
2	Kataster	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser	10
4	Grundwasser, Hochwasser, Starkregen.....	11
5	Topografie	11
6	Altlasten.....	12
7	Erschließungszustand	12
8	Maß der baulichen Nutzung	13
9	Augenblickliche Nutzung.....	14
D	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	15
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	15
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten.....	18
E	BAULICHE ANLAGEN.....	22
1	Baubeschreibung	22
2	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen, Wohnfläche	25
3	Besondere Einbauten und Bauteile.....	25
4	Bau und Unterhaltungszustand	25
5	Baujahr	26
6	Übliche Gesamtnutzungsdauer	26
7	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer.....	27
8	Bau und Unterhaltungszustand	27
9	Wärmeschutz und Energiebedarf	28
F	VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG.....	30
1	Verfahrenswahl und Begründung	30

G	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	32
1	Begriffsbestimmung im Ertragswertverfahren	32
2	Liegenschaftszinssatz	35
3	Ermittlung des Bodenwerts	37
4	Markttüblich erzielbarer Rohertrag der Wohnungen	38
5	Tatsächliche Mieten	39
6	Bewirtschaftungskosten	40
7	Berechnung des vorläufigen Ertragswerts	41
8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	41
9	Verkehrswert auf Grundlage des Ertragswertverfahrens	43
H	VERKEHRSWERT	44
1	Schlussbemerkungen	44
I	ANLAGEN	45
1	Fotodokumentation	45
2	Übersichtspläne des Objekts und Katasterplan	51

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln
Geschäfts-Nr.: 093 K 041/24

2 Ortstermin

Es wurde ein Besichtigungstermin am 03. Dezember 2024 durchgeführt. Am Ortstermin nahmen teil:

- Frau XXX, Eigentümerin
- Herr XXX, Angehöriger der Eigentümerin
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Der Zugang zur Wohnung wurde ermöglicht. Fotoaufnahmen wurden gestattet. Es wurde eine vollständige Begehung des Sondereigentums, des Kellergeschosses und der Außenfläche durchgeführt.

3 Sachverständiger

Heiko Benecke
Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)
Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4 Grund der Gutachtenerstellung

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG. Auftrag von 06.09.2024, Aktenzeichen: 093 K 041/24

5 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

03. Dezember 2024

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.¹

¹ §2 (4), ImmoWertV 2021

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 03.12.2024
- Auskunft zu Baulasten vom 18.02.2025
- Auskunft zu Erschließungskostenbeiträgen vom 18.02.2025
- Auskunft zu Altlasten vom 18.02.2025
- Ablichtung der Grundbuchblätter vom 06.08.2024
- Kopien aus der Bauakte
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 13.02.2025
- Katasterauszug vom 13.02.2025
- Teilungserklärung, letzte Änderung vom 09.01.2001
- Unterlagen der Hausverwaltung

7 Zum Objekt

Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil Merkenich des Bezirks Chorweiler in der Stadt Köln. Die Wohnung ist Teil eines Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt 7 Wohnungen und einer Gewerbeinheit (Friseursalon).

Die Wohnung Nr.3 (131/300 MEA) liegt im I. Obergeschoss links und hat eine Wohnfläche von 79 m². Zur Wohnung gehören ein Kellerraum und das Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz (Nr. 2 im ATP). Der Gegenstand des Sondereigentums wurde verändert (Raumtausch Kellerraum).

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, Küche, Badezimmer und eine Dachterrasse. Sie befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem normalen Zustand. Die Bauteile der Gebäudehülle sind in einem normalen Zustand. Die Wohnung wurde seit Errichtung noch nicht wesentlich modernisiert.

Vor Folgenutzung sind die Räume zu beräumen und zu renovieren (Malerarbeiten). Die Unterlagen der Hausverwaltung (Versammlungsprotokolle, Hausgeldabrechnungen etc.) standen zur Bewertung zur Verfügung.

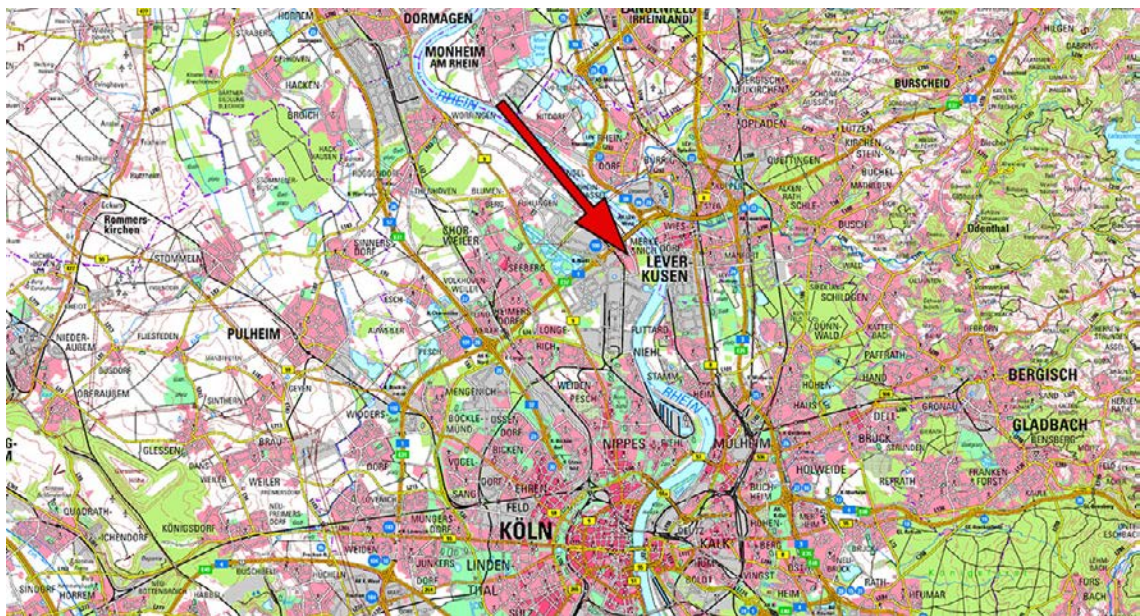
Es sind Baulasten vorhanden. Es ist eine Belastung aus der Abteilung II des Grundbuchs zu beachten. Das Grundstück ist altlastenfrei. Es sind keine Erschließungskosten offen oder absehbar zu erwarten. Es bestehen keine Wohnungsbindungen.

B LAGE

1 Nähere Umgebung, regionale Lage

Köln ist mit mehr als einer Million Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen sowie die viertgrößte Stadt der Bundesrepublik Deutschland. Köln besitzt als Wirtschafts- und Kulturmétropole internationale Bedeutung und gilt als einer der führenden Standorte des weltweiten Kunsthandels. Die Karnevalshochburg ist außerdem Sitz vieler Verbände und Medienunternehmen mit zahlreichen Fernsehsendern, Musikproduzenten und Verlagshäusern. Darüber hinaus zählt sie vor allem aufgrund des Kölner Doms, einer über 2000-jährigen Stadtgeschichte, zahlreicher international bedeutender Veranstaltungen sowie ihrem kulturellen und kulinarischen Erbe zu den wichtigsten Reisezielen innerhalb Europas. Dank der Universität zu Köln (ca. 50.000 Studenten), der Technischen Hochschule Köln (ca. 23.000 Studenten) und zahlreicher weiterer Hochschulen stellt sie des Weiteren den größten Bildungs- und Forschungsstandort innerhalb der Metropolregion Rhein-Ruhr dar. Die Bedeutung Kölns als Verkehrsknotenpunkt zeigen der umfangreiche Schienenpersonenfernverkehr sowie der Bahnhof Eifeltor, der zu den größten Containerumschlagbahnhöfen für den Frachtverkehr gehört. Ergänzt wird die Infrastruktur durch vier Binnenhäfen und den internationalen Flughafen Köln/Bonn.

Ausschnitt aus der DTK 100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

2 Lage im Stadtgebiet

Stadtbezirk Chorweiler, Stadtteil Merkenich

Chorweiler ist der nördlichste Stadtbezirk von Köln. Zum Stadtbezirk gehören die Stadtteile Blumenberg, Chorweiler, Esch/Auweiler, Fühlingen, Worringen, Lindweiler, Merkenich (mit Rheinkassel, Langel und Kasselberg), Pesch, Roggendorf/Thenhoven, Seeberg, Volkhoven/Weiler und Worringen. Merkenich ist ein Stadtteil im linksrheinischen Norden von Köln im Stadtbezirk Chorweiler. Der Stadtteil Merkenich umfasst das Gebiet der drei Rheindörfer (von Süden nach Norden) Merkenich, Rheinkassel und Langel sowie die westlich davon gelegenen Industrie- und Gewerbegebiete. Begrenzt wird

dieses Gebiet vom Fühlinger See. Merkenich ist seit einigen Jahren durch eine Dammerhöhung und -stabilisierung gut vor dem Rheinhochwasser geschützt. Das Wertermittlungsgrundstück liegt etwa in der Stadtteilmitte an der „Merkenicher Hauptstraße“.

3 Verkehrsanbindung

Bezirk Chorweiler:

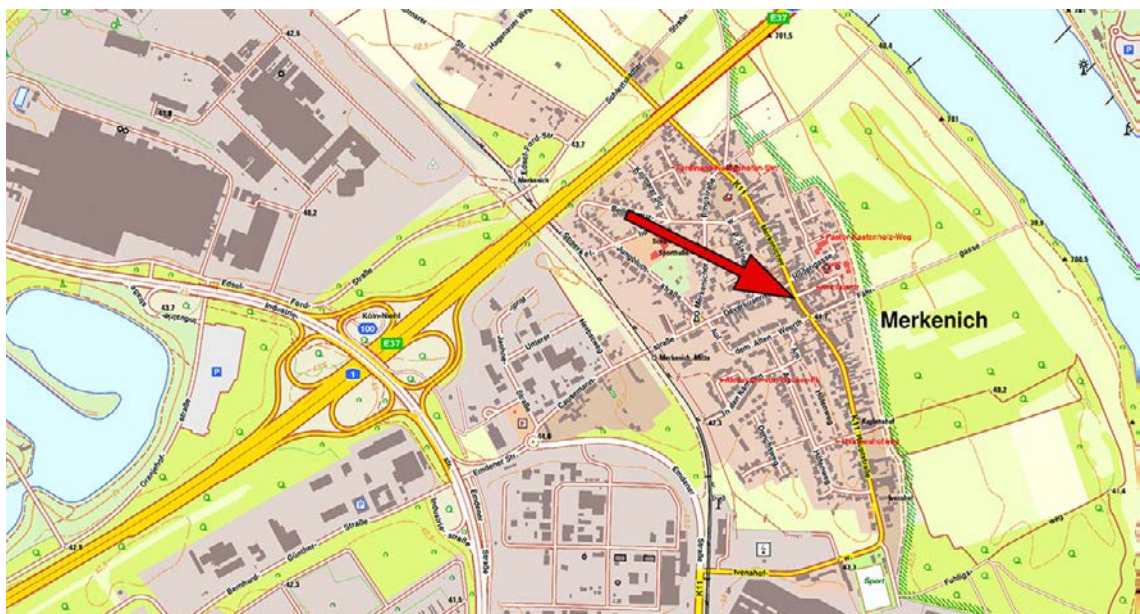
In Süd-Nord-Richtung durchqueren den Bezirk die Bundesstraße 9 und die parallel verlaufende A 57. Letztere hat im Bezirk zwei Anschlussstellen. Am südlichen Rand des Bezirks verläuft die A 1 als nördlicher Teil des Kölner Autobahnringes. Die Anschlussstelle Köln-Niehl erschließt die Stadtteile Fühlingen, Merkenich und zum Teil Seeberg und Chorweiler. Die Stadtteile Seeberg, Heimersdorf und Chorweiler sind an dieses überregionale Straßennetz mit vierspurigen Zubringerstraßen angeschlossen. Das Kölner Stadtbahnnetz berührt im Bezirk die Stadtteile Merkenich, Heimersdorf und Chorweiler. Weiter Richtung Stadtzentrum verkehrt die Linie 15 zum Teil als normale Straßenbahn, bevor sie in Nippes in den Stadtbahntunnel eingeführt wird.

Stadtteil Merkenich:

In Ost-West-Richtung existieren Landstraßen mit unterschiedlichem Ausbaustand. Zur Überquerung des Rheins dient die Leverkusener Rheinbrücke, die die A 1 über den Rhein führt, aber auch von Fußgängern und Radfahrern benutzt werden kann, und die Rheinfähre Langel-Hitdorf.

Köln-Merkenich hat einen Autobahnanschluss an die Bundesautobahn 1, außerdem ist die A 57 rasch am Autobahnkreuz Köln-Nord erreichbar. Merkenich hat als einziger der vier Orte im Stadtteil Merkenich einen Anschluss an das Kölner Stadtbahnnetz mit der Stadtbahnlinie 12 der KVB.

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

4 Lageeinstufung für die Wertermittlung

Das allgemeine Lagekriterium wirkt sich auf die meisten Abwägungen der in der Wertermittlung sachverständig zu wählenden Berechnungsparameter aus. So ist die Lage ein entscheidendes Kriterium z. B. für die Höhe der anzusetzenden marktüblichen Miete, der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer oder des Liegenschaftszinssatzes. Im Folgenden wird anhand von verschiedenen Lagemerkmalen eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach“, „mittel“ oder „gut“ ist.

Tab.-Nr. 02					
EINORDNUNG DER WOHNLAGEN					
Nr.	Kriterium	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
		ungünstig	neutral	günstig	
1	Verkehrsbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)	0,05	0,05		10%
2	Verkehrsbindung an das Fernstraßennetz (PKW)		0,05	0,05	10%
3	Gebietscharakter der Lage (z.B. Gewerbegebiet, Wohngebiet, Kerngebiet)		0,10		10%
4	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)	0,05	0,10		15%
5	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage	0,05	0,05		10%
6	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)	0,05	0,10		15%
7	Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen	0,05	0,05		10%
8	Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen			0,10	10%
9	Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)	0,05	0,05		10%
	Gewichtung (Note, Punkte)	0	1	2	100%

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	0,85			
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33	
	einfach	mittel	gut	

Im vorliegenden Fall sind überwiegend neutrale Lageeigenschaften vorhanden. Die Wohnlage ist zusammenfassend als „**mittel**“ jedoch gut angebunden im großstädtischen / vorstädtischen Kontext zu bezeichnen.

C GRUNDSTÜCK

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten oder Einflüsse unterstellt.

1 Größe und Zuschnitt des Grundstücks

Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 445 m². Es besteht aus einem Flurstück. Lage und der Zuschnitt des Flurstücks gehen aus dem Lageplan auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten hervor.

Grundstücksbreite:	ca. 11,00 m
Grundstückstiefe:	ca. 41,00 m (im Mittel)
Grundstücksfläche:	ca. 445 m ²

Der Parkplatz liegt Richtung Westen, das Gebäude ist nach Norden und Süden beidseitig angebaut. Die Erschließungsstraße verläuft entlang der Ostgrenze des Flurstücks. Das Flurstück ist nur über ein Nachbarflurstück (Nr. 825) zugänglich. Der Gebäudezugang für die Wohnungen liegt zum rückwärtigen Parkplatz orientiert.

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

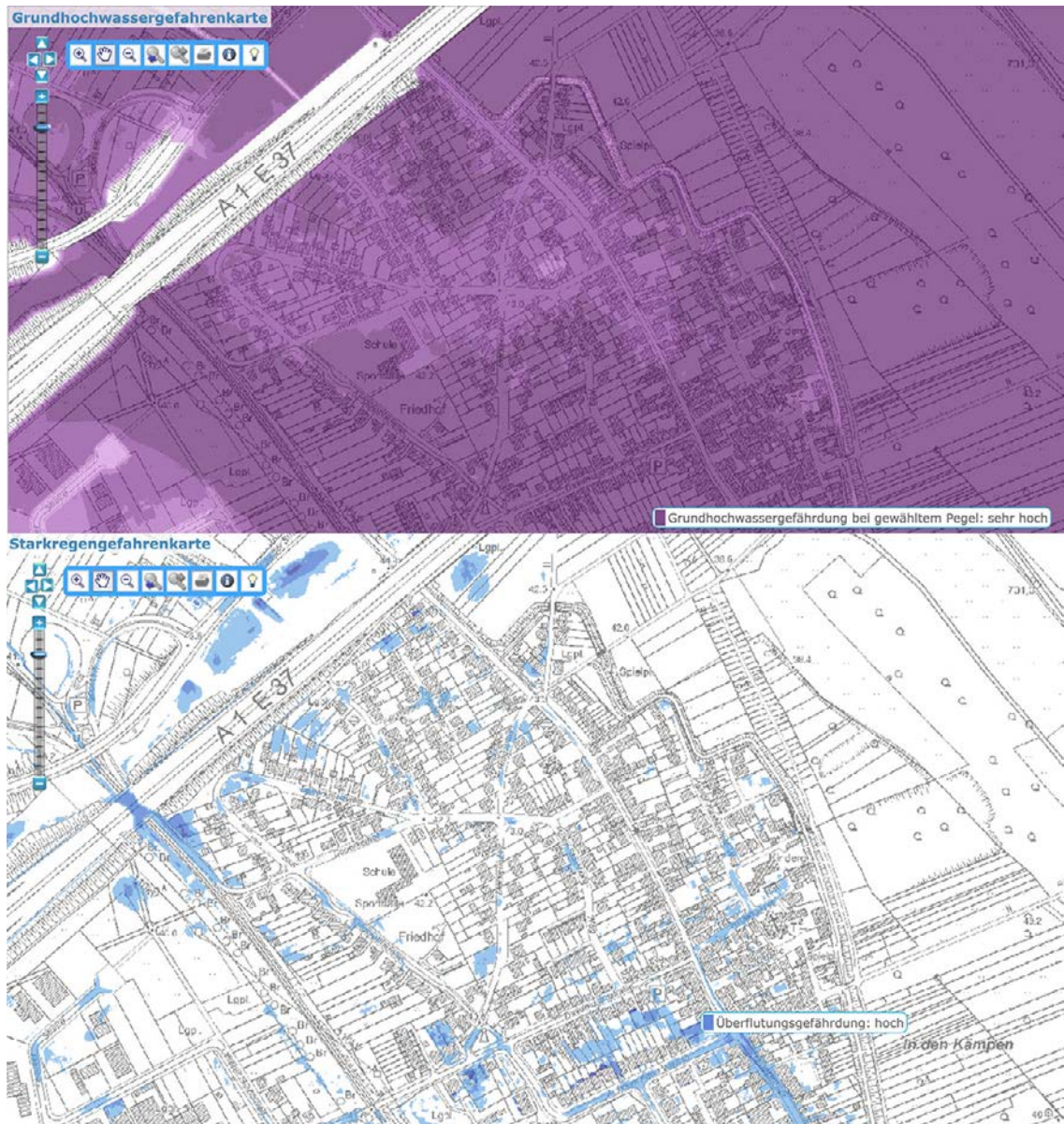
Gemeinde:	Stadt Köln
Gemarkung:	Worringen
Flur:	89
Flurstücke:	826

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund.

4 Grundwasser, Hochwasser, Starkregen

Die entsprechenden Online-Geodaten (Hochwassergefahrenkarten) der Stadt Köln wurden eingesehen. Das Grundstück liegt *in einem geschützten Bereich der sonst rheinhochwassergefährdeten Flächen* des Stadtteils. Bei entsprechendem Rheinpegel besteht ein *sehr hohes* Risiko für Grundhochwasser². Es besteht *hohes* Risiko bei Starkregenereignissen.



5 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich durch eine ebene Grundstücksfläche aus.

² Durch ein Hochwasser im Rhein kann das Grundwasser nicht mehr zum Rhein hin fließen, da sich das Flusswasser durch das Hochwasser in den Grundwasserleiter drückt. Die Folge ist ansteigendes Grundhochwasser, das auch fern von Gewässern zu Überflutungen führen kann.

6 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BodSchG) vom 17. März 1998 § 2 (5) sind:

5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und

5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetzbedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Laut Auskunft der Stadt Köln vom 18.02.2025 sind keine Eintragungen oder Vormerkungen im Altlasten- oder Altstandortkataster vorhanden.

Es wird von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen.

7 Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 4 WertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Bodenwertentwicklung insgesamt, sowie die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen, lassen sich weder absolut noch relativ, generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich demnach um **baureifes Land**.

Baureifes Land sind – nach Definition in § 3 (4) ImmoWertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück wird von der „Merkenicher Hauptstraße“ einer öffentlichen Straße aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Kanal, Wasser, Strom, Erdgas) über die „Merkenicher Hauptstraße“ verläuft. Die Straße „Merkenicher Hauptstraße“ ist eine voll ausgebaute öffentliche Straße mit Straßenbeleuchtung. Die Fahrbahn ist asphaltiert, es sind beidseitig plattierte Gehwege vorhanden. Die Wohnungen im Wohn- und Geschäftshaus „Merkenicher Hauptstraße 135“ sind von der rückwärtigen Hoffläche aus zugänglich, die von der Erschließungsstraße aus nur über ein Nachbargrundstück zugänglich ist.

8 Maß der baulichen Nutzung

Laut Online-Abfrage zum Planungsrecht der Stadt Köln liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Dabei handelt es sich um den Plan Nr. 67549/04 (Bebauungsplan), rechtskräftig seit dem 03.11.1983. Der Plan enthält folgende Festsetzungen:

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen	Wohn- und Geschäftshaus	X	
2	Festsetzung zum Gebietscharakter (B-Plan)	Besonderes Wohngebiet (WB)		X	
3	Grundflächenzahl (GRZ)	keine Festsetzung	0,48	X	
4	Geschossflächenzahl (GFZ)	1,30	1,61 (Sondergenehmigung)		X
5	Max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen	keine Festsetzung	freitext	X	
6	Bauweise	geschlossen (g)	beidseitig angebaut	X	
7	Gebäudeart	keine Festsetzung	Wohn- und Geschäftshaus	X	
8	Festsetzungen zur Dachform	keine Festsetzung	Satteldach	X	
9	Gestaltungssatzung vorhanden				X
10	Lage im Wasserschutzgebiet				X
11	Lage im Naturschutzgebiet				X

Erläuterung

Die gegebene Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung erreicht. Die heutige Nutzung des Grundstücks ist im Einklang mit den öffentlichen Vorschriften.

- Die Bebauungsstruktur der Umgebung ist uneinheitlich (überwiegend geschlossen), überwiegend mit mehrgeschossigem Wohnungsbau oder Wohn- und Geschäftshäusern mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und I. Obergeschoss und / oder Büronutzungen
- Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Auszug aus der Begründung des Bebauungsplans (1983) i. B. a. die Gebietsausweisung WB:
„Das festgesetzte WB-Gebiet (Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung - besondere Wohngebiete-) auf der Westseite der Merkenicher Hauptstraße ist ein wesentlich bebautes Gebiet. Die vorhandenen 1- und 2-geschossigen Gebäude sind zum Teil um die Jahrhundertwende und nach 1948 errichtet worden. Die besondere Eigenart des WB liegt in der Mischung von Wohnen und wohnverträglichen Handwerksbetrieben, Handelsbetrieben und Gaststätten. So sind in dem Gebiet heute Bäckereien, Metzgereien, Einzelhandelsgeschäfte, Gaststätten sowie eine Futtermittelhandlung und ein Dachdeckerbedarfsgeschäft ansässig. Bei der Erneuerung der überalterten Gebäude soll die Wohnnutzung fortentwickelt werden. Außerdem sind Vorhaben, die der wirtschaftlichen Infrastruktur dienen, ebenfalls zulässig. Um diese Entwicklung zu fördern und zu sichern, sind gemäß § 4 a Abs. 4 BauNVO auf der Grundlage des § 9 Abs. 3 BauG im WB oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.“

9 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Die bestehenden Gebäude(teile) könnten eventuell verändert nicht aber wesentlich erweitert werden. Eine genaue Aussage der örtlichen Bauaufsicht müsste durch eine entsprechende Bauvoranfrage eingeholt werden.

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Baulasten

Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

Hinweis:

Es können Baulasten, oder vergleichbare Belastungen des Grundstückes vorhanden sein, die nicht, oder noch nicht, im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Das Gutachten bezieht sich hierbei auf die von der jeweiligen Behörde erteilte Auskunft. Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis genießen jedoch keinen öffentlichen Glauben im Gegensatz zum Grundbuch.

Laut Bauakte **sind 2 Baulasten vorhanden**, die einerseits für das Bewertungsgrundstück, andererseits für das Nachbargrundstück eingetragen wurden. Dabei handelte es sich um Baulasten, die die Bebauung des Bewertungsgrundstücks in der heute vorliegenden Form sichern.

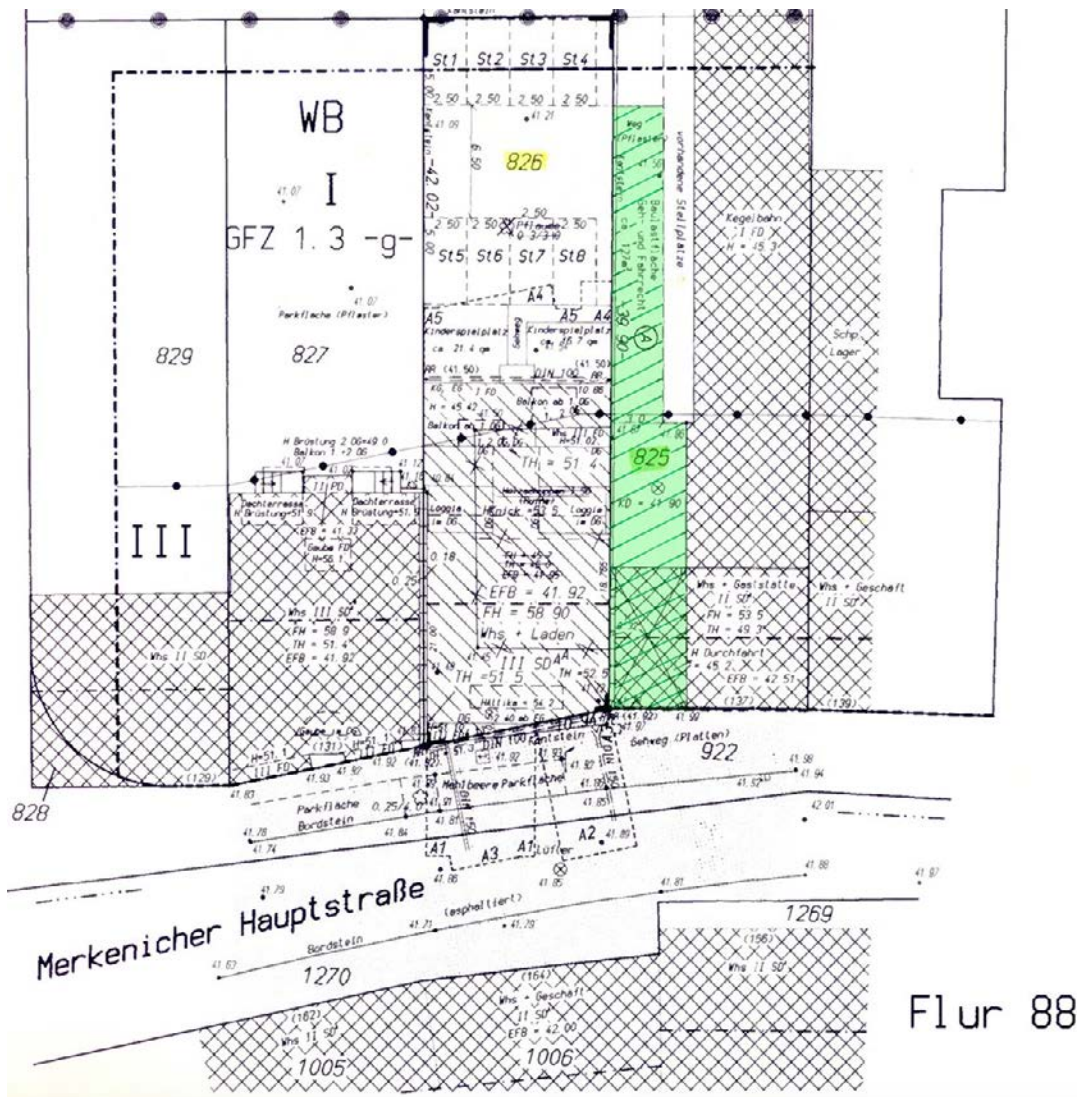
A)
Erschließungsbaulast, Nr. 745/96 (Bewertungsgrundstück)
- **Abbruchverbot der Grenzwand zum Nachbarflurstück**

Die Verpflichtung, im Falle eines Abbruchs des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Bewertungsgrundstück, die Grenzbauteile nicht abzubrechen, stellt eine neutrale Belastung dar, weil diese Verpflichtung die heutige und zukünftige Nutzung nicht einschränkt.

B)
Erschließungsbaulast, Nr. 430/1999, S.1, Nr. 1 (Nachbargrundstück)
- **Überfahrrecht** über Flurstück Nr. 825 zum Flurstück 226

Durch das Überfahrtsrecht zugunsten des Bewertungsgrundstücks entsteht für dieses ein Mehrwert, der sich durch den Werteinfluss des Nutzungsrechts ergibt. Der Werteinfluss des Nutzungsrechts wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (**boG**) berücksichtigt.

Mit gleicher Wirkung wurde eine Sicherung der Grundstückerschließung durch Grunddienstbarkeit zulasten des Nachbargrundstücke (Geh- und Fahrrecht) im Grundbuch des Nachbargrundstücks eingetragen (siehe folgender Abschnitt).



Die grünen Flächen befinden sich auf dem Nachbargrundstück (Nr. 825) und ermöglichen die Erschließung des Bewertungsgrundstücks (Nr. 826) durch Nutzung der Hausdurchfahrt auf den rückwärtigen Grundstücksteil und von dort auf die Fläche hinter dem Wohn- und Geschäftshaus auf dem Bewertungsgrundstück.

1.2 Abgabenrechtliche Situation

Es wird davon ausgegangen, dass für das zu bewertende Grundstück **kein Erschließungsbeitrag** gem. §§ 127 ff BauGB mehr zu entrichten ist. Die Erschließungsanlage „Merkenicher Hauptstraße“ ist abschließend fertiggestellt. Der Kanalanschluss ist abgegolten.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob zum Wertermittlungstichtag, über die oben benannten Beträge hinaus, noch weitere öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Objekt wird beim Amtsgericht Köln im Grundbuch von Worringen als Wohnungsgrundbuch unter der Blattnummer 10.543 (Wohnung Nr.3) geführt:

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Köln	Grundbuch von Worringen	Blatt 10543

BESTANDSVERZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	131/1.000 Miteigentum am Grundstück				
2						
3		Worringen	89	826	Freifläche	445 m²
4					Merkenicher Hauptstraße	
5						
6		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss				
7		nebst dem im Kellergeschoss gelegenen Kellerrraum 1 (geändert),				
8		im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3 nebst dem Sondernutzungsrecht				
9		an dem Stellplatz Nr. 2.				
10		(...)				
11	2/ zu 1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Worringen Flur 89				
12		Flurstück 825				
13		(...)				
14		Die Teilungserklärung ist geändert:				
15		Änderung des Sondereigentums an Kellerräumen -				
16		(...)				
17		Der Gegenstand des Sondereigentums ist dahingehend geändert, dass anstelle				
18		des Kellerraums Nr. 3 nunmehr der Kellerraum Nr. 1 mit dem hier eingetragenen				
19		Miteigentumsanteil als Sondereigentum verbunden ist. Eingetragen am 7.5.2001.				

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	1	Dienstbarkeit (Zutrittsrecht zum Kellerraum Nr. 1) für den jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumsrechte eingetragen in den Blättern 10541, 10542, 10544, 10545, 10546, 10547 und 10548 - als Gesamtberechtigte ge. §428 BGB - eingetragen am 07. März 2001.
2			
3			
4			
5			
6	6	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 93 K 41/24). Eingetragen am 06.08.2024.
7			
8			

Das im Bestandsverzeichnis vermerkte Geh- und Fahrrecht (2/ zu 1) sichert die Erschließung der von der rückwärtigen Hoffläche aus zugänglichen Wohnungen. Hierzu ist das Befahren / Begehen eines Teils des nördlichen Nachbargrundstücks erforderlich, das in diesem Bereich eine Durchfahrt zur „Merkenicher Hauptstraße“ hat. Durch diese Grunddienstbarkeit zugunsten des Bewertungsgrundstücks entsteht für dieses ein Mehrwert, der sich durch den Werteinfluss des Nutzungsrechts ergibt. Der Werteinfluss des Nutzungsrechts wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) berücksichtigt.

Die Eintragungsbewilligung und damit Änderung der ursprünglichen Teilungserklärung im Bestandsverzeichnis eingetragene Änderung des Sondereigentums bezüglich des zugehörigen Kellerraums wurde eingesehen. Demnach wurde ein bloßer Raumtausch vorgenommen.

Dem Sondereigentum der Wohnung wurde nun der Kellerraum Nr. 1 anstelle des Raums Nr. 2 (Lage und Größe siehe Anlagen zum Gutachten, Zeichnung Kellergeschoss) zugeordnet.

Abteilung II Nr. 2

Die Abteilung II (Rechte und Lasten) enthält eine Belastung, die den Kellerraum Nr. 1 betrifft. Die hier eingetragene Dienstbarkeit sichert allen Miteigentümern ein Zutrittsrecht zu diesem Raum. Diese Art der Belastung sichert den Zugang zu gemeinsam genutzten Einrichtungen des Gebäudes, z.B. den gemeinsamen Kanalanschluss oder Anschlüsse an öffentliche Versorgungsleitungen (Strom- und Wasseranschluss, etc.) im Falle von Havarien, Ablesung, Reparaturen, o. ä. .

Diese Belastung stellt keine Beeinträchtigung der Eigentumssache dar. Es kann kein Ersatzwert angegeben werden.

2.2 Teilungserklärung

Die Teilungserklärung, die notariell zu beglaubigen ist, enthält eine textliche Beschreibung der einzelnen Wohnungen und zusätzlich Pläne des gesamten Gebäudes, in dem sämtliche Räume des Gebäudes so gekennzeichnet sind (meist mit einer Nummer), dass sie eindeutig einem bestimmten Wohnungseigentum (bzw. Teileigentum) oder dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind. Es ist üblich, aber nicht zwingend, dass der Bruchteil (Miteigentumsanteil) des Eigentums der anteiligen Wohnungsfläche entspricht. Abweichungen können sich in der Praxis auch durch nachträgliche Ausbauten, z. B. im 6. Obergeschoss, ergeben. Grundlage der Aufteilung in Sondereigentum ist eine behördliche Abgeschlossenheitsbescheinigung für die einzelnen Wohnungen. Die der Teilungserklärung zugehörige Gemeinschaftsordnung regelt das Innenverhältnis der Eigentümer untereinander. Beispiele sind Umlageschlüssel für Jahresabrechnungen, Regelungen für Stimmrecht und Vertretungsvollmachten bei den Eigentümerversammlungen, Regeln über den Verwaltungsbeirat, Vollmachten für den Verwalter etc. Gemeinschaftsordnung und Teilungserklärung sind beim Grundbuchamt hinterlegt und haben Vereinbarungscharakter. Das bedeutet, dass sie nur durch eine Vereinbarung verändert werden können, d. h. jeder einzelne Eigentümer muss die Änderung öffentlich beglaubigt unterschreiben, und sie muss dann beim Grundbuchamt hinterlegt werden. Erleichterungen haben sich durch die WEG-Novelle zum 1. Juli 2007 ergeben, insbesondere um in Einzelfällen verbrauchsbezogene Umlageschlüssel und Modernisierungen mit 3/4-Mehrheit durchsetzen zu können.

Begriffsbestimmungen:

Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer abgeschlossenen Wohnung und deren Nebenräumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Diese Räume sind in der Teilungserklärung beschrieben und in den beim Grundbuchamt hinterlegten Grundrissplänen eingezeichnet. (§ 5 WEG).

Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört, z. B. Lagerschuppen, Läden und Gewerberäume, Keller (vgl. § 1 Abs. 3 WEG).

Gemeinschaftseigentum

Gemeinsam genutzte Gebäudeteile wie Verkehrsflächen (Treppen, Eingangsbereiche usw.), das Grundstück, die gemeinschaftliche Haustechnik, die Gebäudehülle (Fenster), die gesamte statisch notwendige Bausubstanz, Wohnungstrennwände etc. stehen im Gemeinschaftseigentum (vgl. § 1 Abs. 5 WEG). Zum Gemeinschaftseigentum gehören auch die Finanzmittel der Gemeinschaft, d.h. die laufenden Gelder und die für größere Reparaturen angesparte Instandhaltungsrücklage. Für die Organisation der Bewirtschaftung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums und zur Verwaltung der gemeinschaftlichen Finanzmittel kann von der Wohnungseigentümerversammlung ein Verwalter auf jeweils bis zu fünf Jahre Amtszeit gewählt werden. Grundsätzlich obliegt der Gemeinschaft die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Sondernutzungsrechte

Gemeinschaftliche Flächen können durch Sondernutzungsrechte einem Sonder- oder Teileigentum zugeordnet werden. Der Berechtigte kann dann über die Fläche oder den Raum unter Ausschluss der übrigen Eigentümer verfügen. Dies ist bei PKW-Stellplätzen, Kellerräumen sowie Balkonen/Loggien üblich. Der Berechtigte trägt die Bewirtschaftungskosten, wenn dies durch Vereinbarung (Teilungserklärung) so vereinbart ist. Die gesetzliche Regelung sieht ansonsten gemäß § 16 Abs.2 WEG die Kostentragung durch alle Eigentümer vor. Instandhaltungen sind weiterhin Sache der Gemeinschaft, sofern diese nichts anderes beschlossen bzw. vereinbart hat.

Allgemeine Bestimmungen der Teilungserklärung:

Zum Sondereigentum gehören: Bodenbelag (inklusive des Bodenbelags der Balkone / Terrassen),

Deckenputz, nichttragende Zwischenwände, Wandputz und Wandverkleidungen, Innentüren, Einrichtungsgegenstände, Wasserleitungen ab der gemeinsamen Steigleitung, Stromleitungen ab der Abzweigung am Zähler, Entwässerungsleitungen bis zum Anschluss an Fallleitung, Rollläden, Klingel- und Türsprechanlagen in der Wohnung, Kalt- und Warmwasserzähler, Heizwärmemesser in der Wohnung, Lagerraum im Keller.

2.3 Unterlagen der Hausverwaltung

Das Objekt wird extern verwaltet.

- Es sind Rücklagen in für übliche Instandhaltungsmaßnahmen üblicher Höhe vorhanden.
- Der Jahresbeitrag für die Rücklage beträgt 471,60 €.
- Die Höhe des Hausgelds (ohne Rücklageanteil) beträgt 169,00 €/Monat ohne Heizkostenanteil.
- Zum Jahreswechsel 2024/2025 wurde eine neue Hausverwaltung eingesetzt.
- Möglicherweise wird die eingebaute Gasheizung bei entsprechendem Beschluss der Eigentümergemeinschaft im Jahr 2025 durch eine Wärmepumpe ersetzt. Entsprechende Vorbereitungen (Förderantrag, Angebot) wurden bereits unternommen.

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Rücklagen die laufende Instandhaltung des Objekts abdecken.

2.4 Wohnungsbindung

Nach Auskunft der Stadt Köln besteht **keine** Wohnungsbindung.

2.5 Sonstige wertbeeinflussende Rechte

Es sind keine weiteren wertbeeinflussenden Rechte bekannt.

E BAULICHE ANLAGEN

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale der baulichen Anlagen. Teilbereiche des Gebäudes können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während der Ortstermine, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

1 Baubeschreibung

1.1 Gebäude

Die Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses begann 1999. Die heutige Erdgeschossnutzung als Ladenlokal / Friseursalon wurde 2000 genehmigt. 1999 wurde das Gebäude in Sonder- und Teileigentum aufgeteilt.

Die Gebäudekonstruktion ist massiv in Stahlbeton im Kellergeschoss sowie Mauerwerk mit Massivdecken in den Geschossen ausgeführt. Das Gebäude hat ein ausgebautes Satteldach. Hauseingang und Treppenhaus liegen an der Rückfassade. Das Gebäude verfügt über einen Wärmeschutz gem. der Wärmeschutzverordnung von 1995. Das Gebäude und der Wohnungszugang sind nicht barrierearm. Gestaltung und Ausstattung sind baujahrestypisch und konventionell.

Das Grundstück ist ortsüblich dicht überbaut. Die Wohnung im Obergeschoss hat eine Dachterrasse über einem eingeschossigen Teil der Erdgeschossfläche zur Gebäuderückseite. Die Straßenseite ermöglicht nur den Zugang zum Ladenlokal. Die Wohnungszugänge und zugehörigen Stellplätze sind durch Nutzung einer Durchfahrt auf dem Nachbargrundstück von der rückwärtigen Hoffläche aus erreichbar.

Es sind insgesamt 7 Wohnungen und eine gewerbliche Teileigentumseinheit im Gebäude vorhanden. Die Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen lagen zur Bewertung vor. Abgeschlossenheitspläne und Baugenehmigung stimmen – was die hier zu bewertende Eigentumswohnung angeht – überein. Ein Raumtausch im Kellergeschoss konnte nachvollzogen werden.

1.2 Beschreibung der Eigentumswohnung

Wohnung Nr. 3, I. Obergeschoss:

Die 3-Zimmerwohnung ist modern geschnitten. Das Badezimmer ist innenliegend. Alle drei Zimmer haben vergleichbar gute Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten. Eine Querlüftung der Wohnung ist möglich. Der 2. Rettungsweg ist über die rückseitige Dachterrasse oder ausreichend große Fensteranlagen zur Straße zur Anleitung gegeben. Raumgrößen und Zuschnitt genügen heutigen Nutzeransprüchen. Zur Wohnung gehört ein zugehöriger Lagerraum im Kellergeschoss.

1.3 Allgemeine Baubeschreibung der Gebäudehülle und allgemeinen Haustechnik

Tab.-Nr. 05.1						
BAUBESCHREIBUNG Gebäudehülle, Konstruktion, TGA						
Nr.	Bauteil	Bauart	Standardeinordnung			Gewichtung
			einfach	mittel	gehoben	
1.	Gründung	Stahlbetonfundamente und -gründungsbauwerke, teilweise Sondergründungen		0,05	0,05	10%
2.	Außenwände	Mauerwerkskonstruktion mit Außenbekleidung, Innenbekleidung in Putz		0,15		15%
3.	Außenfenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rahmen weiss, überwiegend bodentief		0,05	0,05	10%
4.	Außentüren	Haustür- und Ladeneingangsanlagen in Kunststoffrahmen mit Isolierverglasungen, integrierte Briefkasten- und Klingelanlage		0,05		5%
5.	Außenwandbekleidung	Klinkerriemchenfassade zur Straße, Rückseite als Putzfassade (Wärmedämmverbundsystem)		0,10		10%
6.	Tragende Innenwände	Kalksandsteinmauerwerk, verputzt		0,10		10%
7.	Innentreppe	Stahlbetontreppenläufe mit Granitbelägen, gradläufig und einfach gewendelte Läufe, Stahlrohrgeländer und -handlauf			0,05	5%
8.	Decken	Stahlbetondecken mit Trittschallschutz, schwimmendem Estrich		0,10		10%
9.	Heizungsanlage	Gasbrennwerttherme zur Erzeugung des Heizwassers, Warmwasser durch elektrische Erhitzer		0,10		10%
10.	Dachkonstruktion	Holzdachstuhl, voll ausgebaut, Dachloggien, Dachflächenfenster			0,10	10%
11.	Dachdeckung	Tondachpfannen, Wärmedämmung gem. WSVÖ 1995			0,05	5%
	Gewichtung (Note, Punkte)		-1	0	1	100%
	Qualitätsfaktor "Gebäudehülle, Konstruktion, TGA" (mittel = 1,0)			1,30		

Es handelt sich um ein zeitgemäßes Wohn- und Geschäftshaus mit im Vergleich zu Durchschnittsobjekten leicht gehobenen Ausstattungsmerkmalen.

Hinsichtlich anstehender Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen, deren Kosten auf die Eigentümer umzulegen wären, gilt dieses Gutachten unter Vorbehalt.

Laut Hausverwaltung sind jedoch zurzeit (12/24) keine größeren Maßnahmen beschlossen.

1.4 Baubeschreibung der Ausstattung des Sondereigentums

Tab.-Nr. 05.2						
BAUBESCHREIBUNG Ausstattung (Ausstattung der Nutzungseinheiten)						
Nr.	Bauteil	Bauart	Standardeinordnung			Gewichtung
			einfach / n. v.	mittel	gehoben	
1	Bodenbeläge Wohnräume	Fliesen oder polierte Natursteinplatten, Teppichbelag und Laminat in Schlafzimmern		0,10	0,05	15%
2	Bodenbeläge Nassräume	Fliesen, grau		0,10		10%
3	Wandbekleidungen Wohnräume	glatte Wände mit Tapeten und Anstrich		0,05		5%
4	Wandbekleidungen Nassräume	raumhoch in großformatigen weissen Fliesen		0,05	0,05	10%
5	Deckenbekleidungen	glatte Untersichten, tapeziert, Anstrich		0,05		5%
6	Heizflächen	Fußbodenheizung			0,10	10%
7	Sanitärausstattung	Badewanne, Dusche, Waschbecken und Tiefspül- WC		0,10	0,10	20%
8	Anschlussmöglich-keiten Küche	Standardanschlüsse; Einbauküche			0,05	5%
9	Sonnenschutz, Einbruchschutz	nicht vorhanden				5%
10	Medienanschlüsse	Standardanschlüsse, Brandmeldeanlage, Entrauchungsanlage, Fernseh- und Datenanschlüsse			0,05	5%
11	Balkon-, Terrassen-, sonstige Freiflächen	Dachterrasse mit Holzbelag			0,05	5%
12	Stellplatz, Garage, Tiefgarage	Sondernutzungsrecht an einem Außenstellplatz			0,05	5%
Gewichtung (Note, Punkte)			-1	0	1	100%
Qualitätsfaktor "Ausstattung" (mittel = 1,0)				1,50		

**Es handelt sich um eine zeitgemäße Eigentumswohnung mit im Vergleich zu Durchschnitts-
 objekten gehobenen Ausstattungsmerkmalen.**

2 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen, Wohnfläche

Tab.-Nr. 06				
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV) W O H N U N G Nr. 3				
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
1.	Wohnbereich		20,43 m ²	19,82 m ²
2.	Koch-/Essbereich		16,75 m ²	16,25 m ²
3.	Diele		6,56 m ²	6,36 m ²
4.	Bad		8,10 m ²	7,86 m ²
5.	Kinderzimmer		11,12 m ²	10,79 m ²
6.	Elternschlafzimmer		15,20 m ²	14,74 m ²
	Zwischensumme		78,16 m ²	75,82 m ²
	Raum	Faktor	Fläche brutto	Fläche gem. WoFIV
	Dachterrasse	0,25	12,74 m ²	3,19 m ²
SUMME			gerundet	79,00 m²

Es lagen Grundrisspläne (Aufteilungspläne und Bauantragspläne) aus 1999 mit Vermaßen vor. Eine entsprechende Flächenermittlung war Teil der Teilungserklärung. Der zugehörige Kellerraum Nr. 1 hat eine Fläche von rund 5,5 m².

3 Besondere Einbauten und Bauteile

Die Wohnung enthält neben der Einbauküche keine weiteren besonderen Einbauten oder Bauteile.

4 Bau und Unterhaltungszustand

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gebäudes wird als „**normal instandgehalten**“ bzw. schadensfrei festgestellt.

Anmerkung:

Es handelt sich beim vorliegenden Wertgutachten nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenhafte Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen und Bekleidungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- Grundwasser- oder statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens, ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Sondergutachters oder Spezialunternehmens, unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass, bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen, technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Es wurde keine Funktionsprüfung der technischen Gebäudeausstattung vorgenommen.

5 Baujahr

Die Baugenehmigung datiert aus dem Jahr 1998. Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung wurden 1999 ausgestellt. Es wird angenommen, dass das Gebäude **1999** bezugsfertig wurde.

6 Übliche Gesamtnutzungsdauer

Nach dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau liegt die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern und Mietwohngrundstücken (flexible und zukunfts-gerechte Ausführung) bei 60-80 Jahren³. Die Praxis der Immobilienwirtschaft zeigt jedoch, dass Mietwohngrundstücke hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer zu beurteilen sind. Ein auf eine spezifische Nutzung ausgerichtetes Gebäude hat regelmäßig kürzere wirtschaftliche Nutzungsdauern als nutzungsflexibel gestaltete Objekte. Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Wohn- und Geschäftshauses nach Abwägung mit **80 Jahren** angesetzt.

6.1 Modernisierungsgrad

Das Modell dient der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Im vorliegenden Fall sind seit Errichtung des Gebäudes im Jahr 1999 keine wesentlichen Modernisierungen am Sondereigentum der Wohnung Nr. 3 durchgeführt worden. Auch im Bereich des Gemeinschaftseigentums sind keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen erkennbar gewesen.

³ Siehe auch ImmoWertV, Anlage 1

7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 2 der ImmoWertV beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 4 Ziffer 3 ImmoWertV) wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Tab.-Nr. 07.3		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	1999
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2024
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	55 Jahre

Unter Abwägung der bekannten Objektmerkmale wird die Restnutzungsdauer des Wohn- und Geschäftshauses und der Wohnung mit **55 Jahren** festgestellt.

8 Bau und Unterhaltungszustand

Bis auf Einzelmaßnahmen wie die Reinigung und Instandsetzung des Terrassenbelags sind nur die Kosten für Räumung, Renovierung (Malerarbeiten) und Kleinreparaturen zu berücksichtigen, die ein zuschlagerhaltender Bieter vor Beginn einer Folgenutzung bzw. Neuvermietung bei seinem Gebot kalkulieren würde.

Tab.-Nr. 08		
Renovierung, Räumung, Instandsetzungskosten (einmalig)		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Renovierung (Malerarbeiten)	3.000,00 €
2.	Räumung	2.000,00 €
3.	Instandsetzung Bodenbelag Dachterrasse, Kleinreparaturen Fassade	1.000,00 €
		6.000,00 €

9 Wärmeschutz und Energiebedarf

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes von 2024

§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

(1)

Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.

(2)

Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

(3) *Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht nach Absatz 1 erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.*

(4)

Die Absätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen

(1)

Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 begrenzt wird.

(2)

Absatz 1 ist nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

(1)

Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.

(2)

Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.

(3)

Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen
de Gebäudeenergiegesetzes GEG

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen
de Gebäudeenergiegesetzes von 2024

Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz

- Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.
- Die Fassaden sind gem. WSVO 1995 gedämmt.
- Die Wohnungen werden zentral (Gasbrennwertkessel; Baujahr 1999) beheizt.
- Die Fenster sind isolierverglast (1999)
- Die oberste Geschossdecke bzw. Dachflächen sind wärmegeklämmt (WSVO 1995).

Es ist mit durchschnittlichen Nebenkosten für die Beheizung der Wohnung zu rechnen.

F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

1 Verfahrenswahl und Begründung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um Miteigentumsanteile an einem Wohn- und Geschäftshausgrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung (Eigentumswohnung).

Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Regelfall unter Ertragsgesichtspunkten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die wirtschaftlichen Erträge des Grundstücks im Vordergrund stehen. Dies ist, im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswert- bzw. Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens gem. ImmoWertV ist im vorliegenden Fall unproblematisch.

Für die Anwendung des in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau übereinstimmen. Gleichwohl wird das Ergebnis des Ertragswertverfahrens durch Umrechnung des örtlichen Immobilienrichtwerts für Eigentumswohnungen plausibilisiert.

1.1 Allgemeines

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundlagen (§§ 1 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Ertrag für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei Gewerbeimmobilien und Mietwohngrundstücken.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes.

1.2 Verfahrensvarianten

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Reinertrags und des Bodenwerts ermittelt, wobei selbstständig nutzbare Teilflächen (§ 41 ImmoWertV) nicht berücksichtigt werden, die in der Regel als besonderes grundstücksspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen sind (boG). Er ist ggf. - an die Marktlage anzupassen und - um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren, um zum Ertragswert des Grundstücks zu gelangen.

Für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- das **allgemeine Ertragswertverfahren** auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil (§ 28 ImmoWertV)
- das **vereinfachte Ertragswertverfahren** auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und des abgezinster Bodenwerts (§ 29 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge und des Restwerts des Grundstücks (**periodisches Ertragswertverfahren**, § 30 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall wird das allgemeine Ertragswertverfahren angewendet.

1.3 Allgemeines Ertragswertverfahren

Bei Anwendung des allgemeinen Ertragswertverfahrens wird der vorläufige Ertragswert aus den kapitalisierten jährlichen Reinerträgen (Rentenbarwert), die um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Bodenwertverzinsungsbetrag) vermindert wurden zuzüglich des Bodenwerts ermittelt.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung der jährlichen Reinerträge ist jeweils derselbe Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:

	<i>Jährlicher Rohertrag des Grundstücks</i>
-	<i>Bewirtschaftungskosten</i>
=	<i>Jährlicher Reinertrag des Grundstücks</i>
-	<i>Bodenwertverzinsungsbetrag</i>
=	<i>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</i>
*	<i>Barwertfaktor (Kapitalisierungszinssatz; wirtschaftlicher Restnutzungsdauer)</i>
=	<i>Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</i>
+	<i>Bodenwert</i>
=	<i>vorläufiger Ertragswert</i>
+/-	<i>ggf. zusätzliche Marktanpassung</i>
=	<i>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</i>
+/-	<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>
=	<i>Ertragswert</i>

G ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Das Ertragswertverfahren ist den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV geregelt.

1 Begriffsbestimmung im Ertragswertverfahren

1.1 Reinertrag, Rohertrag

Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt (§ 31 ImmoWertV). Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Kostenübernahmen, die zur Deckung von Betriebskosten geleistet werden, sind nicht zu berücksichtigen. Für die Ermittlung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge festzustellen. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten darzustellen und sachverständig zu würdigen.

Der Rohertrag (§ 31 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Für die Ermittlung der Höhe des Rohertrags ist der tatsächlich erzielte Ertrag u.a. unter Einbeziehung der jeweiligen Vertragsgrundlage auf seine Marktüblichkeit zu prüfen. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge unter Berücksichtigung künftiger Entwicklungen (§11 ImmoWertV) und der rechtlichen Rahmenbedingungen. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. ortsübliche Vergleichsmieten oder Mietspiegel.

Weichen die tatsächlich erzielten Erträge erheblich von den marktüblich erzielbaren ortsüblichen Erträgen ab (z. B. auf Grund wohnungs- oder mietrechtlicher Bindungen oder bei vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden) und wird von der Möglichkeit des periodischen Ertragswertverfahrens kein Gebrauch gemacht, ist der vorläufige Ertragswert zunächst auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln.

Eine erhebliche Abweichung der tatsächlichen von den marktüblich erzielbaren Erträgen ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Dies gilt auch für selbstgenutzte Räume sowie für solche, die z.B. aus persönlichen Gründen vergünstigt vermietet werden. Möglichkeiten der Anpassung der Erträge sind bei der Dauer der Abweichung zu berücksichtigen.

1.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und marktüblich anfallende Aufwendungen des Eigentümers für Verwaltung, Instandhaltung und Betrieb, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, sowie das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Das Mietausfallwagnis ist in einem Vomhundertsatz des Rohertrags zu ermitteln.

1.3 Betriebskosten

Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können. Eine Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten für Wohnraum enthält der § 2 der Betriebskostenverordnung.

1.4 Liegenschaftszinssatz

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV) berücksichtigt. Der Liegenschaftszinssatz dient insbesondere der Marktanpassung.

Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von für die jeweilige Gebäudart typischen Grundstücken zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich aus dem Verhältnis der Reinerträge zu den ihnen entsprechenden Kaufpreisen. Dabei sind die Kaufpreise um die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der angemessene und nutzungstypische Liegenschaftszinssatz nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen.

Kann vom Gutachterausschuss auf Grund fehlender Kaufpreise für das Wertermittlungsobjekt kein zutreffender Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt werden, können Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet oder ausnahmsweise Liegenschaftszinssätze unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders zu begründen.

Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ist der auf der Grundlage marktüblicher Erträge ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Anwendbarkeit zu prüfen und ggf. sachverständig anzupassen.

Um bei Anwendung der Liegenschaftszinssätze die Modellkonformität sicherzustellen, sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. Dabei dürfen die Liegenschaftszinssätze nur auf solche Wertanteile angewandt werden, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Liegenschaftszinssatz abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

1.5 Bodenwert

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV. zu ermitteln

Bei zu erwartenden, am Wertermittlungsstichtag aber noch nicht erhobenen Beiträgen und Abgaben (z.B. Erschließungsbeitrag) ist der maßgebliche Bodenwert grundsätzlich nach dem beitrags- und abgabefreien Zustand zu ermitteln. Die ggf. abgezinste Beitrags- oder Abgabenschuld ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Bei Vorliegen einer selbstständig nutzbaren Teilfläche (§ 41 ImmoWertV) ist im Rahmen der Ermittlung des Ertragswerts als maßgeblicher Bodenwert der Bodenwert ohne die selbstständig nutzbare Teilfläche anzusetzen. Der Wert der selbstständig nutzbaren Teilfläche ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Für das allgemeine und das vereinfachte Ertragswertverfahren ergibt sich ein Hinweis auf ein Liquidationsobjekt, wenn der Bodenwertverzinsungsbetrag den tatsächlich erzielten Reinertrag übersteigt bzw. wenn der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den ermittelten Ertragswert übersteigt (§ 43 ImmoWertV).

1.6 Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach den Regelungen der Anlagen 1 und 2 der ImmoWertV zu bestimmen.

Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, sondern ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

1.7 Barwertfaktoren

Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und Abzinsung sind entsprechend den Vorgaben des §34 ImmoWertV unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und des angemessenen, nutzungstypischen und objektangepassten Liegenschaftszinssatzes zu entnehmen.

1.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren angewandt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - soweit möglich - in allen Verfahren identisch anzusetzen.

2 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Verkaufspreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.⁴

Er ist ein Maß für das Risiko, das man beim Immobilienerwerb trägt. Der Liegenschaftszinssatz wird durch die Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes beeinflusst, deswegen kann er nicht allgemeingültig angegeben werden.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes hängt vor allem von der Art und Risikostruktur des Objektes ab. Außerdem ist sie auch von der Restnutzungsdauer des Objektes abhängig und zwar umso stärker, je kürzer die Restnutzungsdauer wird.

Schließlich sind noch die Besonderheiten des örtlichen Grundstücksmarkts und die Entwicklungen der Vergangenheit zu berücksichtigen.

2.1 Abwägung zur Feststellung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes

Der vom Gutachterausschuss der Stadt Köln veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für ein vermietetes Normobjekt der Lage „Vorortlage linksrheinisch“ und einer Größe von 80 m² wird mit 2,0 % angegeben⁵.

Dieser Normwert kann durch Anpassung an die objektspezifischen Merkmale noch entsprechend modifiziert werden. Es wird ein objekttypischer mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,00 % mit einer Standardabweichung von +- 0,9 % verwendet und wird im Weiteren auf das Objekt angepasst.

⁴ §§ 21 und 33 ImmoWertV

⁵ Grundstücksmarktbericht 2024 Stadt Köln, S. 114

Tab.-Nr. 09						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Allgemeine Lage, Umfeld, Versorgungssituation	Vorortlage, unterdurchschnittliche Versorgung, gute Verkehrsanbindung	0,05	0,10	0,05	20%
2.	Nachfragesituation für vergleichbare Objekte	nachhaltig hohe Nachfrage			0,05	5%
3.	Privatsphäre, Emissionen von außen, Schallschutz im Gebäude	Freibereich rückwärtig, geschützt, zeitgemäßer Schallschutz, Geruch Industriegebiet		0,10		10%
4.	Ausstattungsqualität Gemeinschaftseigentum	überdurchschnittlich im Vergleich zu Standardobjekten		0,05	0,05	10%
5.	Ausstattungsqualität Sondereigentum	überdurchschnittlich im Vergleich zu Standardobjekten		0,05	0,05	10%
6.	Zugehörige Flächen, Stellplatz, Lagerraum	Sondernutzungsrecht an einem Außenstellplatz (rückwärtige Hoffläche)		0,05	0,05	10%
7.	Anzahl der WE im Gebäude; soziale Kontrolle	7 Wohnungen, organisierte Hausgemeinschaft (Putz- und Müllplan)		0,05		5%
8.	Größe der Wohnung, Größe der Zielgruppe	große Zielgruppe von Single-Haushalten bis 3 Personen-haushalten		0,05	0,05	10%
9.	Modernisierungsrisiko, Zustand des Sondereigentums	schadensfreier Zustand, Räume mit Renovierungsbedarf (Malerarbeiten), Instandsetzungsbedarf Dachterrasse		0,10		10%
10.	Restnutzungsdauer Gemeinschafts- und Sondereigentum	überdurchschnittlich im Vergleich zu Standardobjekten		0,05	0,05	10%
Gewichtung (Note, Punkte)			1	0	-1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Liegenschaftszinssatz"	-0,15%			Mittelwert
Marktüblicher Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen	1,10%	bis	2,90%	2,00%
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz				1,85%

Nach Gewichtung der veröffentlichten Zinsspannen ergibt sich ein objektspezifischer, risiko-adjustierter Liegenschaftszinssatz von rund 1,85 %.

3 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

- allgemeine Lage der Bebauung und der Umgebung,
- Erschließungszustand,
- Besonderheiten des betreffenden Areals,
- Ausnutzung, Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulasten vorhanden sind. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Grund und Boden so viel wert ist, wie man aus ihm herauswirtschaften kann, mit anderen Worten, der Bodenwert steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft.

3.1 Bodenrichtwert

Laut BORIS.NRW beträgt der Bodenrichtwert in der betreffenden Bodenrichtwertzone der Stadt Köln 760 €/m². Der Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 10.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	allgemeines Wohngebiet
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Geschossflächenzahl (GFZ)	1,00
4.	Maß der Baulichen Nutzung	III-V Vollgeschosse

Der Richtwert Nr. 601004 wird mit 760 € / m² als zonal lagetypisch vergleichbarer Richtwert zum Stichtag festgestellt.

3.2 Anpassung des Bodenrichtwerts an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts ist erforderlich, weil die Wertzahlen der vorliegenden Grundstücksausnutzung (GFZ 1,3 zulässig laut Bebauungsplan) mit dem Normgrundstück des Richtwerts (GFZ 1,0) nicht übereinstimmt.⁶

Nach Umrechnung ergibt sich ein Faktor von 1,05 zur Berücksichtigung der Merkmalsabweichung des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück.

Tab.-Nr. 10.2		
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)		
1.	Vergleichswert	760,00 €/m ²
2.	Umrechnungsfaktor	1,05
3.	Modifizierter Bodenrichtwert	798,00 €/m²

⁶ Grundstücksmarktbericht 2024 Stadt Köln, S. 45

3.3 Feststellung des anteiligen Bodenwertes und des anteiligen Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 10.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	826	beitragsfrei	Bauland	445,00 m²	760,00 €/m²	798,00 €/m²	355.110,00 €
							355.110,00 €

Bodenwertverzinsung		
1.	Miteigentumsanteil am Bodenwert	0,1310
2.	Bodenwert	355.110,00 €
3.	Anteiliger Bodenwert	46.519,41 €
4.	Liegenschaftszinssatz	1,85%
5.	Bodenwertverzinsung	6.569,54 €
6.	Anteilige Bodenwertverzinsung	860,61 €

4 Marktüblich erzielbarer Rohertrag der Wohnungen

Üblicherweise wird der marktüblich erzielbare Rohertrag auf Grundlage der flächenbezogenen Mieten oder Pachten ermittelt. Es ist auf die marktübliche Vergleichsmiete abzustellen. Unter der marktüblichen Vergleichsmiete ist hier die Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung eines Objektes ohne Betriebskosten zu verstehen (Nettokaltmiete). Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten solcher Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

Aufgrund des Ertragswertmodells des Gutachterausschusses zur Bestimmung der marktüblichen Einflussgröße des Liegenschaftszinssatzes muss zur Wahrung der Modellkonformität auf die Orts-übliche Vergleichsmieten (Bestandsmietverhältnisse; örtlicher Mietspiegel Jahrgang 2023) abgestellt werden:

GRUPPE 4

Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden

		Euro/m²:	in einfacher Wohnlage	in mittlerer Wohnlage	in sehr guter Wohnlage
A Wohnungen um 40 m² Größe	2	–	7,40 – 11,10	9,60 – 10,90	
	3	–	9,50 – 12,30	10,80 – 13,20	
B Wohnungen um 60 m² Größe	2	–	7,30 – 10,90	8,70 – 11,10	
	3	–	9,20 – 11,80	10,10 – 12,70	
C Wohnungen um 80 m² Größe	2	–	7,20 – 10,70	8,90 – 10,70	
	3	–	9,00 – 11,70	9,30 – 11,80	
D Wohnungen um 100 m² Größe	2	–	7,10 – 10,20	8,70 – 10,70	
	3	–	8,40 – 11,20	8,90 – 11,40	
E Wohnungen um 120 m² Größe	2	–	7,30 – 10,20	8,50 – 10,60	
	3	–	8,40 – 11,10	9,20 – 11,90	

Tabelle Nr. 11		
ERMITTLUNG DER ORTÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE		
Grundmiete laut Grundtabelle	/ m ² / Monat	
Spannenuntergrenze	9,00 €	
Mittelwert	10,35 €	Wohnung Nr. 3, I. Obergeschoss links, 79 qm
Spannenobergrenze	11,70 €	
Baualtersklasse	1990 - 2004	

Ausgangswert	
Größe / Art der Wohnung	-
Fenster / Verglasung	0,15 €
Heizung / Warmwasser	0,25 €
nutzbare Außenflächen	0,25 €
Bodenbeläge	0,25 €
Barrierefreiheit	-
Ausstattung (Einbauküche)	0,50 €
Lage im Stadtgebiet	-1,50 €
Zu- Abschlag zum Ausgangswert	-0,10 €
Mittelwert ortsübliche Vergleichsmiete	10,25 €

Wohnung 3; I. Obergeschoss:

Aufgrund der vorliegenden Objektmerkmale wird eine **objektbezogene Nettokaltmiete von 10,25 €/m²/Monat** als ortsüblich erzielbarer Rohertrag angenommen.

5 Tatsächliche Mieten

Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet.

5.1 Zusammenfassung Rohertrag

Tabelle Nr. 12					
Zusammenstellung der Roherträge					
Nr.		Mietfläche	Miete / Flächeneinheit	Rohertrag / Monat	Rohertrag / Jahr
Rohertrag Wohnung					
1.	Wohnung Nr. 3, I.OG links	79,00 m ²	10,25 €/m ²	809,75 €	9.717,00 €
Rohertrag Stellplatz					
		Anzahl			
2.	Stellplatz Nr. 2	1	30,00 €/m ²	30,00 €	360,00 €
	Summe Rohertrag Gesamtgrundstück				10.077,00 €

6 Bewirtschaftungskosten

Als **Bewirtschaftungskosten** sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung **dem Eigentümer (Vermieter)** marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.⁷

Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt. **Betriebskosten** sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Die Betriebskosten werden zum überwiegenden Teil auf den Mieter umgelegt. Es verbleibt nur ein zu vernachlässigender Teil beim Eigentümer.

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des in der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Schönheitsreparaturen werden u. U. von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen. Instandhaltungskosten können mithilfe von Erfahrungssätzen je m² Geschossfläche, Nutzfläche oder in Prozentsätzen des Rohertrags ermittelt werden.

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung (§32 (4) ImmoWertV), die durch uneinbringliche Mietrückstände oder vorübergehenden Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch der Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis für wohnlich genutzte Grundstücke wird im Allgemeinen mit 2 Prozent der Roherträge angesetzt. Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, dem Zustand und der Art des Grundstücks sowie der darauf aufstehenden Bebauung.

6.1 Marktübliche Ansätze für Bewirtschaftungskosten

Tabelle Nr. 13.1		
KOSTENANSÄTZE BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN		
Bewirtschaftungskosten Wohnraum		marktüblich
I	Verwaltungskosten	420,00 € / Wohnung / Jahr
II	Instandhaltungskosten	13,80 / m ² / Jahr
III	Mietausfallwagnis	2,00% des Jahresrohertrags

⁷ Aus §32 (2) ImmoWertV

6.2 Marktübliche Bewirtschaftungskosten

Tabelle Nr. 13.2							
Zusammenstellung der marktüblichen Bewirtschaftungskosten							
Nr.	Mieteinheit	Fläche / Anzahl	Rohertrag	Verwaltungs- kosten	Instandhal- tungskosten	Mietausfall- wagnis	Summe / Wohnung
				I	II	III	
1	Wohnung Nr. 3, I.OG links	79,00 m²	9.717,00 €	420,00 €	1.090,20 €	194,34	1.704,54 €
Summe				entspricht einem Rohertragsanteil von 17,54%			

7 Berechnung des vorläufigen Ertragswerts

Tab.-Nr. 14			
BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS			
Nr.		Bezug	
1	ROHERTRAG		10.077,00 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN		-1.704,54 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		8.372,46 €
4	- ANTEILIGER BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		-860,61 €
5	= REINERTRAG DER GEBÄUDE		7.511,85 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		34,64
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE		260.245,51 €
8	+ ANTEILIGER BODENWERT		46.519,41 €
VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT			307.000,00 €

8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz ImmoWertV).

8.1 Wirtschaftliche Überalterung

Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Kein Ansatz.

8.2 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

Kein Ansatz.

8.3 Freilegungskosten

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf. die anfallenden Kosten, die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu berücksichtigen.

Kein Ansatz.

8.4 Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

Kein Ansatz.

8.5 Werteinfluss Räumung, Renovierung, Instandsetzung

Es werden die festgestellten Kosten wertmindernd berücksichtigt. Erläuterungen dazu auf Seite 27, Tabelle 08.

8.6 Werteinfluss der Erschließungsbaulast

Der Werteinfluss bemisst sich aus dem Vorteil der Nutzung einer Fläche eines Drittgrundstücks, die üblicherweise auf dem eigenen Grundstück läge. Der Vorteil wird auf 25% des Bodenwerts der entsprechenden Fläche des Nachbargrundstücks festgestellt:

$140 \text{ qm} \times 0,25 \times 760 \text{ €/m}^2 = 26.600 \text{ €} \times 131/1.000 \text{ MEA} = 3.485 \text{ € Wertzuschlag}$
--

8.7 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 15		
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)		
Nr.		
1.	+/- Nicht aufschiebbare Instandsetzungsmaßnahmen	-1.000,00 €
2.	+/- Renovierungs- und Räumungskosten	-5.000,00 €
3.	+/- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	3.485,00 €
Werteinfluss boG		-2.515,00 €

9 Verkehrswert auf Grundlage des Ertragswertverfahrens

Der ermittelte Ertragswert (marktangepasster Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 6 (4) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

Der Verkehrswert, der in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichen Preises.

Nach Rundung (auf volle 1.000) ergibt sich für die Eigentumswohnung folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. 16			
BERECHNUNG DES VERKEHRSWERTS			
Nr.		Bezug	
1.	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT		307.000,00 €
2.	+/- BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE		-2.515,00 €
= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT			304.000,00 €

H VERKEHRSWERT

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“ (Baugesetzbuch, § 194) Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der **Verkehrswert** der Eigentumswohnung Nr. 3 zum Wertermittlungsstichtag, dem 03. Dezember 2024, geschätzt auf

304.000 €

für die Eigentumswohnung Nr. 3 im I. Obergeschoss (links)

1 Schlussbemerkungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir persönlich besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Selbst angefertigte Zeichnungen und sonstige Unterlagen stimmen nicht vollständig mit der Örtlichkeit überein, sie dienen lediglich der Übersicht.

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens. Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten. Vorstehendes Gutachten genießt **Urheberschutz**. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt. Es wird gegenüber Dritten, die auf der Grundlage des Gutachtens Vermögensentscheidungen treffen, keine Haftung übernommen. Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit dem Auftraggeber oder anderen Verfahrensbeteiligten weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 18. Februar 2025


Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

