



Verkehrswertgutachten

93 K 052/24

über das bebaute Grundstück

Hauptstraße 93i
51143 Köln (Zündorf)

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkung	4
A.1	Teilnehmer am Ortstermin.....	6
B	Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung	7
B.1	Eintragungen im Grundbuch	7
B.2	Lage und Verkehrslage.....	8
B.3	Grundstücksgestalt	8
B.4	Bodenbeschaffenheit	9
B.5	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
B.6	Beitragsrechtlicher Zustand	10
B.7	Lasten, Beschränkungen und Rechte.....	11
B.8	Baubeschreibung	12
B.9	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete.....	22
C	Wertermittlung	23
C.1	Vergleichswertverfahren.....	23
C.2	Sachwertverfahren.....	30
D	Verkehrswert.....	44
E	Anmerkungen	47
E.1	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	47

Anlagen

Anl. 1	Stadtplanauszug	1 Seite
Anl. 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	1 Seite
Anl. 3	Lärmkartierungen NRW (Straßenverkehr 24h)	1 Seite
Anl. 4	Auskunft aus dem Altlastenkataster	2 Seiten
Anl. 5	Erschließungsbeitragsbescheinigung	3 Seiten
Anl. 6	Auskunft zur öffentlichen Förderung	1 Seite
Anl. 7	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	3 Seiten
Anl. 8	Lichtbilder zur Wertschätzung	5 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 65 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 5-facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 30.08.2024 vom Amtsgericht Köln (Abteilung 93) beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG über das bebaute Grundstück

Gemarkung: Oberzündorf, Flur: 3, Flurstück: 157

**Hauptstraße 93i
51143 Köln (Zündorf)**

zu erstatten.

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) lautet die Definition des Verkehrswertes:

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

Die Wertermittlung erfolgt zum:

› Wertermittlungsstichtag	11.11.2024
› Tag der Ortsbesichtigung	11.11.2024
› Qualitätsstichtag	11.11.2024

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

Die Wertermittlung wird entsprechend den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt.

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Köln:
 - » beglaubigter Grundbuchauszug vom 31.07.2024
- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
 - » Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:500 vom 16.09.2024
 - » Lärmkartierung NRW als online Auskunft¹
 - » Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 24.09.2024
 - » Auskunft zum Planungsrecht als online Auskunft
 - » Beitragsbescheinigung vom 23.09.2024
 - » Auskunft zur öffentlichen Förderung vom 17.09.2024
 - » Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.09.2024
 - » Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln vom 12.11.2024
 - » Bauakte der Stadt Köln

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich des Ortstermins am 11.11.2024 getroffenen Feststellungen. Für die Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden erfolgte eine Innenbesichtigung.

Die Wohnung im Erdgeschoss und das Kellergeschoss konnten anlässlich des Ortstermins nicht besichtigt werden. Ausstattung, Beschaffenheit und Zustand können verbindlich nicht beurteilt werden. Ein Sicherheitsabschlag wird im Rahmen der Wertschätzung nicht berücksichtigt. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken haben die Bietinteressenten ggf. durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

Ebenfalls war der Zutritt zum rückwärtigen Grundstücksteil nicht möglich, so dass die rückwärtige Fassadenfront nicht in Augenschein genommen werden konnte. Vom Balkon der Wohnung des Dachgeschosses wurden der Garten und der barackenähnliche Aufbau (Nachbargrundstück Flurstück 158), der gem. Flurkarte und Örtlichkeit entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze in Grenzbebauung errichtet wurde, eingesehen (vgl. Lichtbild 7).

Ein Verkehrswertgutachten muss sich grundsätzlich auf Tatsachenfeststellungen berufen und nicht auf Mutmaßungen, so die BGH-Rechtsprechung. Dass das Gutachten mangels unvollständiger Innen- und Außenbesichtigung zwangsläufig auf entsprechenden Mutmaßungen und Annahmen aufbaut, entbindet den Sachverständigen nicht vom Auftrag des Vollstreckungsgerichts, den Verkehrswert zu ermitteln.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt. Eine Bescheinigung über die Zustands- und Funktionsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 61 Abs. 2 des

¹ Abrufdatum: 15.11.2024; abrufbar unter: <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>

Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG) und ein Energiepass nach ENEC bzw. GEG liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

A.1 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 11.11.2024

- | | |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|
| › für die Mieter der Wohnung im Dachgeschoss/Spitzboden: | Eheleute Frau N. und Herr M. |
| › für die Antragsstellerin | Frau St. |
| › als Mitarbeiter des Sachverständigen | Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel |
| › für den Sachverständigen | der Unterzeichner |

Der Antragsgegner nahm an dem Ortstermin nicht teil.

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im:

Grundbuch von: Oberzündorf
Blatt: 4543
Amtsgericht: Köln

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Oberzündorf
Flur: 3
Flurstück: 157 Gebäude- und Freifläche,
Hauptst. Zü 93 I
Größe: 361 m²

Ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 31.07.2024 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 11f des Gutachtens.

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im rechtsrheinischen Stadtbezirk Porz im Stadtteil Zündorf in Ortsrandlage auf der Südwestseite einer privaten Wegefläche, die nordwestlich von der Hauptstraße abzweigt. Die Hauptstraße verläuft in nordöstlicher Richtung und ist in diesem Abschnitt als Einbahnstraße von Porz kommend Richtung Langel angelegt.

Die umliegende Bebauung wird geprägt durch eine ein- und zweigeschossige Bauweise mit Einfamilienhäusern als Einzelhäuser, Doppelhaus- und Reihenhaushäuser sowie teils Mehrfamilienhäusern. Auf dem Nachbargrundstück Hauptstraße 91 (Flurstück 154) vgl. Lichtbild 1 sind einfache Bebauungsstrukturen mit einer Wohn- und Gewerbenutzung vorhanden. Nach Vortrag der am Ortstermin anwesenden Mieter besteht hier zeitweise aus der Nutzung eine erhöhte Lärmbelastung.

Hinzuweisen ist außerdem auf eine geringe Lärmbelastung ausgehend von der Hauptstraße (vgl. Lärmkartierung NRW 24-Straßenverkehr). Anlässlich des Ortstermins wurden innerhalb der besichtigten Wohnräume des Bewertungsobjekts bei geschlossenem Fenster keine Beeinträchtigungen wahrgenommen.

Der Stadtbezirk Porz weist umfassende infrastrukturelle Einrichtungen auf. Das Zentrum des Stadtbezirks Porz ist ca. vier Kilometer entfernt, die linksrheinischen Zentren der Stadt Köln bzw. Bonn ca. 20 Kilometer.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich innerhalb des Stadtteils Zündorf in ca. 500 Meter Entfernung. Kindergärten und Schulen verschiedener Bildungsrichtungen sind innerhalb des Stadtteils Zündorf sowie in angrenzenden Stadtteilen des Stadtbezirks Porz vorhanden.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr wird durch Busverbindungen im Nahbereich gewährleistet. Darüber hinaus besteht Anschluss an das Netz der Stadtbahn in rd. einem Kilometer Entfernung (Linie 7, Haltepunkt Zündorf) sowie Anschluss an das Regional- und S-Bahn-Netz in ca. 4,5 Kilometer Entfernung am Bahnhof Porz-Wahn.

Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge befinden sich im Umfeld entlang der Hauptstraße.

Straßenverbindungen in die umliegenden Stadtteile und zur Kölner Innenstadt bestehen über ein gut ausgebautes Straßensystem. Die nächste Anschlussmöglichkeit zur Bundesautobahn 59 besteht an der Anschlussstelle Wahn in ca. 5,5 Kilometer Entfernung.

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

B.3 Grundstücksgestalt

Das Bewertungsgrundstück der Gemarkung Oberzündorf, Flur 3, Flurstück 157 weist einen nahezu regelmäßigen Zuschnitt auf.

Die Straßenfrontbreite zur angrenzende privaten Wegefläche beträgt ca. 12,50 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt rd. 29,20 m.

Das Areal ist eben; das Grundstück liegt in etwa auf Straßenniveau.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigelegten Katasterplan ersichtlich. Das Grundstück ist darin gekennzeichnet.

B.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Umwelt- und Verbraucherschutzamt (Stadt Köln) - vom 24.09.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

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

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen.

Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für den Beurteilungsfall bedeutet das, dass der Verkehrswert nur unter dem Vorbehalt ermittelt werden kann, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

B.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.5.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück der Gemarkung Oberzündorf, Flur 3, Flurstück 157 ist mit einem Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte bebaut, bestehend aus Vollunterkellerung, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und darüberliegenden ausgebauten Spitzboden.

Die Angabe zur Vollunterkellerung, der in Teilbereichen wohnraummäßig ausgebaut ist, ergibt sich aus dem Vortrag der Antragstellerin anlässlich des Ortstermins. Linksseitig ist an das Wohngebäude ein Garagengebäude mit zwei Einzelgaragen angebaut.

Bei der vorhandenen Bebauung beträgt das Maß der baulichen Nutzung grob überschlägig:

GRZ = ca. 0,35 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 0,55 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

In der hier angegebenen Geschossflächenzahl sind auch die wertrelevanten Geschossflächen im ausgebauten Dachgeschoss und Spitzboden, die nach dem Bauplanungsrecht in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, berücksichtigt.

B.5.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem² der Stadt Köln liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als „*Baufläche, die vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dient*“ dargestellt.

Die zulässige Bebauung ist nach § 34 Abs. 1 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

B.6 Beitragsrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück grenzt nicht unmittelbar an die öffentliche Erschließungsanlage „Hauptstraße“. Es handelt sich um ein sog. Hinterliegergrundstück.

Die Erschließung durch die „Hauptstraße“ erfolgt über die angrenzende private Wegefläche und ist durch die Eintragung einer Baulast gesichert.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Bauverwaltungsamt (Stadt Köln) - vom 23.09.2024 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an.

² Abrufdatum 18.11.2024: <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/bebauungsplaene/suche/index.html>; abrufbar unter:

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

B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs

Laut Grundbuchauszug bestehen im Bestandsverzeichnis (Rechte) keine Eintragungen.

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs

lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 93 K 052/24). Eingetragen am 29.07.2024.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II/1 wird kein eigener Werteinfluss beigemessen.

öffentliche Förderung

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Amt für Wohnungswesen (Stadt Köln) - vom 17.09.2024 nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Baulasteintragungen zulasten des Bewertungsgrundstücks

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Amt für Liegenschaften (Stadt Köln) vom 24.09.2024 ist zu Lasten des Bewertungsgrundstücks (Flurstück 157) die Baulast 429/84 Seite 1, lfd. Nr. 1 eingetragen. Hierbei handelt es sich um eine Abstandsbaulast zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Nachbargrundstücks (Gemarkung Oberzündorf, Flur 3, Flurstück 154). Es wird verwiesen auf die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis im Anlagenteil des Gutachtens.

Gemäß Lageplan zur Baulast ist eine Fläche von ca. 16 m² an der südwestlichen Grundstücksgrenze betroffen. Hieraus ergibt sich aus sachverständiger Sicht keine unmittelbare wertrelevante Einschränkung für das belastete Grundstück, da Grundstückteile betroffen sind, die nicht zur Bebauung anstehen.

Denkmalschutz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Sonstiges

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

B.8 Baubeschreibung

B.8.1 Bauart und Baujahr

Das Bewertungsgrundstück der Gemarkung Oberzündorf, Flur 3, Flurstück 157 ist mit einem Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte bebaut, bestehend aus Vollunterkellerung, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und darüberliegenden ausgebauten Spitzboden.

Die Angabe zur Vollunterkellerung, die in Teilbereichen wohnraummäßig ausgebaut ist, ergibt sich aus dem Vortrag der Antragstellerin anlässlich des Ortstermins.

Linksseitig ist an das Wohngebäude ein Garagengebäude mit zwei Einzelgaragen angebaut.

Baujahr: um 1986

(lt. Amtlichen Lageplan von 1986, zusammen mit dem Nachbarhaus als Zweifamilienhaus errichtet)

Nach Auswertung der Bauakte konnten Baugenehmigung und Abnahmescheine (Rohbau- und Schlussabnahme) nicht nachgewiesen werden. Ebenfalls lagen der Bauakte keine Bauzeichnungen bei. Im Rahmen der Wertschätzung kann nicht beurteilt werden, ob der wohnraummäßige Ausbau im Kellergeschoss, der nach Auskunft der Antragsstellerin mit dem Erdgeschoss über eine innere Treppe verbunden ist, genehmigt wurde oder durch eine Nachtragsgenehmigung genehmigungsfähig wäre. Der Ausbaubereich im Kellergeschoss ist aus sachverständiger Sicht nicht als Aufenthaltsraum im Sinne der Landesbauordnung zu beurteilen. Die Anforderungen an eine ausreichende Belüftung und Belichtung mit Tageslicht scheint nicht gegeben.

Im Rahmen der Wertschätzung wird der Ausbaubereich im Keller unter „sonstige bauliche Anlagen als Zeitwert (vgl. Ziffer C.2.4.2, Seite 41ff) wertmäßig erfasst. Entsprechende Unwägbarkeiten und Risiken haben daher die Bietinteressenten im Zwangsversteigerungstermin selber zu kalkulieren.

Einschränkungen für die Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden ergeben sich im Hinblick auf die lichten Durchgangshöhen im Bereich der Innentürabschlüsse < zwei Meter.

Für die nicht besichtigten Gebäudebereiche im Erd- und Kellergeschoss kann der bauliche Zustand nicht beurteilt werden. Hierzu zählt auch die Beurteilung der technischen Einrichtungen für die Heizungsanlage und Warmwasserbereitung.

B.8.2 Aufteilung und Wohnflächenaufstellung

Angaben zu den Wohnflächen innerhalb des Wohnhauses konnten nur für die Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden erlangt werden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung der Erdgeschosswohnung und der damit fehlenden maßlichen Bestandsaufnahme ist eine Wohnflächenangabe für die Erdgeschosswohnung nur aufgrund einer grob überschlägigen Schätzung möglich.

B.8.2.1 Aufteilung

Wohnung im Erdgeschoss³

Verbindliche Angaben zur Raumaufteilung und über die Wohnfläche können nur durch ein Aufmaß im Rahmen einer Innenbesichtigung erlangt werden.

Wohnung Dachgeschoss und Spitzboden

Dachgeschoss

zwei Zimmer, Küche, Diele, Bad/WC, Abstellraum, Balkon

Spitzboden

zwei Zimmer, Flur, Duschbad/WC

³ Die Ausbaubereiche im Kellergeschoss bleiben bei der Wohnflächenaufstellung aufgrund der vermutlich unzulässigen Nutzung als Wohnraum unberücksichtigt.

B.8.2.2 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFIV

nach Aufmaß

Wohnung Dachgeschoss und Spitzboden*Dachgeschoss*

Hauptwohnraum	28,68 m ²
Zimmer 1	16,55 m ²
Küche	6,77 m ²
Diele	5,77 m ²
Bad/WC	7,78 m ²
Abstellraum	0,31 m ²
Balkon ⁴	2,35 m ²
<hr/>	
Wohnfläche Dachgeschoss	68,21 m ²

Spitzboden

Zimmer 2	9,01 m ²
Zimmer 3	13,87 m ²
Flur	0,97 m ²
Duschbad/WC (innenliegend)	2,22 m ²
<hr/>	
Wohnfläche Spitzboden	26,07 m ²

Wohnung Erdgeschoss

Nach grob überschlägiger Schätzung auf Grundlage der Flurkarte beträgt die Wohnfläche für die Erdgeschosswohnung ca. 60 m². Eine Berücksichtigung eines Wohnflächenanteils für die Ausbaubereiche im Kellergeschoss erfolgt nicht (vgl. Ziffer B.8.1, Seite 12ff).

Wohnflächen gesamtrd. 154 m²

⁴ unter Anrechnung der Grundfläche zu 1/4

Hinweis: Bei der vorgenommenen maßlichen Bestandsaufnahme zur Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden handelt es sich um eine Wohnflächenermittlung mittels Lasermessgerät „Leica Disto“, die für das hier vorliegende Verkehrswertgutachten eine ausreichende Genauigkeit ergibt. Toleranzen von +/- 3 % in technischer Hinsicht sind hinzunehmen.

Bei den vorbereitenden Berechnungen zur Wohnfläche hat Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel als Vermessungsingenieur im Sinne von § 10 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln mitgewirkt. Die Überprüfung und Nachrechnung der Ergebnisse erfolgten durch den Sachverständigen persönlich.

Die Wohnflächenangabe für die Wohnung im Erdgeschoss kann nur grob überschlägig erfolgen. Verbindliche Angaben zur Raumaufteilung und über die Wohnflächen können nur durch ein Aufmaß im Rahmen einer Innenbesichtigung erlangt werden.

B.8.3 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

Im Dachgeschoss zweckdienliche Grundrissanordnung. Im Dachgeschoss und Spitzboden eingeschränkte lichte Durchgangshöhen im Bereich der Innentürabschlüsse < zwei Meter (1,97 m bis 1,98 m), aufgrund der vorhandenen Dachschrägen ist die Möblierung im Spitzboden mit handelsüblichen Möbeln eingeschränkt.

Die Grundrissanordnung der Wohnung im Erdgeschoss kann durch den Sachverständigen nicht beurteilt werden. Es erfolgte keine Innenbesichtigung, Grundrisse lagen in der Bauakte nicht vor.

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

B.8.4 Bauweise und Ausstattung

Ein Verkehrswertgutachten muss sich grundsätzlich auf Tatsachenfeststellungen berufen und nicht auf Mutmaßungen, so die BGH-Rechtsprechung. Da ein Zutritt zu den Gebäudebereichen im Erd- und Kellergeschoss nicht möglich war und somit die Zustandsmerkmale dem Sachverständigen nicht bekannt sind, wird mangels weiterer Erkenntnisse unterstellt, dass die Zustandsmerkmale der Erdgeschosswohnung und die technischen Einrichtungen für die zentrale Heizung und Warmwasseraufbereitung überwiegend dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe aus den 1980er Jahren entspricht.

Dass das Gutachten an dieser Stelle auf Mutmaßungen aufbaut, entbindet den Sachverständigen nicht vom Auftrag des Vollstreckungsgerichts, den Verkehrswert zu ermitteln. Für verbindliche Angaben ist eine technische Bestandsaufnahme im Rahmen einer Ortsbesichtigung erforderlich.

Wohngebäude

Fundamente und Bodenplatte	Stahlbeton
Umfassungswände Kellergeschoss und Innenwände	Stahlbeton/Mauerwerk
aufgehende Umfassungswände und Innenwände	Mauerwerk
Außenfronten	Klinker
Dach	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion abgebunden, Eindeckung der geneigten Dachflächen mit Betondachsteinen
	<i>Giebel</i> Reibputz, Dachrandzone mit Naturschieferverkleidung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasungen, im Dachgeschoss mit Rollladenabschlüssen, im Spitzboden liegende Dachflächenfenster
Türen	<i>Hauseingangstüranlage</i> Holzrahmentür mit Isolierglasausschnitten <i>Wohnungsabschlusstüren</i> helle kunststoffbeschichtete Türblätter in Stahlumfassungszargen
gebäudetechnische Einrichtungen	Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen (einschließlich der Leitungswasser-, Abwasser- und Heizungsverrohrung) verbindlich nicht beurteilt werden.

dominierende Ausstattungsmerkmale der Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden

Oberböden	<p>keramische Bodenfliesen</p> <p><i>offene Küche</i> im Bereich des Hauptwohnraumes Laminat</p>
Wand- und Deckenbehandlungen	<i>Wandflächen und Deckenuntersichten</i> tapeziert
Innentüren	<p>helle kunststoffbeschichtete Röhrenspantürbblätter in Stahlumfassungszargen</p> <p><i>Abschlusstür Bad/WC</i> Ganzglastür</p>
Fenster	<p>Kunststofffenster mit Isolierverglasungen, im Dachgeschoss mit Rollladenabschlüssen, im Spitzboden liegende Dachflächenfenster</p> <p>Hinweis: die rückwärtigen Fenster im Hauptwohnraum wurden nach Angaben der Mieter vor ca. zwei bis drei Jahren erneuert.</p> <p>In dem vorhanden Fensterbestand des Dachgeschosses konnten in den Glasabstandsleisten Baujahrmarkierungen aus 2/89 nachgewiesen werden.</p>
sanitäre Einrichtungen	<p><i>Bad/WC im Dachgeschoss und Duschbad/WC im Spitzboden</i> einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard der Wand- und Bodenfliesen einschl. der Sanitärobjekte, die nach dem gefassten Eindruck dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe aus den 1980er Jahren entsprechen. Das Duschbad/WC ist innenliegend, nach Angaben der Mieter besteht keine funktionsfähige Entlüftung des Duschbades.</p>
Geschosstreppen	<p>Die Wohnung wird vom Erdgeschoss aus über eine innere Treppe erschlossen.</p> <p><i>Treppenläufe</i> Stahlbeton</p> <p><i>Stoss- und Auftritte</i> keramische Bodenfliesen</p>

haustechnische Einrichtungen

Heizung- und Warmwasserbereitung

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt zentral. Für die Wärmeabgabe ist eine Fußbodenheizung installiert.

Elektroinstallationen

Elektroinstallationen entsprechend dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe des Objektes aus den 1980er Jahren.

Eine FI-Absicherung konnte nicht nachgewiesen werden, vgl. Lichtbild 9.

Garagengebäude mit zwei Einstellplätzen

Garagenkonstruktion

konventionelle Massivbauweise mit Flachdachabschluss
Im Rahmen der Wertschätzung können die Zustandsmerkmale der Flachdachabdichtung nicht beurteilt werden.

Garagentore

als Schwingtorabschlüsse

Außenfront/Vorderfront

Klinker

Attika

naturverschiefert mit Beschädigungen

sonstige bauliche Anlagen

hierzu zählen:

- › Schleppgaube
- › Ausbaubereich Kellergeschoss
- › Garagengebäude

besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen

hierzu zählen:

- › die Kellerlichtschächte
- › die Betonpflaster ausgebauten Grundstücksfreiflächen
- › die Differenzstufenanlage im Hauseingangsbereich
- › die Dachüberstände

- › der obergeschossige Balkon
- › die anteiligen Grenzeinrichtungen
- › die Gebäudeanschlüsse
- › die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

Hinweis: Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil ist ein Fertigteilpool angeordnet, vgl. Lichtbild 7. Im Rahmen der Wertschätzung erfolgt diesbezüglich kein Wertansatz, da entsprechende Einrichtungen am Markt nicht verkehrswerterhöhend angesehen werden.

B.8.5 Baulicher Zustand

Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk – auch nicht nach dem optischen Eindruck – sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Funktionsprüfungen bezüglich der Heizungs-, Elektro-, Sanitärinstallationen wurden nicht durchgeführt, so dass für diese Gewerke eine verbindliche Beurteilung nicht erfolgen kann.

Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen (einschließlich der Leitungswasser-, Abwasser- und Heizungsverrohrung) verbindlich nicht beurteilt werden.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen zu Statik, Schall-/Wärmeschutz und Brandschutz eingehalten worden sind.

Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe wie schwachgebundener Asbest, Holzschutzmittel etc. vorgefunden. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, ist ein spezielles Fachgutachten einzuholen.

Es konnten folgende Baumängel und Bauschäden in der besichtigten Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden festgestellt werden:

- › Im Bad/WC weisen die keramischen Bodenfliesen vereinzelte Beschädigungen auf.
- › Nach Angabe der Mieter, lässt sich ein liegendes Dachflächenfenster im Spitzboden nur schwergängig öffnen und schließen.
- › Nach Angabe der Mieter besteht keine funktionsfähige Entlüftung des innenliegenden Duschbades.
- › Eine stichprobenweise Überprüfung der Balkonbrüstung ergab, dass diese eine Höhe von 82 cm aufweist. Die Balkonbrüstung ist mit einer Brüstungshöhe von ca. 82 cm als Absturzsicherung zu gering bemessen⁵.
- › Der Bankiraibelag des Balkons ist stellenweise verrottet.

Für die bestehenden Unwägbarkeiten und Risiken, die sich aus nachstehenden Sachverhalten ergeben

- › kein Nachweis einer Baugenehmigung für den vorhandenen Bestand mit Ausbaubereichen im Kellergeschoss und Spitzboden
- › das wesentliche Gebäudeteile - hier: Erd- und Kellergeschoss - nicht besichtigt werden konnten
- › die rückwärtige Fassadenfront nicht in Augenschein genommen werden konnte

⁵ § 38 LBauO NRW

„(4) Andere notwendige Umwehrungen müssen folgende Mindesthöhen haben:

1. Umwehrungen zur Sicherung von Öffnungen in begehbaren Decken und Dächern sowie Umwehrungen von Flächen mit einer Absturzhöhe von 1 m bis zu 12 m 0,90 m und
2. Umwehrungen von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe 1,10 m.“

wird ein Sicherheitsabschlag nicht berücksichtigt. Entsprechende Unwägbarkeiten und Risiken haben die Bieter selbst im Zwangsversteigerungstermin zu kalkulieren.

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

Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich erst bei Durchführung von Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensursachen zeigen können.

Der Abschlag für Baumängel und Bauschäden wird zum Wertermittlungstichtag geschätzt auf 10.000,00 €.

Bei der Abschlagshöhe handelt es sich um eine freie Schätzung, die nicht identisch ist mit den tatsächlichen Investitionskosten.

Die Abschlagshöhe wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt.

Hinsichtlich des Abschlages für Baumängel und Bauschäden ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kostenhöhe entscheidend ist, sondern die Höhe eines möglichen Abschlages, wie sie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer beurteilen würde. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Verkehrswert als Marktfunktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschläge reguliert.

Hinsichtlich eines möglichen Abschlages für Baumängel und Bauschäden ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kostenhöhe entscheidend ist, sondern die Höhe eines möglichen Abschlages, wie sie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer beurteilen würde. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Verkehrswert als Marktfunktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschläge reguliert.

Schulz⁶ hat zu dieser Problematik treffend formuliert: „Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung der Baumängel und Bauschäden, die im Regelfall die Schadensbehebung im Auge hat und nur in Ausnahmefällen die Minderung, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Nur in den Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks unmöglich ist oder zumindest erheblich eingeschränkt, wird der Mangel/Schaden behoben. Die Grenze der erheblichen Nutzungseinschränkung ist da erreicht, wo der Minderwert die Höhe der Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen

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

Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende Minderwertermittlung nicht mehr möglich.“

B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Mieter der Wohnung im Erdgeschoss sind Frau S. und Herr H.. Die Wohnung konnte anlässlich des Ortstermins nicht besichtigt werden, so dass die Zustandsmerkmale der Wohnung (Ausstattung, Beschaffenheit und baulicher Zustand) nicht beurteilt werden konnten.

Der Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden, so dass die Vertragsinhalte dem Sachverständigen nicht bekannt sind.

Mieter der Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden ist Herr M., der die Wohnung mit Ehefrau und Kindern bewohnt.

Der Mietvertrag konnte eingesehen werden, er ist datiert vom 27.02.2021 und besteht lt. Angabe des Mieters seit dem 15.03.2021. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 900,00 €, die Betriebskosten- und Nebenkosten-vorauszahlung 260,00 € und die Garage 50,00 €.

Die Bruttowarmmiete einschließlich Garage beträgt somit 1.210,00 € pro Monat.

C Wertermittlung

C.1 Vergleichswertverfahren

gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV

C.1.1 Verfahrensbeschreibung

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

Der vorläufige Vergleichswert kann somit ermittelt werden

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

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

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

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

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

C.1.2 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

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

Der Verordnungsgeber hat durch den Halbsatz „[...] insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen [...]“ die Recherche von Daten ausdrücklich betont.

Kaufpreise mit Objektmerkmalen werden durch den örtlichen Gutachterausschuss erfasst. Zu beachten sind die unterschiedlichen Lagequalitäten innerhalb des Stadtteils Zündorf, so dass im Hinblick auf die Lage des Bewertungsobjekts zwei hier vorliegende Kaufpreise von Objekten mit erheblich besseren Lageeigenschaften ausgesondert werden müssen.

Der Sachverständige orientiert sich an dreizehn vorliegenden Kaufpreisen für Doppel- und Reihenendhäuser innerhalb von Zündorf mit nachstehenden Merkmalen:

- › Vertragsabschlüsse von März 2023 bis September 2024
- › Baujahre von 1977 bis 1987
- › Wohnflächen von 107 m² bis 183 m²
- › Grundstücksgroßen von 180 m² bis 567 m²

Als Vergleichsmaßstab dient der Preis pro m² Wohnfläche, der für das jeweilige Objekt erzielt worden ist.

An dieser Stelle darf der Hinweis nicht unterbleiben, dass die Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte dem Sachverständigen nicht bekannt sind und die Hintergründe der Transaktionen (Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs) nicht überprüft werden können. Auch enthalten die Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung keine Angaben zu rechtlichen Gegebenheiten, die sich aus den Vertragsinhalten möglicher Mietverträge ergeben. Die Problematik beim unmittelbaren Vergleichswertverfahren besteht darin, dass die Vergleichsobjekte nicht nur hinsichtlich der Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sein müssen, sondern dass sämtliche Merkmale des Bewertungsobjekts vergleichbar sein müssen – so z.B. Baujahr, Gebäudeart, Bauweise, Baugestaltung, Wohnfläche, Ausstattung und Qualität, baulicher Zustand, energetische Eigenschaften, Restnutzungsdauer. Diese Merkmale können nicht unerheblich voneinander abweichen. Es müssen demnach noch z.B. Umrechnungskoeffizienten für die Lage der Vergleichsobjekte und himmelsrichtungsmäßigen Ausrichtung berücksichtigt werden. Auch Über- und Untergrößen der Wohnflächen und Grundstücksgroßen, die unterschiedliche Beschaffenheit, evtl. bestehende wohnungs- und mietrechtliche Bindungen und die unterschiedlichen Wohnwertmerkmale müssten berücksichtigt werden. In der Regel fehlen hier Umrechnungskoeffizienten, um die unterschiedlichen Merkmale zu berücksichtigen.

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

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

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

Bei den Vergleichsobjekten liegen zu vorhanden PKW-Stellplätzen keine Angaben vor. Aus der Luftbilddauswertungen ist ersichtlich, dass die Einfamilienhäuser überwiegend über einen PKW-Stellplatz verfügen. Bei Vergleichsobjekten bei denen Inventar mitveräußert wurde, ist dies separat ausgewiesen, so dass sich die Kaufpreise ausschließlich auf Preise pro m² Wohnfläche inkl. PKW-Stellplatzanteil beziehen.

Zusammenstellung der Kaufpreise

Nr.	Vertragszeitpunkt	Wohnfläche	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche
1	31.03.2023	182,00 m ²	3.956,00 €/m ²
2	22.05.2023	150,00 m ²	4.200,00 €/m ²
3	05.10.2023	107,00 m ²	4.579,00 €/m ²
4	09.11.2023	131,00 m ²	3.397,00 €/m ²
5	21.11.2023	120,00 m ²	4.375,00 €/m ²
6	28.11.2023	183,00 m ²	3.798,00 €/m ²
7	29.01.2024	177,00 m ²	3.907,00 €/m ²
8	05.04.2024	126,00 m ²	3.170,00 €/m ²
9	15.05.2024	144,00 m ²	2.639,00 €/m ²
10	25.06.2024	171,00 m ²	3.333,00 €/m ²
11	18.07.2024	110,00 m ²	4.982,00 €/m ²
12	23.08.2024	158,00 m ²	2.715,00 €/m ²
13	26.09.2024	131,00 m ²	2.649,00 €/m ²

C.1.3 Ermittlungsgrundlagen

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

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

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

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

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

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

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

C.1.4 Rechengang

Streubreite der Einzelwerte

2.639,00 €/m² bis 4.982,00 €/m²

Arithmetisches Mittel

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{47.700,00 \text{ €/m}^2}{13} = 3.669,23 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 3.669,00 \text{ €/m}^2$$

Variationsbreite

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

wertrelevant auf den Mittelwert auswirken.

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

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

$$2.568,46 \text{ €/m}^2 \text{ bis } 4.770,00 \text{ €/m}^2$$

Es ist festzustellen, dass ein Einzelwert (lfd. Nrn. 11) ausgesondert werden muss.

Unter Berücksichtigung der 12 Kauffälle ermittelt sich der arithmetische Mittelwert nun wie folgt:

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{42.718,00 \text{ €/m}^2}{12} = 3.559,83 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 3.560,00 \text{ €/m}^2$$

Überprüfung der Genauigkeit des Durchschnittswertes

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

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

$$s_x = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}} = \pm 678,80 \text{ €/m}^2$$

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

$$v = \frac{s_x}{\bar{x}} = \frac{678,80 \text{ €/m}^2}{3.559,83 \text{ €/m}^2} = 0,19$$

Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert als Vergleichswert geeignet. Nach Streich⁷ ist ein Variationskoeffizient von 0,19 als „recht bedenklich“ einzustufen.

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

$$s_{\bar{x}} = \frac{s_x}{\sqrt{n}} = \frac{678,80 \text{ €/m}^2}{\sqrt{12}} = \pm 195,95 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 196,00 \text{ €/m}^2$$

⁷ Streich, J.-W.: *Praktische Immobilienbewertung*, 2. Aufl., Theodor Oppermann Verlag, Hannover 2003, S. 45.

Bandbreite

Das arithmetische Mittel von rd. 3.560,00 €/m² weist demnach einen „Mittleren Fehler“ von rd. ± 196,00 €/m² auf.

Zur Veranschaulichung werden die Ergebnisse in der nachstehenden Abbildung zusammengefasst:

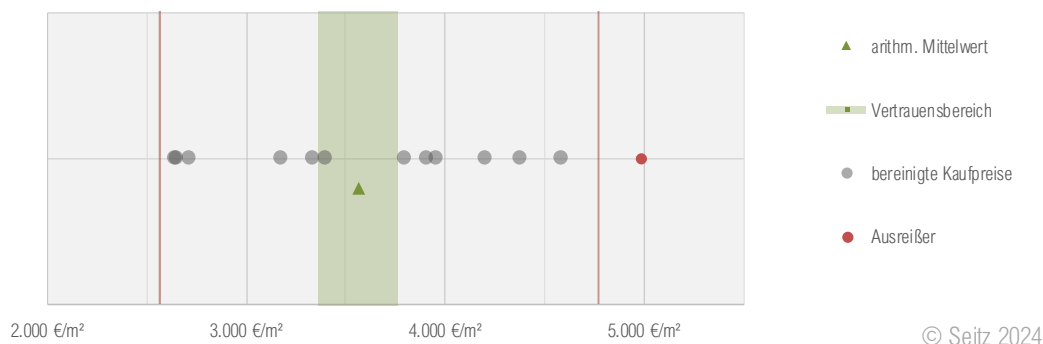


Abbildung 1: bereinigte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln mit statistischen Kennwerten.

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

rd. 3.364,00 €/m² bis rd. 3.756,00 €/m²

multipliziert mit:
154 m² Wohnflächen

518.056,00 € bis 578.424,00 €

rd. 518.000,00 € bis rd. 578.000,00 €

Die vorstehende Spanne ist um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, vgl. Ziffer C.2.4.1.5, Seite 39 zu bereinigen. Somit beträgt der um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Baumängel und Bauschäden) bereinigte Vertrauensbereich des arithmetischen Mittels:

rd. 508.000,00 € bis rd. 568.000,00 €

Nur der guten Ordnung halber sei erwähnt, dass es sich hier nicht um eine statistisch gesicherte Marktanalyse handeln kann, da der Variationskoeffizient mit „0,19“ als „recht bedenklich“ einzustufen ist. Die Streuungen des Grundstücksmarktes sind i.d.R. eben doch so groß, dass man relativ unsichere Ergebnisse akzeptieren muss. Dies trifft nicht nur beim Vergleichswertverfahren, sondern auch bei den übrigen Wertermittlungsverfahren zu, nur wird dort die Problematik nicht so deutlich.

Auch ist anzumerken, dass die Ausstattung, die Beschaffenheit und der bauliche Zustand der Objekte aus der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Hier besteht die wesentliche Schwachstelle des Vergleichswertverfahrens. Es handelt sich hier bei der oben dargestellten Wertspanne vielmehr um eine tendenzielle Wertableitung zur Erkennung der groben Größenordnung, die nur hilfsweise als Trendwert Berücksichtigung finden. Auf die Ableitung eines Vergleichswertes des Grundstücks muss mangels geeigneter Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten verzichtet werden.

C.2 Sachwertverfahren

gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV

C.2.1 Verfahrensbeschreibung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Im Sachwertverfahren ist

- › der vorläufige Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und des Alterswertminderungsfaktors zu ermitteln;
- › der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen nach den durchschnittlichen Herstellungskosten (ggf. unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und des Alterswertminderungsfaktors), nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden;
- › der Bodenwert nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermitteln.

Die Summe aus den vorläufigen Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt den **vorläufigen Sachwert des Grundstücks**, welcher an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (**marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks**); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor vorzunehmen. Werden die allgemeinen Wertverhältnisse durch den Sachwertfaktor nicht ausreichend berücksichtigt kann eine (weitere) Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der **Sachwert des Grundstücks** ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den durchschnittlichen Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Der Ermittlung der Sachwertfaktoren liegen regelmäßig die Normalherstellungskosten **NHK 2010** bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010 zugrunde (Anlage 4 ImmoWertV). Es werden teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Die ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der **Regionalfaktor** ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der **Alterswertminderungsfaktor** entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

C.2.2 Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu multiplizieren. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um Modellkonformität sicherzustellen. Der Sachwertfaktor ist auf seine Eignung i.S.d. § 9 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Nach Maßgabe der §§ 35ff ImmoWertV wird bei Heranziehung von Sachwertfaktoren der vorläufige Sachwert nicht nach den tatsächlichen Grundstücksmerkmalen, sondern nach den Grundstücksmerkmalen ermittelt, die dem **Referenzgrundstück** des Sachwertfaktors zugrunde liegen. Abweichungen von diesen Grundstücksmerkmalen sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ nachträglich zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht mit dem Sachwertfaktor Rechnung getragen wurde.

Eine sachgerechte Anwendung der Sachwertfaktoren ist deshalb nur möglich, wenn der vorläufige Sachwert nach Maßgabe der §§ 35 bis 39 ImmoWertV für ein fiktives (Referenz-) Grundstück ermittelt wird, das die Eigenschaften des dem Sachwertfaktor zugrunde liegenden Referenzgrundstücks aufweist. Gegenstand der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks ist zunächst nicht das Bewertungsobjekt mit seinen tatsächlichen Grundstücksmerkmalen, sondern mit den Eigenschaften des Referenzgrundstücks.

Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln wird im Grundstücksmarktbericht 2024 wie folgt beschrieben:

Sachwertmodell des Gutachterausschusses

Normalherstellungskosten NHK 2010

Gebäudejahrsklassen keine

Baunebenkosten in den NHK 2010 enthalten

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Regionalisierungsfaktor 1,0

Bezugsmaßstab Brutto-Grundfläche

Baupreisindex Statistisches Bundesamt

Restnutzungsdauer (RND) wird ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifiziert

Alterswertminderung linear

C.2.3 Bodenwert

C.2.3.1 Verfahrensbeschreibung

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

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

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

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

Um Modellkonformität zu wahren, muss der vorläufige Sachwert auf der Grundlage eines vorläufigen Bodenwerts mit den durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen ermittelt werden, die der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde liegen. Es handelt sich dabei um einen mit dem Sachwertfaktor kompatiblen Bodenwert – im Nachfolgenden als „Bodenwert des Referenzgrundstücks“ bezeichnet.

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird demnach in einen Bodenwertanteil aufgeteilt, der der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts zugrunde liegt (Bodenwert Referenzgrundstück) und einen Bodenwertanteil, der ergänzend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal die tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens berücksichtigt (differentieller Bodenwertanteil).

C.2.3.2 Bodenrichtwert

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

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORIS-NRW“ liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 714008 der Stadt Köln im Stadtteil Zündorf. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von

830,00 €/m²

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

<i>Entwicklungszustand:</i>	<i>baureifes Land</i>
<i>Nutzungsart:</i>	<i>allgemeines Wohngebiet</i>
<i>Geschlosszahl:</i>	<i>I-II</i>
<i>Fläche:</i>	<i>500 m²</i>
<i>Beitragszustand:</i>	<i>beitragsfrei</i>
<i>Bemerkung:</i>	<i>Evezastraße</i>
<i>Freies Feld:</i>	<i>Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss.</i>

C.2.3.3 Bodenwert des Bewertungsgrundstücks

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

Bei dem Bewertungsgrundstück Flurstück 157 handelt es sich nach Auskunft der zuständigen Fachdienststelle (Bauverwaltungsamt) um ein Hinterliegergrundstück. Die Erschließung durch die Hauptstraße erfolgt über die angrenzende private Wegefläche (Flurstück 139) und ist durch Eintragung einer Baulast öffentlich-rechtlich gesichert.

Die dingliche Sicherung erfolgte durch die Eintragung einer Dienstbarkeit (Weg- und Versorgungsleitungsrecht)⁸ im Grundbuch des dienenden Grundstücks (Grundbuch von Oberzündorf, Blatt 76, Flur 3, Flurstück 139) in Abteilung II unter lfd. Nr. 11. Das Grundbuch datiert vom 05.02.2018 wurde am 05.12.2024 durch den Sachverständigen eingesehen.

⁸ Das herrschende Grundstück, Grundbuch von Oberzündorf, Blatt 75, Flur 3, Flurstück 141 wurde zwischenzeitlich geteilt, so dass die Grunddienstbarkeit für das zu bewertende Grundstück (Flurstück 157) als Teil von ehem. Flurstück 141 weiter besteht.

Aufgrund der Hinterlandlage ist aus sachverständiger Sicht kein Wertabschlag vorzunehmen. In Sachverständigenkreisen wird dies durchaus kontrovers diskutiert. Ein Wertnachteil aus der Hinterlandlage wird im vorliegenden Fall jedoch nicht gesehen, zumal die von der Hauptstraße ausgehenden Lärmimmissionen durch diese Lage stark vermindert werden.

Aufgrund der kleineren Grundstücksgröße des zu Bewertungsgrundstücks mit 361 m² ist dieses nur mittelbar mit dem Richtwertgrundstück mit 500 m² vergleichbar. Die kleinere Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück bewirkt einen Zuschlag auf den mitgeteilten Richtwert, da mit abnehmender Grundstücksgröße der Bodenwert markttypisch pro m² Grundstücksfläche steigt.

Statistische Auswertungen über die Höhe der erforderlichen Zu- bzw. Abschlagshöhen bei Grundstücken unterschiedlicher Grundstücksgrößen wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln durchgeführt. Die Auswertungen zeigen, dass ein Zuschlag bei entsprechenden Flächendifferenzen von rd. 9% als marktkonform erkannt werden kann.

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert)		830,00 €/m ²
Anpassung für Größe	9% Zuschlag	70,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		rd. 900,00 €/m ²

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

Grundstück Flurstück 157	361 m ² x 900,00 €/m ²	324.900,00 €
--------------------------	----------------------------------------------	--------------

<u>Bodenwert Bewertungsgrundstück</u>	rd. 325.000,00 €
erschließungsbeitragsfrei	

C.2.3.4 Bodenwert des Referenzgrundstücks

Angaben zur Größe des Referenzgrundstücks des hier gegenständlichen Gebäudetyps wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln nicht veröffentlicht.

Der Bodenwert des Referenzgrundstücks wird aufgrund fehlender Angaben durch den Gutachterausschuss hilfsweise mit dem Bodenwert des Bewertungsgrundstücks angenommen.

Hiernach beträgt der Bodenwert des Referenzgrundstücks:

Bodenwert Referenzgrundstück**rd. 325.000,00 €**

erschließungsbeitragsfrei

Die Differenz aus dem zu Ziffer Bodenwert des Bewertungsgrundstücks, Seite 34 ermittelten Bodenwert des Bewertungsgrundstücks und dem Bodenwert des Referenzgrundstücks beträgt somit

325.000,00 € - 325.000,00 €

0,00 €

und wird bei der Sachwertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (differentieller Bodenwertanteil) berücksichtigt.

C.2.4 Sachwert des Grundstücks

C.2.4.1 Erforderliche Daten

C.2.4.1.1 Reduzierte Brutto-Grundfläche (rBGF)

gemäß Flurkarte, Aufmaß und Luftbildauswertung

Bezugsgrundlage der NHK 2010 ist eine reduzierte Brutto-Grundfläche (rBGF), die sich in Anlehnung an die DIN 277 nach Maßgabe der in der Anlage 4 ImmoWertV beschriebenen Besonderheiten ermittelt.

Die Berechnung der nachstehenden rBGF erfolgte überschlägig auf der Grundlage der Flurkarte, von Aufmaßen in der Örtlichkeit (Wohnfläche im Dachgeschoss und Spitzboden) und Luftbildauswertung.

Wohnhaus

Kellergeschoss	ca. 80,00 m ²
Erdgeschoss	ca. 80,00 m ²
Dachgeschoss	ca. 99,00 m ²
	rd. 259,00 m ²

rBGF Wohnhaus gesamt rd. 259 m²

C.2.4.1.2 Berücksichtigung der Baupreissteigerung von 2010 zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2024

Die vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindexreihe für Bauleistungen am Bauwerk liegt zum Wertermittlungsstichtag zum Basisjahr 2021 vor.

Die Preisindizes für die Bauwirtschaft werden wie alle anderen Preisindizes der amtlichen deutschen Preisstatistik etwa alle 5 Jahre auf ein neues Basisjahr umgestellt. Hierbei werden die Berechnungsgrundlagen – insbesondere die Gewichtungsstrukturen, die den Berechnungen der Preisindizes zugrunde liegen – aktualisiert, indem sie den aktuellen Bauverfahren und Bauweisen angepasst werden. Zu diesem Zeitpunkt werden jeweils auch die Nachweisungen neu festgelegt und gegebenenfalls methodische Verbesserungen eingeführt.

Baupreisindex für den Bezugszeitpunkt der NHK 2010
(Jahresdurchschnitt 2010) 70,80

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2024
(Stand: 3. Quartal 2024) 130,30

Somit ergibt sich eine Baupreissteigerung von

$130,30 / 70,80 =$ **rd. 1,84**
bzw. rd. 84%

Die Baupreissteigerung liegt nach dem aktuellen Stand der Indexreihe für Bauleistungen am Bauwerk des Statistischen Bundesamtes bei rd. 84%.

C.2.4.1.3 **Durchschnittliche Kostenkennwerte**

Es werden für das Jahr 2010 folgende Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Doppel- und Reihenendhäuser des Gebäudetyps 2.01 (Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) angegeben:

<i>Gebäudetyp</i>	<i>Standardstufe</i>	<i>Kostenkennwert</i>
2.01	2	685 €/m²
	3	785 €/m²
	4	945 €/m²

Die Normalherstellungskosten erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-1:2006-11. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (hier: 17%) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Hinweis: Für die Wertschätzung wurde ein Ortstermin am 11.11.2024 anberaumt, wobei ein Zutritt zum Erd- und Kellergeschoss nicht möglich war. Die Zustandsmerkmale (Ausbau, Beschaffenheit und baulicher Zustand) können verbindlich nicht beurteilt werden. Es wird ein bauzeittypischer Standard der Baualtersgruppe des Objektes aus den 1980er Jahren unterstellt.

Die durchschnittlichen Kostenkennwerte pro m² rBGF werden auf Grundlage der NHK 2010 frei geschätzt auf **Ø 734,00 €/m² rBGF**.

Zur Ermittlung des aktuellen Neubauwertes müssen Korrekturen angebracht werden:

› **Berücksichtigung der Gebäudeart (Zweifamilienhaus)**

Gemäß Anlage 4 ImmoWertV beträgt der Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser 1,05. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein als Zweifamilienhaus genutzte Doppelhaushälfte. Der Ansatz des Faktors ist somit aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen erforderlich.

› **Berücksichtigung des ausgebauten Spitzbodens**

Gemäß Anlage 4 ImmoWertV ist ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) durch Zuschläge zu berücksichtigen. Die Anlage 5 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren von der AG Sachwertmodell der AGVGA-NRW⁹ bietet hier ein Modell zur Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens in Abhängigkeit von der Dachneigung und der Giebelbreite. In Anlehnung an dieses Modell wird ein Zuschlag von rd. 10,00% für angemessen erachtet.

Somit ermitteln sich die durchschnittlichen Herstellungskosten (HK) auf Grundlage der NHK 2010 für das Wohngebäude wie folgt:

HK _{vori} =	Ausgangswert x Faktor Zweifamilienhaus = 734,00 €/m ² x 1,05	rd. 771,00 €/m ²
	Zuschlag ausgebauter Spitzboden 10,00%	rd. 77,00 €/m ²
<hr/>		
HK =		Ø 848,00 €/m ²

C.2.4.1.4 Alterswertminderungsfaktor

Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ist eine lineare Wertminderung zugrunde zu legen (vgl. Ziffer C.2.2, Seite 31f).

Baujahr:	um 1986
Alter zum Wertermittlungsstichtag:	ca. 38 Jahre
Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	42 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: 42 Jahre / 80 Jahre = 0,525

C.2.4.1.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den

⁹ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen

zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen, hier insbesondere bei der Ermittlung des Sachwertfaktors und damit der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks, abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise:

- › besondere Ertragsverhältnisse
- › grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- › bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- › Bodenverunreinigungen
- › Bodenschätze
- › Baumängel und Bauschäden
- › vom „Üblichen“ abweichende und auch mit dem Sachwertfaktor bzw. der angesetzten Pauschalen nicht erfasste Grundstücksmerkmale des Gebäudes, des Grund und Bodens, der baulichen und sonstigen Anlagen, der Nebenanlagen

Im vorliegenden Fall werden nachstehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt:

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------|
| › Abschlag für Baumängel und Bauschäden
(vgl. Ziffer B.8.5, Seite 20ff) | 10.000,00 € |
| › differentieller Bodenwertanteil
(vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 35) | 0,00 € |

C.2.4.2 Rechengang

durchschnittliche Herstellungskosten Wohngebäude auf Grundlage der NHK 2010

› rd. 259 m ² red. Brutto-Grundfläche à Ø 848,00 €/m ² (inklusive Baunebenkosten, vgl. Ziffer C.2.4.1.3, Seite 38f)	219.632,00 €
› Baupreissteigerung	<u>x 1,84</u>

durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen
(ohne bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen)

404.122,88 €

› Regionalfaktor (vgl. Ziffer C.2.2, Seite 31f)	1,00
› Alterswertminderungsfaktor (vgl. Ziffer C.2.4.1.4, Seite 39)	<u>0,525</u>

121.264,51 €

rd. 212.000,00 €

weitere bauliche Anlagen (Zeitwert), frei geschätzt

45.000,00 €

- › Schleppgaube
- › Garagengebäude mit zwei Einzelgaragen
(vgl. Ziffer C.2.4.1.1, Seite 37)
- › Ausbaubereich Kellergeschoss

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	257.000,00 €
--------------------------------------------	--------------

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen, frei geschätzt	15.000,00 €
------------------------------------------------------------	-------------

vorläufiger Bodenwert

(Bodenwert Referenzgrundstück, vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 35)

325.000,00 €

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	597.000,00 €
---------------------------------------------	---------------------

Der Sachwert eines bebauten Grundstücks ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Es ist deshalb erforderlich, dass der Sachwert an die Marktlage angepasst wird. Dies setzt voraus, dass Kaufpreisauswertungen durchgeführt werden zur Ermittlung der Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und ermittelten Sachwerten. Solche Kaufpreisauswertungen sind teilmarktspezifiziert und möglichst zeitnah vorzunehmen.

Marktanalysen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln zeigen, dass zum Wertermittlungstichtag für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Marktanpassung zu berücksichtigen ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für das rechtsrheinische Stadtgebiet folgende Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert ermittelt (veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024):

<i>vorläufiger Sachwert</i>	<i>Doppelhaushälften, Reihenendhäuser</i>	<i>Zuschlag Bodenrichtwertniveau¹⁰ 800 €/m²</i>	<i>Zuschlag Bodenrichtwertniveau¹⁰ 1.000 €/m²</i>
550.000 €	0,88	+ 0,02	+ 0,06
600.000	0,86	+ 0,02	+ 0,06
650.000	0,83	+ 0,02	+ 0,06

Die Auswertung der Kauffälle sowie die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt u. a. nach folgenden Kriterien:

- › Zeitraum 2022 bis 2023
- › Schwerpunktbereich des Teilmarkts „Ein- und Zweifamilienhäuser“
- › Kaufpreise inkl. Garagen, sofern diese auf dem Grundstück stehen
- › erschließungsbeitragsfreier (BauGB) und straßenbaukostenfreier (KAG) Zustand
- › Abzug von überschüssigen Freiflächen sowie abweichenden Teilbereichen vom Gesamtgrundstückswert

Statistische Erkenntnisse über die Höhe der Marktanpassung in Zündorf liegen nicht vor. Auch erfolgte bei den vorstehenden Sachwertfaktoren keine Differenzierung in Bezug auf die Baujahresklassen. Somit kann den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln ermittelten Sachwertfaktoren nur eine geringe Aussagekraft beigemessen werden.

Unter Beachtung der nicht berechenbaren Einflussgrößen ist aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse, aus den Kaufpreisen (vgl. Ziffer C.1.2, Seite 24ff des Gutachtens) und der vorstehenden Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht der Stadt Köln ein **Marktanpassungsabschlag von 60.000,00 €**, das entspricht einem Sachwertfaktor von rd. 0,90 zu objektivieren.

An dieser Stelle ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Beurteilung der Marktanpassung die wesentliche Schwachstelle des Sachwertverfahrens liegt.

¹⁰ Durch den Gutachterausschuss wurde eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Höhe des Bodenrichtwertniveaus festgestellt. Korrekturwerte (die sich auf das Bodenwertniveau eines 350 m² großen Grundstücks beziehen) sind anzurechnen. Das maßgebliche Bodenwertniveau ermittelt sich entsprechend zu $118 / 107 \times 830,00 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 900,00 \text{ €/m}^2$

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	597.000,00 €
Marktanpassungsabschlag bei einem Sachwertfaktor von rd. 0,90 (s.o.)	<u>60.000,00 €</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	537.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

› Abschlag für Baumängel und Bauschäden (vgl. Ziffer B.8.5, Seite 20ff)	10.000,00 €
› differentieller Bodenwertanteil (vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 35)	<u>0,00 €</u>

527.000,00 €

Sachwert des Grundstücks	<u>rd. 530.000,00 €</u>
---------------------------------	--------------------------------

D Verkehrswert

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

Der Verkehrswert kann jedoch nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen in erhöhtem Maße zu.

Basis der Verkehrswertermittlung sind grundsätzlich die drei Wertermittlungsverfahren

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

Zu beachten ist § 6 Absatz 1 ImmoWertV:

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

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

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass für den hier gegenständlichen Teilmarkt der Ertragswert für einen potentiellen Erwerber sekundär sein dürfte, sodass der Verkehrswert entsprechend den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten ausschließlich aus dem Sachwert abzuleiten ist. Somit wurde auf die Ermittlung des Ertragswertes verzichtet.

Der zu Ziffer C.2, Seite 30 ermittelte Sachwert des Grundstücks in Höhe von 530.000,00 € liegt in der Spanne des zu Ziffer C.1, Seite 23ff ermittelten Vertrauensbereichs des arithmetischen Mittels (rd. 508.000,00 € bis rd. 568.000,00 €). Wie bereits erwähnt, handelt es sich jedoch bei dem ermittelten Vertrauensbereich nur um eine Trendwertspanne.

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich des Ortstermins am 11.11.2024 getroffenen Feststellungen. Nur für die Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden erfolgte eine Innenbesichtigung. Ein

Zutritt zu dem Erd- und Kellergeschoss anlässlich des Ortstermins war nicht möglich. Ausstattung, Beschaffenheit und Zustand können somit verbindlich nicht beurteilt werden. Ein Sicherheitsabschlag wird im Rahmen der Wertschätzung nicht berücksichtigt. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken haben die Bietinteressenten ggf. durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

Ebenfalls war der Zutritt zum rückwärtigen Grundstücksteil nicht möglich, so dass die rückwärtige Fassadenfront nicht in Augenschein genommen werden konnte.

Hinweis: Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein barackenähnlicher Aufbau (Flurstück 158) der gem. Flurkarte und Örtlichkeit in Grenzbebauung errichtet wurde. Der Sachverständige kann nicht beurteilen, ob hierbei eine Überbauung der Grenze erfolgte bzw. ob hierfür eine Baugenehmigung vorlag.

Es wurde nicht geprüft, ob das Gebäude und die baulichen Außenanlagen einschließlich Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis
(Grundbuch von Oberzündorf, Blatt 4543)

Gemarkung: Oberzündorf

Flur: 3

Flurstück: 157

Größe: 361 m²

postalische Anschrift

Hauptstraße 93i in 51143 Köln (Zündorf)

zum Wertermittlungstichtag 11.11.2024

auf der Grundlage des gerundeten marktangepassten Sachwertes auf

530.000,00 €

(in Worten: fünfhundertdreißigtausend Euro)

Albert M. Seitz

Köln, den 09.012.2024

E Anmerkungen

E.1 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

E.1.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

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

BauNVO

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

ImmoWertV

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

BGB

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

GEG

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

WoFIV

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

E.1.2 Wertermittlungsliteratur

- (1) Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Köln 2023
- (2) Theo Gerardy/Rainer Möckel/Herbert Troff/Bernhard Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Kulmbach 2022

- (3) Schulz: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GUG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1)

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

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



Elektronische Version des Verkehrswertgutachtens (Internetveröffentlichung)

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

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

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