

Navarini + Partner

Hombergstraße 2 D-50996 Köln
Telefon +49(0)221/240 35 81
Telefax +49(0)221/240 35 96
eMail saurbier@navarini.de
web www.navarini.de



Dirk Saurbier, M. Eng.

Von der IHK zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Mein Zeichen:
Köln, den

W00168
25.03.2024

GUTACHTEN (*Internetversion*)

In der Teilungsversteigerungssache

AZ.: 093 K 054/23

vor dem Amtsgericht Köln,

über den **Verkehrswert (Marktwert)**

(im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

der, mit **Mehrfamilienhäusern und Garagen**

bebauten, Grundstücke,

Ludwig-Jahn-Straße 60,62 und 64, 50858 Köln,

zum Stichtag **11.12.2023**.



Der Gesamt-Verkehrswert aller Flurstücke wird geschätzt auf

3.422.000 € (Drei Million Vierhundertzweiundzwanzigtausend)

Die Einzelwerte der Flurstücke werden geschätzt auf:

Flurstück 1129 (Ludwig-Jahn-Str. 60) **1.270.000 €**

Flurstück 1130 (Ludwig-Jahn-Str. 62) **905.000 €**

Flurstück 1131 (Ludwig-Jahn-Str. 64) **1.232.000 €**

Flurstück 1189 (Ludwig-Jahn-Str. 64) **15.000 €**

PDF-Ausfertigung (*Internetversion*)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 62 Seiten. *Bei dieser Ausfertigung handelt es sich um eine gekürzte, unter Berücksichtigung des Datenschutzes und der Urheberrechte erstellte Version des Gutachtens ohne Anlagen.*

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	<u>Seite</u>
1 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	3
2 Abkürzungsverzeichnis	6
3 Vorbemerkungen	7
3.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck	7
3.2 Stichtage, Ortsbesichtigungen, Ende der Recherche	7
3.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen	8
4 Grundstücksmerkmale	11
4.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung	11
4.2 Zustand des Wertermittlungs-Grundstücks	16
4.3 Wertbeeinflussende rechtliche Gegebenheiten	17
4.4 Beurteilung der Grundstücksmerkmale	25
5 Gebäudebeschreibung	26
5.1 Mehrfamilienhäuser	26
6 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten	31
6.1 Bauzahlen	31
6.2 Ausstattung, Modernisierung und Restnutzungsdauer	33
7 Wertermittlung	34
7.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren	34
7.2 Daten- und Marktanalyse (Vergleichswerte)	36
7.3 Marktüblich erzielbare Erträge	38
7.4 Verfahrenswahl mit Begründung	39
7.5 Ermittlung des Bodenwerts	40
7.6 Ertragswertverfahren	43
8 Würdigung der vorläufigen Verfahrensergebnisse	51
8.1 Vorläufiger Verkehrswert der Liegenschaft	51
9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	52
9.1 boG des Gesamtgrundstücks	52
9.2 boG des Flurstücks 1129	54
9.3 boG des Flurstücks 1130	56
9.4 boG des Flurstücks 1131	57
9.5 Wertersatz für ggf. erlöschende Rechte	58
10 Verkehrswert (Marktwert)	60
11 Literaturverzeichnis	61
11.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur	61
11.2 Verwendete Internet-Quellen	61
11.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	61

1 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

PLZ / Ort:	50858 Köln	<u>Bemerkung:</u>
Straße:	Ludwig-Jahn-Straße 60-64	Überbauung
Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung
Wohngebiet	Flächennutzungsplan	Wohnnutzung
	Gebiet nach § 30 BauGB	
Grundstücksfläche:	1.626 m²	Bodenwert:
		1.975.000 €

1.1.1 Vorläufiger Verkehrswert gemäß ImmoWertV § 8 (2) 1

Hauptnutzungen	Fläche	Miete/Pacht/Mo [€]		positive boG	negative boG
	[m ²]	ortsüblich	tatsächlich	[€]	[€]
Wohnen	1.040	10.638	10.638	Siehe 1.1.2	Siehe 1.1.2

Historisches Baujahr	1969	Restnutzungsdauer	35 Jahre
Bewertungs-Baujahr	1978	übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,35 %	Barwertfaktor (Vervielfältiger)	25,68
Jahresrohertrag (RoE)	127.966 €	Rohertragsfaktor (Maklerfaktor)	28,27
Bewirtschaftungskosten	22.760 €	Bewirtschaftungskosten in %	17,78 %
Jahresreinertrag (ReE)	105.206 €	Reinertragsfaktor	34,38
Bodenwert-Anteil am ReE p.a.	46.413 €	Bodenwert % v. ReE	44,12 %
Gebäudeanteil am ReE p.a.	58.794 €	Gebäudefwert % v. ReE	55,88 %
		vorläufiger ¹ Ertragswert	3.367.320 €
		Wert des Flurstücks 1189	+ 15.000 €
Bewertungs-Stichtag	11.12.2023	vorläufiger Verkehrswert	3.382.000 €

¹ Vorläufig, weil hier die boG, die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale noch unberücksichtigt sind.

1.1.2 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale[boG] gemäß ImmoWertV § 8 (3)

Bestandsverzeichnis	Gesamt Grundstück	Lfd. Nr. 1	Lfd. Nr. 2	Lfd. Nr. 3	Lfd. Nr. 4
Flurstück		1129	1130	1131	1189
Vorläufiger VKW	3.382.000 €	1.255.000 €	903.000 €	1.210.000 €	15.000 €
Werteinfluss aus boG (ohne Abt. II)					
<i>Heizanlage</i>		-15.000 €	30.000 €	-15.000 €	
<i>Nutzungsrecht TG</i>	+ 60.000 €		+ 15.000 €	+ 45.000 €	
<i>Risiko fehlende Baugenehmigung TG</i>	-20.000 €		-5.000 €	-15.000 €	
<i>Zuwegung Garten</i>		15.000 €	-7.500 €	-7.500 €	
Zwischensumme	3.422.000 €	1.255.000 €	935.500 €	1.217.500 €	15.000 €
Werteinfluss aus Abt. II des Grundbuchs					
Abt. II, Nr. 1		+15.000 €		+15.000 €	
Abt. II, Nr. 2			-30.000 €		
Verkehrswert	3.422.000 €	1.270.000 €	905.500 €	1.323.500 €	15.000 €
Ersatzwert zu Abt. II, Nr. 1					
Ersatzwert zu Abt. II, Nr. 2		15.000 €		15.000 €	

1.1.3 Ergänzende Angaben / Hinweise

Wohnungsbindung: Eine Wohnungsbindung existiert zum Stichtag nicht.

Zubehör: Es ist kein Zubehör vorhanden.

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes v. 20.11.2023, AZ.: 573-1 Te liegen keine Erkenntnisse zu Altlasten auf dem Grundstück vor.

Betriebene Unternehmen: Durch Inaugenscheinnahme bei der Außen-Besichtigung konnten keine vom Schuldner betriebenen Unternehmen festgestellt werden.

Baulasten: Das Grundstück ist nicht durch Baulasten belastet. Das Grundstück ist nicht durch Baulasten auf anderen Grundstücken begünstigt.

Überbau: **Das Flurstück 1131 ist überbaut.** Eine Bauakte mit einer Baugenehmigung zu dieser Überbauung konnten durch das Bauamt nicht aufgefunden werden. Genaue Erläuterungen siehe Punkt 4.3.4.

Namen Mieter u. Pächter: Werden dem Gericht in separatem Anschreiben mitgeteilt.

Ortsbesichtigung: Der Ortstermin konnten im Beisein von Antragssteller und Antragsgegner bzw. deren Prozessbevollmächtigten stattfinden. Es gab während des Ortstermins keine besonderen Vorkommnisse.

2 Abkürzungsverzeichnis

AG	Auftraggeber	KP	Kaufpreis
AGVGA	Arbeitsgem.d.Vorsitzenden d.GAA	KV	Kaufverträge
ASKF	Ausstattungs-Faktor	L	Landwirtschaft
ASKZ	Ausstattungs-Kennzahl	L+F	Land- und Forstwirtschaft
AZ	Aktenzeichen	IBO NW	Landesbauordnung NRW
BALT	Baualter	LG	Landgericht
BauGB	Baugesetzbuch	L-G	Landwirtschaftliches Grünland
BauNVO	Bau-Nutzungs-Verordnung	LGMB	LandesGrundstücksMarktBericht
BDSG	Bundesdatenschutzgesetz	LZS	Liegenschaftszinssatz
BO	Bewertungsobjekt	MALT	modellkonformes Alter
boG	besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale	MEA	Miteigentumsanteil
B-Plan	Bebauungsplan	Median	mittlerer Wert e. sortierten Liste
BRW	Bodenrichtwert	MFH	Mehrfamilienhaus
BRW	BodenRichtWert	MRA	Multiple Regressions Analyse
BRW-RL	Bodenrichtwert-Richtlinie	MV	Mietvertrag
bvs	Bundesverband der öbuv und qualifizierten SV	MW	arithmetischer Mittelwert
BW	Bodenwert	NFL	Nutzfläche
BWK	Bewirtschaftungskosten	NHK	NormalHerstellungsKosten
BWN	Bodenwert-Niveau	NKM	NettoKaltMiete
BWn	nutzungssprechender Bodenwert	NHN	Normal-Null, & Meeresspiegel
BWp	Planungsadäquater Bodenwert	NO	Nord-Ost
BWr	restnutzungsabhängiger Bodenwert	NRW	Nordrhein-Westfalen
DFH	Dreifamilienhaus	NW	Nord-West
DG	Dachgeschoss	OG	Obergeschoss
DHH	Doppelhaushälfte	öbuv	öffentlich bestellt und vereidigt
EFH	Einfamilienhaus	OLG	Oberlandesgericht
ETW	Eigentumswohnung	REH	Reihenendhaus
EW-RL	Ertragwert-Richtlinie	RMH	Reihenmittelhaus
FNP	Flächennutzungsplan	RND	Restnutzungsdauer
GAA	Gutachterausschuss	Stabw.	Standardabweichung
GAR	Garage	SO	Süd-Ost
GFZ	Geschossflächenzahl	SOU	Souterrain
gif	Ges.f. immobilienwirtschaftliche Forschung	STPL	KFZ-Stellplatz
GIS	Geografisches Informationssystem	SV	Sachverständige(r)
GMB	Grundstücksmarktbericht	SW	süd-West
GND	Gesamtnutzungsdauer	SWF	Sachwertfaktor
GRZ	Grundflächenzahl	SW-RL	Sachwert-Richtlinie
HP	Hochparterre	TG	Tiefgaragen-Stellplatz
IT-NRW	Information und Technik, Stat. Landesamt NRW	VKW	Verkehrswert
KAG	KommunalAbrechnungsGesetz	VW RL	Vergleichswert-Richtlinie
KFZ	Kraftfahrzeug	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
KG	Kellergeschoss	WFL	Wohnfläche
		WOFIV	WohnflächenVerordnung

3 Vorbemerkungen

3.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Gegenstand des Gutachtens: Zu bewerten sind die mit drei Mehrfamilienhäusern und zwei Doppelgaragen bebauten Grundstücke.

Adresse des Bewertungsobjekts: Ludwig-Jahn-Straße 60-64, 50858 Köln.

Auftraggeber / Aktenzeichen: Amtsgericht Köln, Reichenspergerplatz 1, 50670 Köln,
Zwangsversteigerungssache AZ.: 093 K 054/223

Auftragsdatum: 09.11.2023.

Auftragsinhalt, Verwendungszweck: Erstellung eines Verkehrswert-Gutachtens gemäß § 194 BauGB zur Wertfeststellung im Rahmen der Zwangsversteigerung (Teilungsversteigerung).

3.2 Stichtage, Ortsbesichtigungen, Ende der Recherche

Qualitätsstichtag: 11.12.2023.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Wertermittlungsstichtag: **11.12.2023** (Tag des Ortstermins).

Verkehrswertermittlungen beruhen auf stichtagsbezogenen Erfassungen des vorhandenen Bestands. Deshalb sind Veränderungen, die nach dem Stichtag eintreten oder vorgenommen werden, im Wert nicht zu berücksichtigen, es sei denn es handelt sich um künftige Entwicklungen, die, mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen, zu erwarten sind (§ 2 ImmoWertV).

Ortsbesichtigungen: Zum Ortstermin wurde am 23.11.2023 geladen. Dieser fand am 11.12.2023 zwischen 15.00 Uhr und 17.00 Uhr statt. Es wurden sechs der 18 Wohnungen, das Kellergeschoss, der Außenbereich sowie ein Teil der, in das Grundstück überbauten, Tiefgarage besichtigt.

Teilnehmer an den Ortsterminen: Herr XXX als Antragsgegner, Herr XXX als Begleiter des Herrn XXX, Herr Ra. XXX als Prozessbevollmächtigter des Antragstellers XXX, Herr XXX von der Hausverwaltung XXX sowie der Sachverständige.

Ende der Recherche: 25.03.2024.

3.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Wertermittlungs-Grundlagen: Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Baugesetzbuch (BauGB), Immobilien-Wertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV), Bodenrichtwertrichtlinie (BW-RL), Sachwertrichtlinie (SW-RL), Ertragswertrichtlinie (EW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)², Bau-Nutzungs-Verordnung (BauNV), Landesbauordnung NRW, (BauO NRW), Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), einschlägige Literatur.³

Recherchen:

- Übersichtskarte, Quelle: www.openstreetmap.de v. 25.03.2024.
- Topographische Karte, Quelle: www.opentopomap.org v. 25.03.2024.
- Straßenkarte, Quelle: www.openstreetmap.de v. 25.03.2024.
- Flächennutzungsplan, Quelle: <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/suche-im-flaechennutzungsplan> Bebauungsplan, Quelle: <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/bebauungsplaene/suche/index.html>
- Flurkarte, M 1:1000, Quelle: www.tim-online.nrw.de v. 25.03.2023.
- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.08.2023.
- Grundstücksmarktbericht Köln 2023, www.boris.nrw.de.
- Bodenrichtwertauskunft über www.boris.nrw.de zum 01.01.2023.
- Wohnungs-Mietspiegel in der Stadt Köln 2023.
- Auskunft zum Altlastenverdacht des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln v. 20.11.2023.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis im Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster v. 23.11.2023.
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln v. 20.11.2023.

² Die vorgenannten, inzwischen zurückgezogenen, Wertermittlungsrichtlinien werden nur insofern berücksichtigt, als sie für die modellkonforme Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.

³ Siehe Literaturverzeichnis Punkt 11.

- Persönliche Einsichtnahmen der Bauakte beim zentralen Aktenarchiv der Stadt Köln v. 27.11.2023.
- Einsichtnahmen der Grundakte beim Amtgericht Köln v. 21.12.2023
- Baugenehmigung Nr. 374/1968 einschl. der genehmigten Bauantragspläne.

Gegenstand der Wertermittlung sind das Grundstück, die baulichen Anlagen (Gebäude und Außenanlagen) und die sonstigen Anlagen, soweit sie gebäudebedingt erforderlich sind.

Hinweis:

Diese Wertermittlung wird auf der Grundlage der Pläne aus der Bauakte unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands durchgeführt. Soweit in diesem Gutachten nicht anders angegeben, wird bei dieser Wertermittlung die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Gutachten kein Bauschadengutachten ist. Auch wenn Hinweise auf Bauschäden oder Baumängel in diesem Gutachten enthalten sein sollten, so handelt es sich dabei nicht um eine abschließende Erfassung dieser "Mängel" oder Schäden und auch nicht um eine Untersuchung der Ursachen. Bauschäden oder Baumängel werden in Verkehrswertgutachten nur insoweit erfasst und beschrieben, wie sie offensichtlich und augenscheinlich erkennbar sind und für den üblichen Marktteilnehmer bei der Schätzung des Verkehrswerts (Marktwerts) Berücksichtigung finden.

Vereinbarungsgemäß werden im Rahmen dieses Gutachtens keine vertiefenden Untersuchungen über die Standsicherheit, die Einhaltung der aktuellen Brandschutzvorschriften oder der zum Zeitpunkt der Erstellung, oder eines ggf. nachfolgenden Umbaus, geltenden Wärmeschutz- oder Schallschutzvorschriften durchgeführt. Das gilt auch für Lärm- und / oder Geruchsimmissionen.

Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Das Grundstück wurde nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten im Boden oder Kontaminationen der Baulichkeiten untersucht. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen geschätzt.

4 Grundstücksmerkmale

4.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Gemäß § 3 (2) ImmoWertV ist u.a. die wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets als ein Indiz für die allgemeinen Wertverhältnisse zu beschreiben.

4.1.1 Demografische Makrolage⁴

Amtl. Regionalschlüssel	053150000000
Ortsname	Köln
Ortsart	Kreisfreie Stadt (Großstadt)
Verbandsgemeinde	Köln
Regierungsbezirk	Köln
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kooperationsraum	Metropolregion Rhein-Ruhr
Zentralörtl. Zugehörigkeit	Planungsregion Köln
Zentralörtl. Funktion	Oberzentrum
Hochschulstandort	Ja
Intl. Messestandort	Ja
Einwohner	1.084.831 (Stand: 31.12.2022)
Fläche	405,02 km ² (Stand: 31.12.2022)
Bevölkerungsdichte	2.678 Einwohner/km ² (Stand: 31.12.2022)
Bevölkerungsentwicklung	4,6 % (Zeitraum: 2011 - 2015)
Bevölkerungsprognose	5,0 % (Zeitraum: 2021 - 2050)
Arbeitslosenquote – Stadt	9,0 % (Stand: Feb. 2024)
Arbeitslosenquote – Bundesl.	7,6 % (Stand: Feb. 2024)
Arbeitslosenquote - DE	6,1 % (Stand: Feb. 2024)
Kaufkraft - Index	100,4 (Stand: 2021)

4 Quelle: www.proptechtools.de

Kaufkraft - pro Person	24.513 € (Stand: 2021)
SV-Beschäftigte –	613.600 (Stand: 30.06.2023)
Arbeitsort	
SV-Beschäftigte –	444.326 (Stand: 30.06.2023)
Wohnort	
Pendlersaldo	169.092 (Stand: 30.06.2023)
Betriebe	31.040 (Stand: 30.06.2023)
Hauptbranchencluster	Medien & Marketing, Chemie & Pharmazie, Digitalwirtschaft
Demographietyp	7 (Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)
Zukunftsatlas - Rang	65 von 400
Zukunftsatlas - Profil	hohe Zukunftschancen
Zukunftsatlas –	stark überdurchschnittlich
Wohnungsbaulücke	
Fazit	Mittel

Die kreisfreie Großstadt Köln liegt im gleichnamigen Regierungsbezirk. Die Stadt beherbergt rd. 1,1 Mio. Einwohner (Stand: 31.12.2022), ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb der gleichnamigen Planungsregion die Funktion eines Oberzentrums. Köln ist zudem Universitäts- und internationaler Messestandort. Darüber hinaus verläuft der Rhein innerhalb des Stadtgebiets von Köln.

Das Statistische Bundesamt gibt zum 30.06.2023 für Köln insgesamt ca. 444.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 614.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 169.092 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 31.040 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Köln wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Medien & Marketing, Chemie & Pharmazie sowie von der Digitalwirtschaft geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Köln bis zum Jahr 2050 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,0 % im Vergleich zum Indexjahr 2021

prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Köln derzeit 9,0 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,6 % und Deutschland: 6,1 %, Stand: Februar 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 100,4 Punkten für Köln, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommunentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Köln als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort hohe Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaufläche vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Köln den 65. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

4.1.2 Lagebeschreibung - Mikrolage⁵

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 8,1 km westlich des Stadtzentrums von Köln im westlichen Stadtrandbereich in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in teils offener, teils geschlossener Bauweise aus. Als Oberzentrum profitiert Köln von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmarkten ('Lidl', 'Penny', 'Alnatura') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'Rhein-Center Köln-Weiden' rd. 800 m südwestlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Köln über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu Grünflächen existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der

5 Quelle: www.proptechtools.de

Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Stadtrandlage entspannt.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.

4.1.3 Infrastruktur und Umwelteinflüsse

Infrastruktur, Verkehrsanbindung:	Köln liegt als eine der deutschen Big7-Städte im Zentrum eines sehr gut ausgebauten Individualverkehrsnetzes und ist über diverse Bundesstraßen und Autobahnen (z.B. A1, A4, A61) an dieses angebunden. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A1 liegt in unmittelbarer Nähe bei der Anschlussstelle 'Köln-Lövenich'. Auch das Autobahnkreuz 'Köln-West' ist innerhalb kürzester Zeit erreichbar. Sowohl die Bushaltestelle 'Stormstr.' als auch die S-Bahnstation 'Lövenich' (Linien: S12 und S19) befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 8,1 km zum IC(E)-Bahnhof 'Köln Hbf' bzw. rd. 23 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Köln/Bonn'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.
Parkmöglichkeiten auf der Ludwig-Jahn-Straße:	Die Ludwig-Jahn-Straße ist eine beidseitig befahrbare Straße. Auf der südlichen Seite der Straße befindet sich ein Parkstreifen vor dem Haus. Hier ist ein Behindertenparkplatz eingerichtet. Es liegt keine Parkraum-Bewirtschaftungszone vor. Parkmöglichkeiten für Anwohner befinden sich in der Tiefgarage des Nachbargrundstücks (4 Stellplätze) sowie in den beiden auf dem Grundstück befindlichen Doppelgaragen.
Immissionen:	Gemäß der Darstellung im Umgebungslärmportal des Landes NRW ⁶ ist das Bewertungsgrundstück durch Straßenverkehrslärm wie folgt belastet: <i>Straße Nachtpegel >55 <=60 dB</i>

6 Quelle: <https://www.umgebungslärm-kartierung.nrw.de> - Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen.

Straße 24h-Pegel >60 <=65 dB

Hierbei handelt es sich jeweils um eine Lärmbelastung, welche als **erhöhten Verkehrslärm** bezeichnet werden kann. Allerdings besteht bei bereits bestehenden Straßen und Schienenwegen für die Lärmsanierung zurzeit keine rechtliche Grundlage – und damit auch keinen Rechtsanspruch für die Betroffenen.⁷

Kein störender Gewerbe- oder Industrie-Betriebslärm sowie störender Fluglärm feststellbar.

Baugrundverhältnisse⁸:

Soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, hinreichend tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Aus den Unterlagen gehen keine Anhaltspunkte für eine erforderliche bzw. besondere Gründung (z.B.: Pfahlgründung oder Bergschäden) hervor. Bodenuntersuchungen lagen nicht vor. Im Übrigen wird auch aufgrund der vorhandenen Altbebauung von normalen Gründungsverhältnissen ausgegangen.

Fazit der Lageeinordnung:

Das Grundstück liegt verkehrstechnisch gut, dezentral linksrheinisch im Stadtteil Weiden mit einer guten Anbindung an die Infrastruktur, ohne wesentliche Vor- oder Nachteile. Eine Beeinträchtigung durch die Schallimmissionen durch Straßenverkehrslärm ist, bei geeigneten Maßnahmen, für die Wohnnutzung kaum vorhanden. Sie wird durch die gute Infrastruktur ausgeglichen. Es handelt sich hier um eine klassische „**Mittlere Wohnlage / Gut**“⁹. Gemäß der Gebietsgliederungskarte des Grundstücksmarktberichts Köln 2023 handelt es sich bei dem Stadtteil Weiden um ein „**Stadtbezirkszentrum linksrheinisch**“¹⁰.

7 Quelle: <https://www.umwelt.nrw.de/umwelt/umwelt-und-gesundheit/laerm/strassen-und-schienenverkehrslaerm>.

8 Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Auftragsgemäß werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinfluss unterstellt.

9 Definition Wohnlage des Mietspiegels Köln 2023: Mittlere Wohnlagen, gut:

„Die guten Wohnlagen sind gekennzeichnet durch lockere Bebauung, Baumbepflanzung an der Straße oder Garten, fehlenden Durchgangsverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, nicht beeinträchtigende Einrichtungen und günstige Verkehrsanbindung auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Zentrum. Bei dieser Untergruppierung ist die Miete zwischen den Werten der mittleren und sehr guten Wohnlage einzuordnen.“

10 Quelle: Grundstücksmarktberichts Köln 2023, Seite 131.

4.2 Zustand des Wertermittlungs-Grundstücks

Der Zustand des Wertermittlungs-Grundstücks ist zum Qualitätsstichtag anhand der Grundstücksmerkmale zu beschreiben (§ 2 (3) ImmoWertV).

4.2.1 Gestalt und Form

Flurkarte: Die aktuelle Flurkarte, M 1:500 wurde über das Geodatenportal www.tim-online.nrw.de am 25.03.2024 abgerufen (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Zuschnitt, Topografie und Höhenlage zur Straße: Annähernd rechteckiges, ebenes Grundstück mit ca. 55 m Straßenfront und ca. 55 m Grundstücksbreite sowie ca. 29 m Grundstücks-tiefe.

Himmelsrichtung: Die Rückseite des Gebäudes ist nach Süden ausgerichtet.

4.3 Wertbeeinflussende rechtliche Gegebenheiten

4.3.1 Grundbuch - Bestandsverzeichnis und Eigentümer

Grundbuchdaten: Der beglaubigten Grundbuchauszug vom 11.08.2023 mit letzter Änderung vom 11.08.2023 wurde dem Sachverständigen mit der Beauftragung überreicht.

Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht	Grundbuch von	Gemarkung
	Köln	Lövenich	Lövenich

Blatt	Nr.	Flur	Flurst.	Nutzungen gem. Grundbuch	Größe
41600	1	17	1131	Gebäude- und Freifläche, Ludwig-Jahn-Str. We 64	602 m ²
	2	17	1129	Gebäude- und Freifläche, Ludwig-Jahn-Str. We 60	613 m ²
	3	17	1130	Gebäude- und Freifläche, Ludwig-Jahn-Str. We 62	391 m ²
	4	17	1189	Gebäude- und Freifläche, Ludwig-Jahn-Str. We 64	20 m ²

Grundstücks-Gesamtgröße: Keine separat nutzbaren Teilflächen vorhanden.

Der Bebauung zuzurechnen: **1.626 m²**

Weitere Eintragungen im Bestandsverzeichnis, auch unter anderen laufenden Nummern, sind nicht vorhanden.

Im Rahmen des Ortstermins wurde mitgeteilt, dass 4 Stellplätze der nachbarlichen Tiefgarage genutzt werden dürfen und dass dies grundbuchlich gesichert sei. Hierzu wurden vom Prozessbevollmächtigten des Herr xxx ein Auszug aus dem Grundbuch des Nachgrundstücks, Blatt 1908, im Nachgang zum Ortstermin übergeben.

Mit Urkunde vom 30.04.2013 ist eine Grunddienstbarkeit zur Nutzung von vier Stellplätzen sowie der Zufahrt und Durchfahrt der Tiefgarage im Bereich der Überbauung zugunsten der Flurstücke 1131 und 1130 eingetragen worden. Hierzu ist folgendes in Abt. II des Blattes 1908 eingetragen:

Lfd. Nr. 1 zu 5:

„Dienstbarkeit (Verzicht auf Überbaurente; Duldung des Überbaus;) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 17 Nr. 1131 (Blatt 20466); Bezugnahme auf Bewilligung vom 07. Januar 1999 (UR - Nr. 19/99 - Notar xxx, Leverkusen) eingetragen am 03. März 1999.“

Lfd. Nr. 2 zu 5:

„*Grunddienstbarkeit (Fahrrecht, Recht, die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage sowie die Fahrgasse in der Tiefgarage mitzubenutzen und mitbenutzen zu lassen) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Flur 17 Flurstück 1130 (Blatt 20466 BV Nr. 3), Flur 17 Flurstück 1131 (Blatt 20466 BV Nr. I), als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Das Recht hat Gleichrang mit Abt Nr. 3 und 4 und Rang vor Abt. III Nr. Ib. Bezug: Bewilligung vom 30.04.2013 (ÜR-Nr. 999/2013 G, Notar xxx, Köln). Eingetragen am 11.06.2013.*“

Lfd. Nr. 3 zu 5:

„*Grunddienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht bzgl. der Pkw-Abstellplätze Nr. 1,2 und 40) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lövenich Flur 17 Flurstück 1130 (Blatt 20466 BV Nr. 3). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und 4 und Rang vor Abt. III Nr. Ib. Bezug: Bewilligung vom 30.04.2013 (ÜR-Nr. 999/2013 G, Notar xxx, Köln). Eingetragen am 11.06.2013.*“

Lfd. Nr. 4 zu 5:

Grunddienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht bzgl. des Pkw-Abstellplatzes Nr. 39) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lövenich. Flur 17 Flurstück 1131 (Blatt 20466 BV Nr. I). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. U Nr. 2 und 3 und Rang vor Abt. III Nr. Ib. Bezug: Bewilligung vom 30.04.2013 (ÜR-Nr. 999/2013 G, Notar-xxx, Köln). Eingetragen am 11.06.2013.

Die Stellplätze Nr. 1, 2 und 40 sind dem Flurstück 1130 zugeordnet. Der Stellplatz Nr. 39 dem Flurstück 1131. Dies wird wertmäßig im Rahmen der Wertermittlung erfasst.

Ein Herrschvermerk hierzu ist im Blatt 41600 nicht vorhanden.

Eigentümer gem. Abt. I: Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.

4.3.2 Wertbeeinflussende Belastungen (§ 6 (2) ImmoWertV)

Belastungen in Abt. II: Lfd. Nr 1 zu 1,2 :

„*Grunddienstbarkeit (Recht auf dauernde Duldung und ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung sämtlicher technischer Anlagen, die zur Zuführung der Heizungsenergie erforderlich sind, und*

das Recht des freien Zugangs zu den in diesem Haus befindlichen Anschlußleitungen für Heizung im Rahmen der Errichtung, Benutzung und Unterhaltung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lövenich Flur 17 Flurstück 1130 (Blatt 41600 BV Nr. 3).

Bezug: Bewilligung vom 26.06.1969. Eingetragen am 03.07.1969 in den Blättern 8318 und 8319 und über Blatt 20466 unter gleichzeitiger Neufassung hierher übertragen am 25.10.2017.“

Lf. Nr 2 zu 3 :

„Grunddienstbarkeit (Recht auf dauernde Belastung, Mitbenutzung und Unterhaltung der technischen Heizungs- und Tankanlagen samt den jeweiligen Zufuhrleitungen, das Recht auf Betreten des Grundstücks im Rahmen der Errichtung, Benutzung und Unterhaltung) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Lövenich Flur 17 Flurstück 1129 (Blatt 41600 BV Nr. 2) und Flur 17 Flurstück 1131 (Blatt 41600 BV Nr. 1): Bezug: Bewilligung vom 26.06.1969. Eingetragen am 03.07.1969 in Blatt 8320 und über Blatt 20466 unter gleichzeitiger Neufassung hierher übertragen am 25.10.2017.“

Die beiden vorgenannten Grunddienstbarkeiten sichern für alle Flurstücke des Grundbuchblattes die Nutzung und Instandhaltung der im Haus Nr. 62 /Flurstück 1130 befindlichen Zentralheizung. Diese Heizung ist für die Wärmeversorgung aller drei Gebäude zuständig.

Lf. Nr 3 zu 1,2,3,4 :

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 93 K 54/23). Eingetragen am 11.08.2023.“

Weitere Eintragungen zum Wertermittlungsstichtag sind nicht vorhanden.

Belastungen in Abt. III: Schuldverhältnisse, soweit sie in Abt. III verzeichnet sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

4.3.3 Planungs- und baurechtliche Situation

Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als **W = Wohnbaufläche** dargestellt.

Planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 6 ImmoWertV:

Für den Bereich der Liegenschaft ist der Bebauungsplan Nr.: 59450/02 „*Durchführungsplan Nr. 1a / Fluchlinien*“ gültig.

Er enthält lediglich Festlegungen zu Fluchlinien, öffentliche Verkehrsflächen sowie Grünflächen.

In der Bauakte der Stadt Köln ist zur Baugenehmigung der zu bewertenden Häuser ein Befreiungsbescheid von Festsetzungen eines Bebauungsplanes Nr. 28 v. 07.02.1964 vorhanden. Dieser Bebauungsplan ist nach Auskunft der Plankammer der Stadt Köln vom OVG am 08.03.1982 für nichtig erklärt worden. Der im o.g. Ausschnitt beschriebene Durchführungsplan Nr. 4 ist ebenfalls als nicht anwendbar erklärt worden. Somit stellt der Bebauungsplan Nr. 59450/02 v. 05.05.1958 geltendes Planungsrecht dar.

Es handelt sich somit um einen „einfachen“ Bebauungsplan nach § 30 BauGB. Demnach ist die Bebauung der Liegenschaft nach **§ 34 BauGB** zu beurteilen. Dort muss sich ein Bauvorhaben der gegebenen (vorhandenen) Bebauung anpassen. Diese ersetzt als Zulässigkeitsmaßstab die Bebauungsplanfestsetzungen. Das Einfügen in die Umgebungsbebauung gilt hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.

Umgebungsbebauung:

Offene Bebauung mit 3-8 geschossigen Wohngebäuden mit den Merkmalen eines **reinen Wohngebiets (WR)** nach BauNVO. Das Objekt fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Unmittelbar östlich und nord-westlich des Grundstückes befinden sich „Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen“.

Baugenehmigung:

Die im zentralen Aktendepot der Stadt Köln vorhandenen Akten wurden am 27.11.2023 eigesehen. Es wurden zwei Aktenordner bereitgestellt. Hiervon beinhaltete einer die Baugenehmigung für den Bauabschnitt „C“ sowie das Entwässerungsgesuch. Der zweite Ordner beinhaltete die Statik sowie die Prüfstatistik.

Bei dem Bauabschnitt „C“ handelt es sich um das Gebäude auf dem jetzigen Flurstück 1131. Hier wurden unter der Genehmigung Nr. 374/1968 ein „*dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus und eine PKW-Garage mit 2 Einstellplätzen, 1 PKW-Stellplatz sowie eine Entwässerungsanlage nach DIN 1968*“ genehmigt. **Da es sich hier um den Abschnitt „C“ handelt, wird im Rahmen dieser Bewertung davon ausgegangen, dass die Abschnitte „A“ und „B“ zum Zeitpunkt der**

genannten Genehmigung bereits genehmigt waren. Baugenehmigungen zu den Abschnitten „A“ und „B“ sind der Akte nicht zu entnehmen.

Bauabnahme: Abnahmehescheinigungen waren der Bauakte nicht zu entnehmen.

4.3.4 Erschließungszustand

- Erschließung gesichert über: Das Bewertungsobjekt ist über die Ludwig-Jahn-Straße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine öffentliche Straße, die endgültig hergestellt ist. Laut schriftlicher Auskunft des Bauverwaltungsamtes vom 20.11.2023 werden für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben.
- Straßenausbau: Die Ludwig-Jahn-Straße ist eine zweispurige, ca. 12,5 m breite Straße mit Schwarzdecke, Beleuchtung und beiderseitigen Gehweg und einem Radweg.
Gemäß Schreiben des Bauverwaltungsamtes vom 20.11.2023 bestehen „...*Planungsabsichten, in der Ludwig-Jahn-Straße eine strassenbauliche Maßnahme durchzuführen, die geeignet sein kann, eine Straßenbaubeitragspflicht nach dem KAG NRW auszulösen. Die aktuellen Zuschussbedingungen der Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 03.05.2022 sehen eine vollständige Förderung des Anliegeranteils vor.*“ Es ist davon auszugehen, dass für die Anlieger keine Zahlungsverpflichtung hieraus entsteht.
- Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen: Die Grundstücke sind an Strom, Frischwasser sowie den öffentlichen Kanal angeschlossen.
- Digitale Kommunikation: Die Gebäude sind an das Telekommunikationsnetz angeschlossen
- Grenzverhältnisse: Das Grundstück grenzt östlich an eine „Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche“ an. Westlich und südlich grenzen weiteren Wohnbaugrundstücke an.
Das Flurstück 1131 ist von dem Flurstück 1126 aus bis zum westlichen Gebäudegiebel mit einer Tiefgarage unterbaut (Überbauung).

Bei dem Überbau handelt es sich um einen Eigengrenzüberbau. Überbauendes und überbautes Grundstück haben zum Zeitpunkt der Überbauung den gleichen Eigentümer. Eine Baulast zu einer solchen Überbauung auf dem Flurstück 1131 existiert nicht (vgl. Punkt 4.3.5.). Bei einem rechtmäßigen Überbau, wie in diesem Falle, besteht eine Duldungspflicht des Eigentümers des überbauten Grundstücks gem. § 912 BGB. **Diese Duldungspflicht wirkt auch gegen den jeweiligen Ersteher des belasteten Grundstücks.**¹¹ Diese Duldungspflicht ist nicht eintragungsfähig, d.h. sie ist im Grundbuch des Bewertungsgrundstücks nicht erkennbar. In Abt. II des Grundbuchs des überbauenden Grundstücks, Blatt 1908, Flurstück 1263, haben die damaligen Eigentümer eine Dienstbarkeit zur Klarstellung der Duldung der Überbauung und des Verzichts des Eigentümers Flurstück 1131 auf eine Geldrente gem. § 912 Abs.2 BGB (Überbaurente) eingetragen. **Inwiefern eine solche Regelung verbindlich für den Eigentümer bzw. Rechtsnachfolger des Flurstücks 1131 ist, kann der Sachverständige nicht beurteilen und sollte vom Interessenten ggf. geprüft werden.** Es wird eine Rechtmäßigkeit dieser Regelung unterstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens erfolgt entsprechend keine Berücksichtigung einer Überbauungsrente. Eine Baugenehmigung der Bebauung einschl. Tiefgarage auf dem Grundstück Flurstück 1263 konnte beim Bauamt der Stadt Köln nicht aufgefunden werden. Demnach kann die baurechtliche Legalität der Überbauung im Rahmen dieses Gutachtens nicht überprüft werden. Die hiermit einhergehende Unsicherheit wird im Rahmen der Wertermittlung gewürdigt.

Es existiert darüber hinaus ein unterirdischer Verbindungsgang, welcher die Tiefgaragen der Flurstücke 1263 und der Tiefgarage Flurstück 1178 verbindet. Dieser Verbindungsgang führt über das Flurstück 1131, d.h. unterhalb des Gartenbereiches. Dieser Verbindungsgang ist entstanden, als diese Grundstücke im Eigentum einer Person waren. In einer Urkunde zwischen dem ursprünglichen Eigentümer und dem Nachfolge-Eigentümer des Flurstücks 1131 v. 07.01.1999 wurde geregelt, dass dieser Verbindungsgang so lange erhalten bleiben soll, solange die damaligen Vertragsparteien Eigentümer sind. Dies ist zum Bewertungsstichtag nicht mehr der Fall. Demnach ist die Nutzung des ehemaligen Verbindungsganges nunmehr ungeregelt. Auf eine dingliche Sicherung der Nutzung wurde seinerzeit verzichtet. Eine bauord-

¹¹ Vgl. Tillmann/Stumpe „Versteigerung und Wertermittlung“, B. XI. 11, S.148, Bundesanzeigerverlag, 2. Auflage.

nungsrechtliche Zulässigkeit eines solchen Ganges zwischen zwei Tiefgaragen ist aufgrund fehlender Bauakten unklar. **Es wird im Rahmen dieser Bewertung unterstellt, dass der Gang stillgelegt und fachgerecht verschlossen werden muss.**

Ein, ebenfalls mit o.g. Urkunde eingeräumtes Wegerecht zum Transport von Gartengeräten auf das Flurstück 1131 wurde nur privatrechtlich vereinbart. Aus der Urkunde geht hervor, dass auf eine dingliche Sicherung hierzu ebenfalls verzichtet wurde. Auch hier ist die Wege Nutzung nicht gesichert. Die Erschließung des Gartens ist technisch gesichert nur über die linke Hälfte der Doppelgarage Flurstück 1129, in welcher rückseitig ein Tor eingesetzt ist, so dass sie durchfahren werden kann. **Es existiert für die Flurstücke 1130 und 1131 kein Wegerecht zur Erschließung des Gartens über das Flurstück 1129. Dies führt dazu, dass bei der Einzelbewertung der Flurstücke jeweils Wertabschläge bei den Flurstücke 1130 und 1131 wg. fehlender Erschließungsmöglichkeit des Gartens bzw. der Herstellung einer solchen angesetzt werden müssen.**

4.3.5 Weitere Belastungen

Naturschutzrechtliche Auflagen:	Naturschutzrechtliche Auflagen nach dem Bundesnaturschutzgesetz «BNatSchG» sind bei Grundstücken, die im Innenbereich nach § 34 BauGB bebaubar sind, nicht zu beachten. Auch der § 135c BauGB findet hier keine Anwendung.
Baulastenverzeichnis:	Gemäß der Baulastauskunft vom 23.11.2023 ist das zu bewertende Grundstück nicht mit Baulasten belastet oder begünstigt (siehe Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.).
Altlast:	Nach schriftlicher Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes vom 16.11.2023 ist das Bewertungsgrundstück nicht durch Altlasten belastet (siehe Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.). Im o.g. Schreiben wird allerdings auf Folgendes hingewiesen: „ <i>Für den Bereich der Anfrage liegen Hinweise auf einen großflächigen Grundwasserschaden durch Per- und Polyfluorierte Chemikalien (PFC) vor. Hierzu hat das Umwelt- und Verbraucherschutzamt eine Allgemeinverfügung zur Untersagung der erlaubnisfreien Nutzung des Grundwassers und des Wassers aus Oberflächengewässern erlassen.</i>

Die Allgemeinverfügung ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Weitere Informationen zu den PFC in Köln sind auf den Internetseiten der Stadt Köln zu finden

(<https://www.stadt-koeln.de/artikel/62563/index.html>).“

Im Rahmen dieser Wertermittlung gehe ich davon aus, dass dieser großflächige Schaden in den Kaufpreisen, welcher der Bodenrichtwertableitung in diesem Bereich zu Grunde liegt, berücksichtigt wurde und somit durch den Bodenrichtwert abgebildet wird. Eine darüber hinaus gehende Berücksichtigung erfolgt nicht.

Denkmalschutz: Die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude stehen nicht in der Denkmalliste der Stadt Köln.

Bodendenkmal: Für das Bewertungsgrundstück sind keine Hinweise bekannt, dass der Grund und Boden archäologisch bedeutsam ist. Deshalb wurden auftragsgemäß keine weiteren Erkundungen durchgeführt.

Erhaltungssatzung: Für das Gebiet des Bewertungsobjekts wurde keine Erhaltungssatzung erlassen.

Bodenordnung: Es ist für den Bereich des Bewertungsobjekts keine Bodenordnung bekannt. Deshalb wurden keine weiteren Erkundungen durchgeführt.

Städtebauliches Sanierungsgebiet / förmliches Entwicklungsgebiet: Das zu bewertende Grundstück liegt weder in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet noch in einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet.

Weitere Belastungen: Hinsichtlich folgender weiterer Merkmale liegen keine wertbeeinflussenden Besonderheiten vor: Fluglärm, Schienenlärm, Hochwasser, Gefahren aus dem Untergrund, Wasserschutzgebiet, Bergbau-Folgeschäden, Erdbebenzone.

4.3.6 Ertragsmerkmale des Grundstücks

Miet- bzw. Pachtverhältnisse: Zum Bewertungsstichtag sind 17 der 18 Wohnungen vermietet. Zwei der vier Stellplätze in der nachbarlichen Tiefgarage, welche über eine Grunddienstbarkeit gesichert sind, sind vermietet. Die vier Garagen sind vermietet.

4.3.7 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Erläuterung: Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 5 ImmoWertV definiert. Sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt:

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

Entwicklungsstufe
(§ 5 ImmoWertV): Ortsüblich erschlossenes, geordnetes, erschließungsbeitragsfreies und kanalanschlussbeitragsfreies, baureifes Land.

4.3.8 Vorhandene Bebauung

Tatsächliche derzeitige
genehmigte Nutzung: Wohnnutzung.

Zukünftige wirtschaft-
lichste Folgenutzung: Wohnnutzung.

Drittverwendung: Keine.

Erforderlicher Abbruch: Nicht erkennbar.

KFZ-Stellplatzpflicht: Historisch erfüllt.

4.4 Beurteilung der Grundstücksmerkmale

Das Grundstück weist, in Bezug auf die Grundstücksmerkmale nach § 2 Abs. 3 ImmoWertV, auf Grund der vorhandenen Rechte und Belastungen Sachverhalte auf, welche im Rahmen dieser Wertermittlung als wertverändernd gesondert zu berücksichtigen sind.

Das Grundstück ist nach planungsrechtlichen Gesichtspunkten voll ausgenutzt und weist, neben den vorgenannten Aspekten, weiterhin keine rechtlichen Besonderheiten auf und ist ortsbüchlich erschlossen. Erweiterungen sind zurzeit nicht möglich.

5 Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen am 11.12.2023 sowie den Erkenntnissen aus der Einsichtnahme in die Bauakte vom 27.11.2023. Im Rahmen des Ortstermins konnten sechs Wohnungen aus allen Geschosslagen, der Keller sowie der gesamte Außenbereich der Gebäude berücksichtigt werden. Eine Innenbesichtigung der Garagen konnten im Rahmen des Ortstermins nicht stattfinden.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen wurde nicht überprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

5.1 Mehrfamilienhäuser

5.1.1 Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr

Art des Gebäudes:	Bei den Gebäuden handelt es sich um drei annähernd baugleiche Mehrfamilienhäuser in Reihe mit jeweils 6 Wohneinheiten. Die Gebäude sind jeweils dreigeschossig und voll unterkellert. Sie verfügen über separate Eingänge und sind nicht miteinander verbunden.	
Bauakte:	Im Zentralen Aktendepot der Stadt Köln wurden bei der Akteneinsicht des SV zwei Ordner vorgelegt. Ein Ordner beinhaltete die Baugenehmigung des sog. Bauabschnitts „C“, d.h. des Hauses Nr. 64, der zweite Ordner die hierzu gehörige Statik und Prüfstatik.	
Baujahr:	Ursprungsbaujahr geschätzt	ca. 1969
Durchgeführte Modernisierungen ¹² :	Sanierung der Steigestränge Sanierung der Fassade (WDVS) Erneuerung der Fenster	ca. 1990 ca. 2012 ca. 2012
	Die einzelnen Wohnungen wurden nach Aussagen der Verwaltung beim Ortstermin jeweils mit Mieterwechsel modernisiert.	

¹² Die Aussage zum Ausführungszeitraum konnte teilweise nur geschätzt werden.

5.1.2 Ausstattung und Ausführung

- Fassadengestaltung: Fassade mit WDVS-System. Oberputz der einzelnen Häuser jeweils in unterschiedlicher pastellfarbener Farbgebung. Geschossdecken optisch durch weiße Streifen abgesetzt. Die Brüstungen der Loggien bestehen aus Waschbetonplatten, der Sockel ist mit einem dunkel gestrichenen Klinker verkleidet.
- Dach (Konstruktion und Eindeckung): Flach geneigtes Satteldach (30°) Satteldach als Holzkonstruktion ohne Dachgauben. Eindeckung Betondachziegel anthrazit. Dachgeschoss nicht ausgebaut. Oberste Geschossdecke oberseitig gedämmt.
- Geschoßdecken / Wände: Gemäß der Baubeschreibung zum Bauantrag sind die Geschoßdecken aus Stahlbeton. Außenwände und tragende Innenwände sind aus Kalksandstein, nicht tragende Innenwände aus Bimsstein.
- Fenster: Aluminiumrahmen mit zweifach Verglasung aus 2012.
- Gebäudeeingangsbereich: Je Gebäude ist eine Aluminium-Haustüranlage mit Dekorglas und feststehendem Seitenteil vorhanden. In das feststehende Seitenteil ist eine kombinierte Briefkasten-/Klingelanlage integriert. Eingangsüberdachung als mit Zink verkleidete Kragplatte
- Treppenraum: Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton. Treppenbelag aus Kunststein, Geländer als Geländer aus Stahlstäben mit Mipolam-Handlauf. Die Treppenhauswände sind ca. 1,50 m hoch mit Fliesen verkleidet.

5.1.3 Gebäudetechnik

- Heizungsanlage: Die Öl-Zentralheizung für alle drei Gebäude befindet sich im Keller des mittleren Gebäudeteils (Haus Nr. 62, Flst. 1130). Die Nutzung, Aufstellfläche und Betrieb einschl. Instandhaltung ist grundbuchlich für alle drei Häuser gesichert. Im Rahmen des Ortstermins konnte der Öltank nicht besichtigt werden. Hierzu wurde durch den Prozessbevollmächtigten des Herrn Frank Schumacher ein SW-Foto des Tanks im Nachgang zum Ortstermin zur Verfügung gestellt.

Elektro-Installationen:	Pro Raum mehrere Steckdosen und Lichtauslässe. Unterverteilungen innerhalb der Einheiten. Die Stromzähler befinden sich teilweise im Treppenhaus auf den jeweiligen Etagen.
Gebäude-Informations-technik:	TV-Empfang: Breitbandkabel.
Energetische Beschaffenheit:	Es konnte kein Energieausweis vorgelegt werden. Das Gebäude wurde 2012 mit einem Wärmedämmverbundsystem, neuen Fenstern versehen. Ferner wurde die oberste Geschossdecke gedämmt.

5.1.4 Exemplarische Beschreibung der Innenräume der Wohnungen

Die Ausstattung der Innenräume wird hier beispielhaft dargestellt. Sollten in einzelnen Wohnungen wertrelevante Abweichungen vom Durchschnitt festgestellt worden sein, wird dies in dem jeweiligen Bereich erwähnt.

Wohnungseingang:	Holztüren mit Spion in Stahlzargen.
Grundrissgestaltung:	Grundrissgestaltungen einfach, entsprechen gerade noch heutigen Anforderungen. Die Raumaufteilungen gehen aus den Grundrissen (siehe Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..) hervor. Es konnten zu den Grundrissen aus der Baugenehmigung im Rahmen der Ortsbesichtigung keine relevanten Abweichungen festgestellt werden. Die Wohnungen der außenliegenden Gebäude verfügen jeweils über eine kleine Loggia, die Wohnungen des mittleren Gebäudes über eine größere Loggia.
Fenster:	Fenster aus Aluminium mit Isolier-Verglasung 2012 erneuert. Fensterbänke innen aus Naturstein.
Zimmertüren:	Holztüren in Stahl-Zargen, Oberfläche gestrichen, teilweise mit Glasausschnitt.
Innenansichten:	Wandbekleidung: Raufasertapete, gestrichen, vereinzelt Dekor-Tapeten. Decken-Oberfläche: Raufasertapete, weiß gestrichen. Bodenbeläge: Laminat, Fertig-Parkett, Fliesen, Teppichboden.

Raumheizung:	Stahl-Rippen-Heizkörper, Thermostat-Ventile.
Sanitär:	Je Wohnung jeweils 1 Bad mit Badewanne, Stand-WC, Waschbecken. Boden: Fliesen. In einer Wohnung wurde in einem kürzlich sanierten Bad die Badewanne durch eine bodengleiche Dusche ersetzt. Wandbeläge: Fliesen, teilweise turhoch. Lüftung über Fenster oder mechanische Lüftung. Einrichtungsgegenstände einfacher Standard. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer.
Loggia:	Bodenbelag Fliesen, Brüstung massiv, verputzt mit Abdeckung aus Zinkblech.
Belichtungsverhältnisse:	Normale Belichtung.
	Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.1.5 Außenanlage

Die Vorgärten der Häuser sind mit Rasenflächen und Bäumen und Sträuchern angelegt. Zuwegung zu den Eingängen und den Garagen mit Beton- und Waschbetonplatten. Zum Gehweg hin befinden sich zentral vor dem mittleren Haus drei Müllhäuschen aus Waschbeton.

Die rückseitige Gartenfläche kann zurzeit nur über die linke Garage des Flurstücks 1129 erschlossen werden. Hier ist auf der Rückseite zusätzlich ein Tor zur Durchfahrt eingesetzt. Die Gartenfläche ist mit Rasen, Sträuchern und Bäumen angelegt. Eine Einfriedung zum Flurstück 1263 ist nicht vorhanden. Zu den Flurstücken 1178 und 1135 ist die Einfriedung durch Sträucher und Hecken erreicht. Zum Flurstück 1091 erfolgt die Einfriedung über einen Stab-Gitter-Zaun.

5.1.6 Garagen

Bei den Garagen handelt es sich jeweils um an der Grundstücksgrenze stehen Doppelgaragen in Massivbauweise. Die rechte Doppel-Garage (Haus Nr. 60) verfügt über zwei Metall-Schwingtore und ist mit Fliesen verkleidet. Diese Garage wurde den Plänen der Anlage zur Bewilligung der Grunddienstbarkeiten für die Stellplatznutzung im Rahmen der Überbauung abgebrochen und nach Fertigstellung der Tiefgarage wieder neu errichtet.

Die linke Doppel-Garage (Haus Nr. 64) ist mit Klinker verkleidet und wird über zwei Sektionaltore erschlossen. Rückseitig befindet sich eine weiteres Sektionaltor in den Gartenbereich. Eine Innenbesichtigung der Garagen konnte beim Ortstermin nicht stattfinden.

5.1.7 Stellplätze der Tiefgarage Flurstück 1263

Tiefgarage als Stahlbetonkonstruktion, Bodenfläche mit Estrich. Wände und Decke weiss gestrichen. Die einzelnen Stellplätze sind an den Wänden nummeriert und durch (teils mobile) Trennwände unterteilt. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Hölderlinstraße, die Ausfahrt auf die Ludwig-Jahn-Straße.

Ein Bereich der Tiefgarage ist auf das Grundstück Flurstück 1131 überbaut. Der überbaute Teil bleibt jedoch wesentlicher Bestandteil des überbauenden Grundstückes.

5.1.8 Sonstiges

Besondere Bauteile: Keine.

Besondere Einrichtungen: Keine.

Wirtschaftliche Keine.

Werterhöhung:

Wirtschaftliche Keine

Wertminderung:

Pflegezustand¹³: Einfach bis mittel. Das Gebäude wurde im Rahmen seiner Nutzung in vielen Teilen einfach instand gehalten. Modernisierungen an Bädern oder an Wand/Boden/Decke wurden teilweise, im Rahmen von Neuvermietungen durchgeführt.

5.1.9 Beurteilung der Mehrfamilienhäuser

Bei den Gebäuden handelt es sich um ausreichend dimensionierte, regelmäßig instand gehaltene, Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 kleineren Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 49,5 qm und 65,74 qm, 4 Garagenstellplätzen und dem dinglichen Recht der Nutzung von 4 Tiefgaragenstellplätzen der Nachbartiefgarage auf dem eigenen Grundstück (Überbau). Ein relevanter Instandhaltungsstau war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

¹³ z.B. auch: Wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand.

6 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

Die nachfolgend aufgeführten Daten wurden, soweit nicht anders angegeben, von mir in Anlehnung an die BauNVO 62, die DIN 277/87 sowie die WoFlV ermittelt. Dies gilt insbesondere für die GRZ und GFZ, welche nach den Berechnungsvorgaben der BauNVO 1962 ermittelt wurden. Aufgrund möglicher Abweichungen von aktuellen Fassungen dieser Vorschriften können sie lediglich als Grundlage für die hier vorgenommene Verkehrswertschätzung dienen. Die Grundflächen der Garagen wird im Rahmen der GRZ und GFZ nicht mit zur bebauten Fläche hinzugerechnet, da diese weniger als 10% der Grundstückfläche darstellen. Ferner wurde der überbaute Teil der Tiefgarage ebenfalls nicht mit zur bebauten Fläche hinzugerechnet, da diese nach BauNVO 1962 nicht anzurechnen ist.

Die folgenden Bauzahlen wurden aus den vermassten Baugenehmigungsplänen v. 09.02.1968 ermittelt. Die Grundrisse stimmen mit den in der Ortsbesichtigung vorgefundenen Grundrisse überein. Im Jahr 2012 wurde das Gebäude mit einem WDVS versehen. Hier wird eine Verbreiterung der Gebäude um ca. 20 cm mit einkalkuliert.

6.1 Bauzahlen

6.1.1 Bebaute Fläche (BF)

Mit aufstehendem Gebäude bebaute Grundstücks-Fläche gesamt	505 m ²
Flurstück 1129	174 m ²
Flurstück 1130	157 m ²
Flurstück 1131	174 m ²
Flurstück 1189	unbebaut

6.1.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Bebaute Fläche gesamt: 505 m ² / Grundstücksfläche gesamt: 1.606 m ²	0,31
Bebaute Fläche Flst. 1129: 174 m ² / Grundstücksfläche Flst.1129: 613 m ²	0,27
Bebaute Fläche Flst. 1130: 157 m ² / Grundstücksfläche Flst.1130: 391 m ²	0,38
Bebaute Fläche Flst. 1131: 174 m ² / Grundstücksfläche Flst.1131: 602 m ²	0,28
Flurstück 1189	unbebaut

6.1.3 Geschossfläche (BGF)

Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse gesamt:	1.514 m ²
Flurstück 1129	522 m ²
Flurstück 1130	469 m ²

Flurstück 1131	522 m ²
Flurstück 1189	unbebau

6.1.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Summe Geschossfläche gesamt: 1.464 m ² / Grundstücksfläche gesamt: 1.606 m ²	0,94
Geschossfläche Flst. 1129: 522 m ² / Grundstücksfläche Flst.1129: 613 m ²	0,85
Geschossfläche Flst. 1130: 469 m ² / Grundstücksfläche Flst.1130: 391 m ²	1,20
Geschossfläche Flst. 1131: 522 m ² / Grundstücksfläche Flst.1131: 602 m ²	0,87
Flurstück 1189	unbebau

6.1.5 Wohnfläche

Die Wohnflächen für das Gebäude Haus Nr. 64 wurde aus der Baugenehmigung entnommen. Das Haus Nr. 60 ist nach den Plänen und Erkenntnissen aus dem Ortstermin in Bezug auf die Wohnungen baugleich, so dass hier die Flächen des Hauses Nr. 64 angesetzt werden können. Die Wohnflächen für die Haus Nr. 62 wurde aus den Maßen der vorliegenden Zeichnungen, M 1:100 nach WoFlV berechnet (Berechnung siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Haus Nr.	Lage im Haus	Wohnfläche	Summe Haus Nr.
60	EG links	65,74 qm	rd. 371 qm
60	EG rechts	58,02 qm	
60	1.OG links	65,74 qm	
60	1.OG rechts	58,02 qm	
60	2.OG links	65,74 qm	
60	2.OG rechts	58,02 qm	
62	EG links	49,52 qm	rd. 297 qm
62	EG rechts	49,52 qm	
62	1.OG links	49,52 qm	
62	1.OG rechts	49,52 qm	
62	2.OG links	49,52 qm	
62	2.OG rechts	49,52 qm	
64	EG links	65,74 qm	rd. 371 qm
64	EG rechts	58,02 qm	
64	1.OG links	65,74 qm	
64	1.OG rechts	58,02 qm	
64	2.OG links	65,74 qm	
64	2.OG rechts	58,02 qm	
Summe		1.040 qm	

6.2 Ausstattung, Modernisierung und Restnutzungsdauer

6.2.1 Ermittlung von Modernisierungen

Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts wurde aufgrund der relevanten Modernisierungen unter Berücksichtigung des Gebäudealters die modellkonforme Restnutzungsdauer anhand des nachfolgenden Bewertungsschemas abgeleitet. Nach den Modellvorgaben des AGVGA ergibt sich für dieses Gebäude folgendes Ergebnis:

Modernisierungselemente mit Punktraster	max. Punkte	Ansatz
(Nur solche, die in den letzten 10 bis 20 Jahren vorgenommen wurden)		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	Summe	6

Mit 6 Modernisierungspunkten, das entspricht einem «mittleren Modernisierungsgrad», und einem Alter von 53 Jahren ergibt sich durch Berechnung nach Anlage 2 ImmoWertV eine modellkonforme Restnutzungsdauer von **35 Jahren.**

6.2.2 Gesamtnutzungsdauer, Bewertungsbaujahr, Restnutzungsdauer

Im Zusammenhang mit dem Begriff «Restnutzungsdauer» wird darauf hingewiesen, dass es nicht auf das Alter des Gebäudes, sondern auf die am Wertermittlungstichtag noch zu erwartende restliche Nutzungsdauer ankommt. Entscheidend ist, wie lange die bauliche Anlage wirtschaftlich noch funktionsfähig und damit verwendungsfähig ist.

Gesamtnutzungsdauer:	Im vorliegenden Fall liegt die GND der Mehrfamilienwohnhäuser modellkonform bei	80 Jahren
Tatsächliches Baujahr		1969
Bewertungsbaujahr zum Stichtag:	Ich schätze das fiktive Bewertungsbaujahr der Mehrfamilienwohnhäuser auf	1978
Restnutzungsdauer:	Die Restnutzungsdauer (RND) liegt für die Mehrfamilienwohnhäuser	35 Jahren

7 Wertermittlung

7.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (der Begriff entspricht in seiner Definition dem Begriff des Marktwerts) «durch den Preis bestimmt, der im 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.»

Nach § 8 (1) ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Nach § 2 dieser Verordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag). Dabei ist der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag festzustellen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Sie sind grundsätzlich gleichrangig. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Für die Wahl des geeigneten Verfahrens kommt es in erster Linie darauf an, die Überlegungen der Marktteilnehmer, die zur Kaufpreisbildung führen, möglichst allgemein verständlich und nachvollziehbar darzustellen.

Beim **Vergleichswertverfahren** sind Kaufpreise für bebaute und unbebaute Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer wertbestimmenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Die Praxis zeigt, dass dieses Verfahren bei unbebauten Grundstücken und ggf. auch Eigentumswohnungen in der Regel nur herangezogen werden kann, wenn genügend Verkaufsfälle bekannt sind

Bei der Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Das **Ertragswertverfahren** ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Wertschätzung bei der Kaufpreisfindung im Vordergrund steht, so zum Beispiel bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten sowie gewerblich genutzten Grundstücken.

Das **Sachwertverfahren** kommt demgegenüber bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nur unwesentlich ankommt, wo also die renditeunabhängige Eigennutzung im Vordergrund steht.

Sowohl bei der Vergleichswert-, Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

7.2 Daten- und Marktanalyse (Vergleichswerte)

§ 2 ImmoWertV bestimmt, dass der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen sind. In § 3 (2) ImmoWertV werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt definiert, als die Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände.

7.2.1 Veröffentlichungen des Gutachterausschusses

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln 2023 mit den Auswertungen aus dem Jahr 2022 heranzuziehen.

Für den Teilmarkt der „Mehrfamilienhäuser“ hat der Gutachterausschuss in der Stadt Köln die Anzahl der Verträge, den Geldumsatz und den Flächenumsatz von Grundstücksflächen nach Stadtbezirken mitgeteilt. Eine Angabe über den Kaufpreis in €/m² Wohn-/Nutzfläche ist nicht vorhanden. Des Weiteren wird nicht unterschieden zwischen Neubau- und Bestandsimmobilien.

Es wurden im Durchschnitt für Mehrfamilienhäuser bei 457 Kauffällen 1.834.271 € gezahlt. Im Jahr 2022 haben sich die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau in Köln von durchschnittlich [Ø] 2.649.269 € im Jahr 2021 deutlich reduziert.

Im Stadtbezirk Lindenthal werden je Ø Mehrfamilienwohnhaus 2.257.731 € erzielt. Damit liegen die Kaufpreise im Stadtbezirk in 2022 um etwa 23 % über den Ø Kaufpreisen in der ganzen Stadt Köln. Aufgrund der Tatsache, dass im Marktsegment der Mehrfamilienhäuser wegen stark unterschiedlicher Größen die Preise stark schwanken und es sich hier um absolute Preise handelt, ist der hier errechnete Durchschnitt nur ein sehr grober Indikator für Vergleichspreise.

Relative Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser werden im Grundstücksmarktbericht in der Stadt Köln nicht angegeben. Als Rohertragsfaktoren wird im Grundstücksmarktbericht 2023 für Mietwohnhausgrundstücke eine Spanne von 17 bis 36 bei einem Mittelwert von 27 veröffentlicht.

Für den Stadtteil Weiden wird zu Mehrfamilienhäusern im Grundstücksmarktbericht keine weitere Angabe gemacht.

7.2.2 Bodenwert-Indexzahlen

Aufgrund der innerhalb des Jahres 2023 verzeichneten konjunkturellen Entwicklung, abrupt steigender Inflation und steigender Zinsen, ist davon auszugehen, dass die Bodenwertentwicklung innerhalb des Jahres 2023 nicht wie in den Vorjahren weiter verlaufen wird. Auf eine Fortschreibung

der Bodenwertentwicklung wird aufgrund der hieraus resultierenden Unsicherheit im Rahmen dieser Wertermittlung verzichtet. Es wird der Bodenrichtwert zum Stichtag des Bodenrichtwertes 01.01.2023 angesetzt.

7.2.3 Veröffentlichungen zu Liegenschaftszinssätzen

Zu Liegenschaftszinssätzen wird vom Gutachterausschuss in der Stadt Köln im Grundstücksmarktbericht die nachfolgende Auswertung veröffentlicht. Hier werden die Spannen der einzelnen, für die Ertragswertermittlung maßgebenden, Objektmerkmale aufgeführt.

Der Liegenschaftszinssatz für Mietwohnhausgrundstücke liegt bei einem Mittelwert von 1,8 % mit einer Standardabweichung von 0,8 %.

Untersuchungen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass die Liegenschaftszinssätze in Köln im zweiten Halbjahr des Auswertezeitraum deutlich gestiegen sind.

Hier liegt der Liegenschaftszinssatz für Mietwohnhausgrundstücke im zweiten Halbjahr 2022 bei einem Mittelwert von 2,1 % mit einer Standardabweichung von 0,8 %.

Die Kennwerte der Merkmale des Bewertungsgrundstücks liegen sämtlich, bis auf die RND, in der Spanne von +- 1 Standardabweichungen der Auswertung des Gutachterausschusses. Demnach kann der Liegenschaftszinssatz in diesem Falle aus der Auswertung des Gutachterausschusses abgeleitet werden.

7.3 Marktüblich erzielbare Erträge

7.3.1 Mieten des Kölner Wohnungsmietspiegels 2023

Die Wohnungen sind hier in fünf Gruppen nach Jahresspannen der Bezugsfähigkeit unterteilt. Die einzelnen Gruppen sind jeweils in einfache, mittlere und sehr gute Wohnlage sowie 5 Wohnungsgrößencluster zwischen 40 m² und 120 m² eingeteilt.

In der linken Spalte auf deren rechter Seite sind die Größencluster in zwei Spalten unterteilt, jeweils gekennzeichnet mit der Zahl „2“ und „3“. In der Spalte 2 ist die Miete für Wohnungen „mit Heizung, Bad/WC“ und in der Spalte 3 „mit besonderer Ausstattung“ aufgeführt. Die besondere Ausstattung ist unter 4.b) in den „Besonderen Erläuterungen“ zum Mietspiegel erläutert. Eine besondere Ausstattung in diesem Sinne liegt bei keiner der Wohnungen vor. In Bezug auf die Modernisierungen wird im Mietspiegel ausgeführt, dass, wenn alle dargestellten Maßnahmen nach 1990 ausgeführt worden sind, eine Einordnung in die Gruppe 4 gerechtfertigt ist. Dies ist hier der Fall.

Betrachtet man die Lagedefinition des Kölner Mietspiegels ist das Gebäude in die „Mittlere Lage / gut“ einzuordnen (Vgl. Punkt 4.1.). Aufgrund der Lage wird Ansatz der marktüblichen Miete im oberen Spannenbereich des Mietspiegels angesetzt.

Es ergeben sich für die einzelnen Wohnungen folgende Spannenbereiche und marktüblichen Mietansätze aus dem Mietspiegel.

Nr.	Haus Nr.	Lage i. Haus	Wohnfläche	Kategorie MSP	Spanne		Ansatz marktüblich
					von	bis	
1	60	EG links	65,74 qm	B	7,30 €	10,90 €	10,00 €
2	60	EG rechts	58,02 qm	B	7,30 €	10,90 €	10,00 €
3	60	1.OG links	65,74 qm	B	7,30 €	10,90 €	10,00 €
4	60	1.OG rechts	58,02 qm	B	7,30 €	10,90 €	10,00 €
5	60	2.OG links	65,74 qm	B	7,30 €	10,90 €	10,00 €
6	60	2.OG rechts	58,02 qm	B	7,30 €	10,90 €	10,00 €
7	62	EG links	49,52 qm	A	7,40 €	11,10 €	10,00 €
8	62	EG rechts	49,52 qm	A	7,40 €	11,10 €	10,50 €
9	62	1.OG links	49,52 qm	A	7,40 €	11,10 €	10,50 €
10	62	1.OG rechts	49,52 qm	A	7,40 €	11,10 €	10,50 €
11	62	2.OG links	49,52 qm	A	7,40 €	11,10 €	10,50 €
12	62	2.OG rechts	49,52 qm	A	7,40 €	11,10 €	10,50 €
13	64	EG links	65,74 qm	B	7,30 €	10,90 €	10,00 €
14	64	EG rechts	58,02 qm	B	7,30 €	10,90 €	10,00 €
15	64	1.OG links	65,74 qm	B	7,30 €	10,90 €	10,00 €
16	64	1.OG rechts	58,02 qm	B	7,30 €	10,90 €	10,00 €
17	64	2.OG links	65,74 qm	B	7,30 €	10,90 €	10,00 €
18	64	2.OG rechts	58,02 qm	B	7,30 €	10,90 €	10,00 €

7.4 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert- und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässlicher und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt. Auch andere Datenbanken, die Kaufpreise registrieren, können genutzt werden.

Eine Abfrage beim Gutachterausschuss hat ergeben, dass ausgewertete Vergleichskaufpreise in dieser Detailtiefe für vergleichbare Mehrfamilienhäuser nur in geringer Anzahl zur Verfügung gestellt werden konnten.

Im vorliegenden Fall hat der Gutachterausschuss sowohl Liegenschaftszinssätze als auch Rohertragsfaktoren für Mietwohngrundstücke aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um ein zur Vermietung und Ertragserzielung nutzbares Grundstück handelt und wesentliche Eingangsdaten für die Bewertung im Ertragswertverfahren bekannt sind, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV)** ermittelt.

7.5 Ermittlung des Bodenwerts

7.5.1 Erläuterungen

Unter dem Bodenwert versteht man grundsätzlich den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks bei üblicher und (planungs- sowie bauordnungs-) rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit, sofern es im Markt eine entsprechende Nachfrage gibt. Es handelt sich dabei um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.¹⁴

7.5.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte

Da mir im vorliegenden Bewertungsfall keine unmittelbar verwertbaren Kaufpreise von unbebauten Vergleichsgrundstücken vorliegen, der Gutachterausschuss der Stadt Köln jedoch geeignete, d.h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung abgeleitet hat, erfolgt die Bodenwertermittlung gemäß § 16 ImmoWertV anhand des Bodenrichtwerts.

Zonale Bodenrichtwerte werden durch die zuständigen Gutachterausschüsse nach den Regeln der BW-RL vorrangig im Vergleichswertverfahren aus Kaufpreisen abgeleitet und in einem Kollegialgremium beschlossen.

7.5.3 Bodenrichtwert

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln wurde für Grundstücke in der Lage des Bewertungsobjekts der zonale Bodenrichtwert Nr. 307004 zum 01.01.2023 mit folgender Definition abgeleitet:

Baugrundstücke in Köln-Weiden, in einem allgemeinen Wohngebiet mit einer üblichen GFZ von 0,7, dreigeschossiger Bauweise, ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG.

1.130 €/m².

7.5.4 Wertbeeinflussende Abweichungen

Die Merkmale des vorgenannten Richtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, bis auf den Wertermittlungsstichtag und die Geschossflächenzahl (GFZ), hinreichend genau überein. Als Ausgangsbasis für die weitere Berechnung verwende ich den vom Gutachterausschuss abgeleiteten und an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag angepassten Wert von **1.130 €/m²**, der im Folgenden schrittweise umgerechnet wird.

¹⁴ Vergleiche § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

7.5.5 Anpassung des Richtwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse

Eine Anpassung wird aufgrund der konjunkturellen Entwicklung innerhalb des Jahres 2023 im Rahmen dieser Bewertung nicht vorgenommen (siehe Punkt 7.2.2).

7.5.6 Umrechnungskoeffizienten für vom Bodenrichtwert abweichende GFZ

Auftragsgemäß ist der Gesamtwert aller Flurstücke sowie die Einzelwerte der Flurstücke zu ermitteln. Die jeweiligen Flurstücke haben eine unterschiedliche Geschossflächenzahl. Demnach ist der Bodenrichtwert sowohl für die GFZ des Gesamtgrundstücks als auch die GFZ der einzelnen Grundstücke anzupassen. Der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes ist abgeleitet für Grundstücke mit einer GFZ von 0,7. Das Bewertungsobjekt hat folgende GFZ:

Gesamtgrundstück	0,94
-------------------------	-------------

Die entsprechende Anpassung des Bodenrichtwertes ist nach Grundstücksmarktbericht 2023 anhand von Wertzahlen vorzunehmen.¹⁵ Die Wertzahl wird nach folgender Formel ermittelt:

$$\text{Wertzahl} = 0,988 * \text{EXP}(0,37233 * \text{Grundstücksfläche})$$

Der Quotient der Wertzahl des Bodenrichtwertgrundstücks und der Wertzahl des Bewertungsgrundstücks ergibt den Umrechnungskoeffizienten für den Bodenrichtwert. Folgende Umrechnungskoeffizienten ergeben sich:

Grundstück	GFZ	Wertzahl	Wertzahl Richtwert- grundstück	Umrechnungs- koeffizient	Bodenricht- wert	Angepasster Bodenricht- wert
Gesamt	0,94	1,40	1,28	1,09	1.130 €/qm	1.230 €/qm

7.5.7 Bodenwerte

Gesamtgrundstück:

$1.606 \text{ m}^2 \times \text{abgeleiteter relativer Bodenwert } 1.230 \text{ €/m}^2 = 1.975.380 \text{ €}$ **rd. 1.975.000 €**

Flst. 1129: $613 \text{ m}^2 \times \text{abgeleiteter relativer Bodenwert } 1.230 \text{ €/m}^2 = 753.900 \text{ €}$ **rd. 754.000 €**

Flst. 1130: $391 \text{ m}^2 \times \text{abgeleiteter relativer Bodenwert } 1.230 \text{ €/m}^2 = 480.930 \text{ €}$ **rd. 481.000 €**

Flst. 1131: $602 \text{ m}^2 \times \text{abgeleiteter relativer Bodenwert } 1.230 \text{ €/m}^2 = 740.460 \text{ €}$ **rd. 740.000 €**

¹⁵ Vgl.: Grundstücksmarktbericht Köln 2023, Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ (Geschosswohnungsbau), S.40.

Fist. 1189:

Der Wert des Flurstück 1189 ist nicht rein über eine Bodenrichtwertbetrachtung zu ermitteln, da sich dessen Wert als unbebautes, einem Wohngrundstück vorgelagertes Grundstück, marktüblich nach anderen Gesichtspunkten bemisst.

Über dieses Flurstück erfolgt die Zufahrt zu der Doppelgarage des Flurstücks 1131. Ohne das Flurstück 1189 ist die Zufahrt zur Garage so gut wie unmöglich. Bei einer Einzelbewertung der Flurstücke hat es somit im Grunde nur für den Eigentümer des Flurstücks 1131 einen Wert.

Der Wegfall der Nutzbarkeit der Garage führt dazu, dass Mieterträge aus der Doppelgarage nicht generiert werden können. Der Wertnachteil durch die fehlende Erschließung hierdurch liegt in dem kapitalisierten Reinertrag der Garagen. Dieser liegt bei zirka 25.000 €. Berechnet man den Wert des Flurstückes über den Bodenwert von Wohnbau Land ergibt sich folgendes:

$$\text{Fläche } 20 \text{ m}^2 \times \text{abgeleiteter relativer Bodenwert } 1.230 \text{ €/m}^2 = 24.600 \text{ €}$$

Ein Marktteilnehmer wird ein separates, nicht bebaubares, Grundstück nicht erwerben, wenn der Preis fast dem kapitalisierten Ertrag der hierdurch möglichen Nutzung entspricht. Es hätte keinen Mehrwert für den Erwerber. Demnach kann der Wert nicht dem Wert von Bauland entsprechen. Bewertet man das Grundstück analog zur sogenannten „verschobenen Hinterland Methode“ also wie hausnahes Gartenland, ist ein Ansatz von 20% des Baulandwertes üblich $24.000 * 0,2$ gleich 5.000 €. Dieser Wert steht allerdings in keinem Verhältnis zum Wert des Ausfalls der Mieterträge durch den Wegfall der Zufahrt Garage.

Ich gehe davon aus, dass der Erwerber in diesem Falle unter Würdigung der vorgenannten Ansätze einen Abschlag von zirka 40 % von Bauland für das Flurstück 1189 als passend erachtet.

$$\text{Fläche } 20 \text{ m}^2 \times \text{abgeleiteter relativer Bodenwert } 1.230 \text{ €/m}^2 \times 0,60 = 14.760 \text{ €} \quad \text{rd. } 15.000 \text{ €}$$

7.6 Ertragswertverfahren

Die Stärke des Ertragswertverfahrens gründet auf dem durch zwei Parameter gegebenen Marktbezug. Zum einen ist dies die aktuelle Marktmiete und zum anderen der Liegenschaftszinssatz, der durch iterative Rückrechnung aus dem Verhältnis von gezahlten Kaufpreisen und den mit dem jeweiligen Objekt marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten bestimmt wird. Das Ertragswertverfahren ist ein finanzmathematisches Modell, mit welchem das übliche Marktverhalten nachvollzogen werden soll. Die Einzelansätze müssen modellkonform zur Anwendung kommen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung ist sowohl der Gesamtwert des Grundstücks als auch die Einzelwerte der Flurstücke zu ermitteln. Da die einzelnen Gebäude eindeutig den jeweiligen Flurstücken zuzuordnen sind, wird hier der Ertragswert der gesamten Anlage als auch die Ertragswerte der einzelnen Flurstücke ermittelt.

7.6.1 Markt- (bzw. Orts-)übliche Nettokaltmieten

Unter Punkt 7.3 wurden die marktüblichen Mieten abgeleitet. Im Folgenden werden die tatsächlichen Mieten auf Ihre Ortsüblichkeit hin überprüft. Bei erheblichen Abweichungen ist nach ImmoWertV der Rohertrag aus der marktüblichen Miete abzuleiten und der Mehr- oder Minderertrag im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die Erheblichkeitsgrenze liegt bei ca. 10%.

Nr.	Haus Nr.	Lage i. Haus	Wohnfläche	Ansatz marktüblich	Tatsächliche Miete	
					Pro Monat	€/qm
1	60	EG links	65,74 qm	10,00 €	Leerstand	Leerstand
2	60	EG rechts	58,02 qm	10,00 €	619,50 €	10,68 €/qm
3	60	1.OG links	65,74 qm	10,00 €	621,00 €	9,45 €/qm
4	60	1.OG rechts	58,02 qm	10,00 €	531,00 €	9,15 €/qm
5	60	2.OG links	65,74 qm	10,00 €	724,50 €	11,02 €/qm
6	60	2.OG rechts	58,02 qm	10,00 €	619,50 €	10,68 €/qm
7	62	EG links	49,52 qm	10,50 €	561,00 €	11,33 €/qm
8	62	EG rechts	49,52 qm	10,50 €	586,50 €	11,84 €/qm
9	62	1.OG links	49,52 qm	10,50 €	459,00 €	9,27 €/qm
10	62	1.OG rechts	49,52 qm	10,50 €	402,90 €	8,14 €/qm
11	62	2.OG links	49,52 qm	10,50 €	510,00 €	10,30 €/qm
12	62	2.OG rechts	49,52 qm	10,50 €	459,00 €	9,27 €/qm
13	64	EG links	65,74 qm	10,00 €	531,00 €	8,08 €/qm
14	64	EG rechts	58,02 qm	10,00 €	621,00 €	10,70 €/qm
15	64	1.OG links	65,74 qm	10,00 €	619,50 €	9,42 €/qm
16	64	1.OG rechts	58,02 qm	10,00 €	621,00 €	10,70 €/qm
17	64	2.OG links	65,74 qm	10,00 €	649,00 €	9,87 €/qm
18	64	2.OG rechts	58,02 qm	10,00 €	621,00 €	10,70 €/qm

Die Mieten der Wohnungen 10 und 13 weichen deutlich mehr als 10 % von der marktüblichen Miete ab. Nach Angaben der Verwaltung wurde bei beiden Wohnungen die Miete in 2022 zuletzt erhöht. Beide Wohnungen weisen in Abweichung zum Durchschnitt des Gebäudes einen niedrigeren Ausstattungsstandard auf, so dass auch hier die tatsächliche Miete als marktüblich betrachtet werden kann. Es ergeben sich demnach folgende jährliche Roherträge:

Nr.	Haus Nr.	Lage i. Haus	Wohnfläche	Rohrertrag			Summen
				mtl.	€/qm	Jährlich	
1	60	EG links	65,74 qm	657,40 €	10,00 €/qm	7.888,80 €	
2	60	EG rechts	58,02 qm	619,50 €	10,68 €/qm	7.434,00 €	
3	60	1.OG links	65,74 qm	621,00 €	9,45 €/qm	7.452,00 €	
4	60	1.OG rechts	58,02 qm	531,00 €	9,15 €/qm	6.372,00 €	
5	60	2.OG links	65,74 qm	724,50 €	11,02 €/qm	8.694,00 €	
6	60	2.OG rechts	58,02 qm	619,50 €	10,68 €/qm	7.434,00 €	45.274,80 €
G 1	60	Links		60,00 €		720,00 €	
G 2	60	rechts		80,00 €		960,00 €	1.680,00 €
60							46.954,80 €
7	62	EG links	49,52 qm	561,00 €	11,33 €/qm	6.732,00 €	
8	62	EG rechts	49,52 qm	586,50 €	11,84 €/qm	7.038,00 €	
9	62	1.OG links	49,52 qm	459,00 €	9,27 €/qm	5.508,00 €	
10	62	1.OG rechts	49,52 qm	402,90 €	8,14 €/qm	4.834,80 €	
11	62	2.OG links	49,52 qm	510,00 €	10,30 €/qm	6.120,00 €	
12	62	2.OG rechts	49,52 qm	459,00 €	9,27 €/qm	5.508,00 €	
62							35.740,80 €
13	64	EG links	65,74 qm	531,00 €	8,08 €/qm	6.372,00 €	
14	64	EG rechts	58,02 qm	621,00 €	10,70 €/qm	7.452,00 €	
15	64	1.OG links	65,74 qm	619,50 €	9,42 €/qm	7.434,00 €	
16	64	1.OG rechts	58,02 qm	621,00 €	10,70 €/qm	7.452,00 €	
17	64	2.OG links	65,74 qm	649,00 €	9,87 €/qm	7.788,00 €	
18	64	2.OG rechts	58,02 qm	621,00 €	10,70 €/qm	7.452,00 €	43.950,00 €
G 3	64	Links		50,00 €		600,00 €	
G 4	64	rechts		60,00 €		720,00 €	1.320,00 €
64							45.270,00 €
Gesamt							127.966,00 €

Aus dem im Grundbuch Blatt 1908 eingetragenen Nutzungsrechten an Stellplätzen ergeben sich nachfolgen genannte marktübliche Roherträge:

S 1	60			50,00 €		600,00 €	
S 2	60			50,00 €		600,00 €	
S 40	60			50,00 €		600,00 €	1.800 €
S 39	64			41,00 €		492,00 €	492 €

7.6.2 Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten werden modellkonform und differenziert angesetzt, weil die einzelnen Bestandteile dieser Position sich auf unterschiedliche Grundlagen beziehen und ein allgemeiner Prozentsatz nicht abgeleitet werden kann. Unter Bezugnahme auf die Modellansätze der AGVGA können Einzelheiten der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

(ISHK = Instandhaltungskosten, MAW = Mietausfallwagnis, VWK = Verwaltungskosten)

Bewirtschaftungskosten Gesamt:

Bewirtschaftungskosten	Bezugsbasis		Kosten/Einheit		Gesamtaufwand p.a.	
ISHK Wohnen	Wohnfläche	1.040 m ²	×	13,00 €/m ²	=	13.520,00 €
ISHK Garagen	Einheiten	4 E	×	98,10 €	=	392,40 €
MAW Wohnen	Rohertrag	124.966 €	×	2,0 %	=	2.499,32 €
MAW Garagen	Rohertrag	3.000 €	×	2,0 %	=	60,00 €
VWK Wohnen	WE-EH	18	×	338,60 €	=	6.094,80 €
VWK Garagen	Einheiten	4 E	×	48,30 €	=	193,20 €
Summe Bewirtschaftungskosten:						22.759,72 €
17,79 %						22.760 €

Bewirtschaftungskosten Flst. 1129:

Bewirtschaftungskosten	Bezugsbasis		Kosten/Einheit		Gesamtaufwand p.a.	
ISHK Wohnen	Wohnfläche	371 m ²	×	13,00 €/m ²	=	4.823,00 €
ISHK Garagen	Einheiten	2 E	×	98,10 €	=	196,20 €
MAW Wohnen	Rohertrag	45.275 €	×	2,0 %	=	905,50 €
MAW Garagen	Rohertrag	1.680 €	×	2,0 %	=	33,60 €
VWK Wohnen	WE-EH	6 E	×	338,60 €	=	2.031,60 €
VWK Garagen	Einheiten	2 E	×	48,30 €	=	96,60 €
Summe Bewirtschaftungskosten:						8.086,50 €
17,22 % /						8.087 €

Bewirtschaftungskosten Flst. 1130:

Bewirtschaftungskosten	Bezugsbasis		Kosten/Einheit		Gesamtaufwand p.a.	
ISHK Wohnen	Wohnfläche	297 m ²	×	13,00 €/m ²	=	3.861,10 €
MAW Wohnen	Rohertrag	35.740 €	×	2,0 %	=	714,80 €
VWK Wohnen	WE-EH	6 E	×	338,60 €	=	2.031,60 €
Summe Bewirtschaftungskosten:						6.607,50 €
18,49 % / 22,25 €/qm						6.608 €

Bewirtschaftungskosten Flst. 1131:

Bewirtschaftungskosten	Bezugsbasis		Kosten/Einheit		Gesamtaufwand p.a.	
ISHK Wohnen	Wohnfläche	371 m ²	×	13,00 €/m ²	=	4.823,00 €
ISHK Garagen	Einheiten	2 E	×	98,10 €	=	162,20 €
MAW Wohnen	Rohertrag	43.950 €	×	2,0 %	=	879,00 €
MAW Garagen	Rohertrag	1.320 €	×	2,0 %	=	26,40 €
VWK Wohnen	WE-EH	6	×	338,60 €	=	2.031,60 €

VWK Garagen	Einheiten	2 E	x	48,30 €	=	96,60 €
Summe Bewirtschaftungskosten:						8.018,80 €
17,72 %						8.020 €

Zum Flurstück 1189 sind keine Bewirtschaftungskosten anzusetzen, da dieses Grundstück nicht rentierlich zum Hauptgrundstück zählt.

7.6.3 Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude wurde bereits unter Punkt 6.2.2 erläutert. Sie liegt zum Stichtag 11.12.2023 für die Mehrfamilienhäuser bei **35 Jahren**.

7.6.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Veröffentlichungen zu Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser aus dem Grundstücksmarktbericht wurden bereits unter Punkt 7.2.3 analysiert. Die Merkmale des Bewertungsgrundstückes liegen sämtlich in der Spannweite der Auswertung des Gutachterausschusses, so dass der Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsgrundstück aus dem Liegenschaftszinssatz der Veröffentlichung abgeleitet werden kann. Eine Differenzierung zwischen einem Liegenschaftszinssatz für die Einzelflurstücke und dem Gesamtgrundstück wird hier nicht als sachgerecht erachtet.

Der Liegenschaftszinssatz als Mittelwert steht für u.a. ein mittleres Risiko, eine mittlere Lage etc. Das Bewertungsobjekt ist in einer „mittleren Lage / gut“ verortet, damit leicht über dem Durchschnitt. Der veröffentlichte Mittelwert von 2,1 % kann entsprechend reduziert werden. Es wird ein Grundsätzlicher Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt von 2,0 %. Betrachtet man die weitere negative Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse innerhalb des Jahres 2023, so muss der Liegenschaftszinssatz aus dieser Auswertung entsprechend erhöht werden. Der objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz wird demnach zum Stichtag geschätzt auf **2,35 %**.

7.6.5 Bodenwerte

Unter Punkt 7.5.7 wurde die Bodenwerte wie folgt ermittelt:

Gesamtgrundstück rentierlich (ohne Flst. 1189)¹⁶:	1.975.000 €
Flst. 1129:	754.000 €
Flst. 1130:	481.000 €
Flst. 1131:	740.000 €
Flst. 1189:	15.000 €

16 Das Flurstück 1189 wird nicht rentierlich dem Hauptgrundstück zugeordnet und erst bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes dem Gesamtgrundstück zugeordnet.

7.6.6 Ertragswertberechnung Gesamtgrundstück

Rohertrag

• Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete = 127.966 €

Bewirtschaftungskosten - 22.760 €

Jährlicher Reinertrag = 105.206 €

Reinertragsanteil des Bodens (Bodenwertverzinsung)

• 2,35 % vom Bodenwerts 1.975.000 € - 46.413 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = 58.794 €

Barwertfaktor zur Kapitalisierung (Vervielfältiger)

• bei 2,35 % Liegenschaftszinssatz und 35 Jahren RND × 23,68

Ertragswertanteil des Gebäudes = 1.392.230 €

Bodenwert + 1.975.000 €

vorläufiger¹ **Ertragswert des Grundstücks** = 3.367.230 €

rund 3.367.000 €

Der vorläufige Ertragswert von 3.367.000 € entspricht einem Rohertragsfaktor von **26,31** und einem relativen Ertragswert von **3.237 €/m²** Wohn-/Nutzfläche.

7.6.7 Ertragswertberechnung Einzelwert Flurstück 1129

Rohertrag

• Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete = 46.955 €

Bewirtschaftungskosten - 8.087 €

Jährlicher Reinertrag = 38.868 €

Reinertragsanteil des Bodens (Bodenwertverzinsung)

• 2,35 % vom Bodenwerts 754.000 € - 17.719 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = 21.149 €

Barwertfaktor zur Kapitalisierung (Vervielfältiger)

• bei 2,35 % Liegenschaftszinssatz und 35 Jahren RND × 23,68

Ertragswertanteil des Gebäudes = 500.808 €

Bodenwert + 754.000 €

vorläufiger¹ **Ertragswert des Grundstücks** = 1.254.808 €

rund 1.255.000 €

Der vorläufige Ertragswert von 1.255.000 € entspricht einem Rohertragsfaktor von **26,72** und einem relativen Ertragswert von **3.382 €/m²** Wohn-/Nutzfläche.

7.6.8 Ertragswertberechnung Einzelwert Flurstück 1130

Rohertrag

• Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete = 35.741 €

Bewirtschaftungskosten - 6.608 €

Jährlicher Reinertrag = 29.133 €

Reinertragsanteil des Bodens (Bodenwertverzinsung)

• 2,35 % vom Bodenwerts 481.000 € - 11.304 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = 17.829 €

Barwertfaktor zur Kapitalisierung (Vervielfältiger)

• bei 2,35 % Liegenschaftszinssatz und 35 Jahren RND × 23,68

Ertragswertanteil des Gebäudes = 422.191 €

Bodenwert + 481.000 €

vorläufiger¹ **Ertragswert des Grundstücks** = 903.191 €

rund 903.000 €

Der vorläufige Ertragswert von 903.000 € entspricht einem Rohertragsfaktor von **25,27** und einem relativen Ertragswert von **3.040 €/m²** Wohn-/Nutzfläche.

7.6.9 Ertragswertberechnung Einzelwert Flurstück 1131

Rohertrag

• Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete = 45.270 €

Bewirtschaftungskosten - 8.020 €

Jährlicher Reinertrag = 37.250 €

Reinertragsanteil des Bodens (Bodenwertverzinsung)

• 2,35 % vom Bodenwerts 740.000 € - 17.390 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = 19.860 €

Barwertfaktor zur Kapitalisierung (Vervielfältiger)

• bei 2,35 % Liegenschaftszinssatz und 35 Jahren RND × 23,68

Ertragswertanteil des Gebäudes = 470.285 €

Bodenwert + 740.000 €

vorläufiger¹ Ertragswert des Grundstücks = 1.210.285 €

rund 1.210.000 €

Der vorläufige Ertragswert von 1.210.000 € entspricht einem Rohertragsfaktor von **26,72** und einem relativen Ertragswert **von 3.262 €/m²** Wohn-/Nutzfläche.

7.6.10 Zusammenfassung vorläufiger Ertragswerte

Gesamtgrundstück 3.367.000 €

zzgl. Flurstück 1189 15.000 €

3.382.000 €

Einzelwert Flurstück 1129 (Haus Nr. 60) 1.255.000 €

Einzelwert Flurstück 1130 (Haus Nr. 62) 903.000 €

Einzelwert Flurstück 1131 (Haus Nr. 64) 1.210.000 €

Einzelwert Flurstück 1189 15.000 €

8 Würdigung der vorläufigen Verfahrensergebnisse

8.1 Vorläufiger Verkehrswert der Liegenschaft

Zunächst wird der Wert der fiktiv mängel- und schadenfreien, instandgesetzten sowie frei von rechtlichen Besonderheiten, d.h. der marktgängigen Immobilie gemäß § 8(2).1 ImmoWertV dokumentiert.

Der Verkehrswert soll nach § 8 ImmoWertV aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Übereinstimmung mit den örtlichen Marktverhältnissen hergeleitet werden. Dabei ist auch die Sicherheit der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens zu berücksichtigen.

Der vorläufige Ertragswert des Gesamtgrundstücks entspricht bei 1.040 m² Wohn- und Nutzfläche einem relativen Wert von **3.252 €/m²**. Relative Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser werden im Grundstücksmarktbericht 2023 nicht veröffentlicht. Zur Plausibilisierung betrachte ich hilfsweise den durchschnittlichen bereinigten relativen Kaufpreis aus der Ableitung der Liegenschaftszinssätze. Dieser liegt bei Mehrfamilienhäusern bei **3.215 €/m²** und damit sehr nah am relativen Ertragswert.

Nach den Angaben des GAA liegen die Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser zwischen dem 20 bis 36-fachen bei einem Mittelwert von **27**. Der ermittelte Ertragswert liegt beim **26,5**-fachen Jahresrohertrag und damit etwas über dem Mittelwert der Auswertungen des GA und plausibilisieren diesen ebenfalls. Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der vorgenommenen Plausibilisierung abgeleitet.

Der **vorläufige Verkehrswert** für das mit drei Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück Ludwig-Jahn-Straße 60-64, 50858 Köln-Weiden, wird zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2023 geschätzt auf

3.382.000 €.

9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

9.1 boG des Gesamtgrundstücks

9.1.1 Nutzung der Stellplätze der überbauten Tiefgarage

Für die Flurstücke 1130 und 1131 ist in Grundbuchblatt 1906 die Nutzung der Stellplätze 1,2,39 und 40 dinglich gesichert. Durch die Vermietung der Stellplätze werden Erträge generiert, welche den jeweiligen Eigentümern der Flurstücke bzw. dem Gesamteigentümer des Grundstücks zustehen. Zum Stichtag sind zwei der vier Stellplätze nicht vermietet. Es ist jedoch davon auszugehen, dass eine Vermietung umgehend möglich ist. Der Wert für den Rechteinhaber besteht in der Tatsache, dass er die Stellplätze über die Restnutzungsdauer des Nachbargebäudes vermieten kann. Ein Bodenwertanteil ist hier nicht zu berücksichtigen. Somit wird über die Stellplätze ein jährlicher Rohertrag generiert von 4 Stellplätze x 50 € x 12 Monate = **2.400 €.**

Gemäß der Bewilligung ist der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks zur „Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung“ der Zufahrten und Stellplätze verpflichtet. Demnach entfallen auf den Rechteinhaber nur die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten wie „Verwaltung“ und „Mietausfallwagnis“. Demnach ergibt sich folgender Reinertrag:

Rohertrag	2.400,00 €
Abzgl. Mietausfallwagnis 2 % von 2.400 € =	- 48,00 €
Abzgl. Verwaltungskosten 4 x 43,30 € =	<u>- 173,20 €</u>
Reinertrag	2.178,80 €

Der Reinertrag wird über die Restnutzungsdauer des Nachbargebäudes kapitalisiert. Diese Restnutzungsdauer wird geschätzt auf 40 Jahre. Zur Kapitalisierung wird der Liegenschaftszinssatz von 2,0 % für Mehrfamilienhäuser herangezogen. Es ergibt sich ein Barwertfaktor von 27,36. Der Wert der Nutzung der Stellplätze liegt demnach bei 59.612 € bzw. **rd. 60.000 €**

9.1.2 Risikoabschlag wg. unklarer Baugenehmigungssituation Tiefgarage

Die Unklarheit darüber, ob die Baugenehmigung zu der Tiefgarage besteht, geht mit dem Risiko einher, dass bei mangelnder Genehmigungsfähigkeit ein Wegfall der Erträge hieraus drohen kann. Kosten für ggf. notwendige Maßnahmen zur Herstellung einer möglichen Nachgenehmigung liegen in der Sphäre des Stammgrundstücks und betreffen den Nutzungs-berechtigten nicht.

Der Wertansatz für das Risiko des Wegfallens der Erträge aus den Stellplätzen schätzt ich grob auf 30 % des Wertes des Nutzungsrechtes. $60.000 \text{ €} \times 0,30 =$ **18.000 €**

9.1.3 Flurstück 1189

Der Wert des Flurstück 1189 wurde bereits unter Punkt 7.5.7 abgeleitet mit **15.000 €.**

9.1.4 Belastungen in Abteilung II

Für das Gesamtgrundstück haben die in Abt. II eingetragenen Rechte lfd. Nr. 1 und 2 keinen Wertvorteil oder Wertnachteil, da diese die Nutzung und Unterhaltung der Heizung unter den drei Flurstücken, aus denen das Gesamtgrundstück besteht, regeln. Der Regelungsbedarf entfällt, wenn man das Gesamtgrundstück betrachtet.

9.2 boG des Flurstücks 1129

9.2.1 Wertminderung wegen fehlender eigener Heizung

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird modellkonform ein fiktives Schadens- und mangelfreies Gebäude bewertet. In diesem Falle sind die genutzten Wertparameter von üblichen Mehrfamilienhäusern abgeleitet. Diese verfügen über eine autarke Wärmeversorgung. Dies ist bei dem zu bewertenden Objekt ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen nicht der Fall. Aus diesem Grunde muss ein Wertansatz für die Herstellung einer autarken Wärmeversorgung als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden. Die Herstellung einer autarken Wärmeversorgung kann zum einen über die Anbindung an das Fernwärmennetz erfolgen. Zum anderen kann eine Zentrale Gasheizung im Keller des Gebäudes errichtet werden. Hierzu ist die Herstellung eines separaten Gashausanschlusses notwendig. Die Kosten für die Gesamtmaßnahme belaufen sich bei einem 6-Familien-Haus zum Stichtag auf ca. 40.000 €. Die wirtschaftlichste Vorgehensweise ist hier die Einräumung des Mitbenutzungsrechtes an der Heizung im Gebäude Haus Nr. 62, wie es auch tatsächlich praktiziert wird und auch dinglich gesichert ist. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass die Heizung mittelfristig erneuert werden muss. Die Anschaffung der separaten Heizungen für 3 Gebäude einschl. des Herstellens der entsprechenden Anschlüsse und Leitungs-Infrastruktur ist deutlich teurer als die Nutzung der tatsächlichen Gegebenheiten bzw. als die Erneuerung einer gemeinschaftlichen Heizung für alle drei Häuser. Unterstellt man zur Ableitung des unbelasteten Wertes der Einzelflurstücke das Nichtvorhandensein der Mitbenutzungsrechte müssen zur Einräumung solcher Rechte die entstehenden Kosten berücksichtigt werden. Der Wertansatz für die Kosten hierzu einschl. einer Zahlung den Eigentümer des belasteten Grundstücks werden geschätzt auf **-15.000 €.**

9.2.2 Nutzungsrecht an der Heizung im Haus Nr. 62 Flurstück 1130

Der Wert des Nutzungsrechtes der Heizung im Haus Nr. 62 liegt in der Tatsache, dass der Eigentümer keine Heizung einbauen muss. In diesem Falle ist der positive Aspekt in diesem Fall gleich dem Wertansatz für die Einräumung eines Mitbenutzungsrechtes.

So entsteht ein Wertvorteil durch das Recht in Höhe von

+15.000 €.

9.2.3 Duldung Instandhaltung Heizleitungen

Eine Belastung des Eigentümers durch die Duldung der Instandhaltung der zur gemeinsamen Heizanlage gehörenden Leitungen ist nicht vorhanden. Es entsteht für den Eigentümer weder eine finanzielle noch eine relevante zeitliche Belastung.

9.2.4 Duldung eines Wegerechts durch die Garage

Wie bereits dargestellt, ist bei der Einzelbewertung der Flurstücke zu beachten, dass die Flurstücke 1130 und 1131 keine Zuwegung zum Garten mehr besitzen, da diese durch die linke Garage des Flurstücks 1129 verläuft. Dies ist im Rahmen der jetzigen Nutzung durch einen

Eigentümer aller Flurstücke der praktizierte Weg. Es wird im Rahmen dieser Bewertung unterstellt, dass der Mietvertrag mit dem Mieter der Garage eine Regelung enthält, welche die Nutzung der Garage als Zuweg zum Grundstück regelt. Die Einzel-Erwerber der Flurstücke 1130 und 1131 müssen nach einem Einzelverkauf ein solches Recht mit dem neuen Besitzer des Flurstück 1129 verhandeln.

Das mittlere Flurstück hat nur die Möglichkeit, den Garten über die Wohnungen herzustellen. Hier müsste eine Außentreppe an die Loggia angesetzt werden und entweder einem Mieter das Nutzungsrecht des Gartens einschl. Pflegeverpflichtung oder Verpflichtung zur Dul dung des Betretens der Wohnung von Gärtner zur Gartenpflege eingeräumt werden.

Die gleiche Möglichkeit hat der Eigentümer des Flurstück 1131. Darüber hinaus hat er die Möglichkeit eine Garage rückwärtig mit einem Tor zu versehen und hierüber die Erschließung zu sichern. Hier wäre es für die Flurstücke 1130 und 1131 wirtschaftlicher, dem Eigentümer des Flurstücks 1129 eine Zahlung für ein Wegerecht zu zahlen. Der Wert einer solchen Zahlung wird geschätzt auf ca. 50% der Kosten, die der Eigentümer für eine eigene Zuwegung zum Garten aufwenden müsste. Diese Kosten werden auf rund 15.000 € geschätzt, so dass der Wert eines Wegerechtes angesetzt wird mit 7.500 €. Somit liegt der Wertvorteil des belasteten Grundstücks bei $2 \times 7.500 \text{ €} =$

+15.000 €.

Relevante Wertnachteile durch die Einräumung sind nicht vorhanden.

9.3 boG des Flurstücks 1130

9.3.1 Duldung der Mitbenutzung Heizung

Für die Duldung der Mitbenutzung der Heizanlage erhält der Eigentümer von den Eigentümern der Flurstücke, denen er ein solches Recht zugesteht, eine Entschädigungszahlung. Der Wert der Entschädigungszahlung wird gleichgesetzt mit dem Wert, den der Eigentümer der begünstigten Flurstücke aufbringen müssen.

Der Wertvorteil liegt demnach bei $2 \times 15.000 \text{ €} = \text{+30.000 €.}$

9.3.2 Nutzungsrecht Instandhaltung Heizung

Durch das Recht zur Instandhaltung der Heizleitung in den Häusern der Flurstücke 1129 und 1131 entsteht dem Eigentümer des Flurstücks kein Wert-Vorteil.

9.3.3 Nutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 39 der nachbarlichen Tiefgarage

Durch die dinglich gesicherte Nutzung des Stellplatzes Nr. 39 in der nachbarlichen Tiefgarage kann durch die Vermietung ein Ertrag generiert werden. Analog zu den Berechnungen unter Punkt 9.1 liegt der Wertvorteil bei $60.000 \text{ €} / 4 = \text{+15.000 €.}$

9.3.4 Risikoabschlag wg. unklarer Baugenehmigungssituation Tiefgarage

Die Unklarheit darüber, ob die Baugenehmigung zu der Tiefgarage besteht, geht mit dem Risiko einher, dass bei mangelnder Genehmigungsfähigkeit ein Wegfall der Erträge hieraus drohen kann. Kosten für ggf. notwendige Maßnahmen zur Herstellung einer möglichen Nachgenehmigung liegen in der Sphäre des Stammgrundstücks und betreffen den Nutzungs-berechtigten nicht.

Der Wertansatz für das Risiko des Wegfallens der Erträge aus den Stellplätzen schätze ich grob auf 30 % des Wertes des Nutzungsrechtes. $15.000 \text{ €} \times 0,30 = \text{-4.500 €.}$

9.3.5 Fehlendes Wegerecht Gartennutzung.

Wie bereits unter Punkt 9.2 dargestellt ist der wirtschaftlich sinnvollste Weg zur Gartennutzung die Erlangung eines Wegerechts durch die Garage Flurstück 1129. Der Wertansatz für die berechtigten Grundstücke wurde unter o.g. Punkt mit 7.500 € für den jeweiligen Berech-tigten angesetzt.

Somit liegt der Wertnachteil aufgrund des fehlenden Wegerechts bei - 7.500 €.

9.4 boG des Flurstücks 1131

9.4.1 Wertminderung wegen fehlender eigener Heizung

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird modellkonform ein fiktives Schadens- und mangelfreies Gebäude bewertet. In diesem Falle sind die genutzten Wertparameter von üblichen Mehrfamilienhäusern abgeleitet. Diese verfügen über eine autarke Wärmeversorgung. Dies ist bei dem zu bewertenden Objekt ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen nicht der Fall. Aus diesem Grunde muss ein Wertansatz für die Herstellung einer autarken Wärmeversorgung als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden. Die Herstellung einer autarken Wärmeversorgung kann zum einen über die Anbindung an das Fernwärmennetz erfolgen. Zum anderen kann eine Zentrale Gasheizung im Keller des Gebäudes errichtet werden. Hierzu ist die Herstellung eines separaten Gashausanschlusses notwendig. Die Kosten für die Gesamtmaßnahme belaufen sich bei einem 6-Familien-Haus zum Stichtag auf ca. 40.000 €. Die wirtschaftlichste Vorgehensweise ist hier die Einräumung des Mitbenutzungsrechtes an der Heizung im Gebäude Haus Nr. 62, wie es auch tatsächlich praktiziert wird und auch dinglich gesichert ist. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass die Heizung mittelfristig erneuert werden muss. Die Anschaffung der separaten Heizung für 3 Gebäude einschl. des Herstellens der entsprechenden Anschlüsse und Leitungs-Infrastruktur ist deutlich teurer als die Nutzung der tatsächlichen Gegebenheiten. Unterstellt man zur Ableitung des unbelasteten Wertes der Einzelflurstücke das Nichtvorhandensein der Mitbenutzungsrechte müssen zur Einräumung solcher Rechte die entstehenden Kosten berücksichtigt werden. Der Wertansatz für die Kosten hierzu einschl. einer Zahlung den Eigentümer des Belasteten Grundstück werden geschätzt auf **- 15.000 €.**

9.4.2 Nutzungsrecht an der Heizung im Haus Nr. 62 Flurstück 1130

Der Wert des Nutzungsrechtes der Heizung im Haus Nr. 62 liegt in der Tatsache, dass der Eigentümer keine Heizung einbauen muss. In diesem Falle ist der positive Aspekt in diesem Fall gleich dem Wertansatz für die Einräumung eines Mitbenutzungsrechtes.

So entsteht ein Wertvorteil durch das Recht in Höhe von

+15.000 €.

9.4.3 Belastung durch Duldung Instandhaltung Heizleitungen

Eine Belastung des Eigentümers durch die Duldung der Instandhaltung der zur gemeinsamen Heizanlage gehörenden Leitungen ist nicht vorhanden. Es entsteht für den Eigentümer weder eine finanzielle noch eine relevante zeitliche Belastung.

9.4.4 Nutzungsrecht an den Stellplätzen Nr. 1,2 und 40 der nachbarlichen Tiefgarage

Durch die dinglich gesicherte Nutzung der Stellplätze Nr. 1,2 und 40 in der nachbarlichen Tiefgarage kann durch die Vermietung ein Ertrag generiert werden. Analog zu den Berechnungen unter Punkt 9.1 liegt der Wertvorteil bei 60.000 € / 4 x 3= **+45.000 €.**

9.4.5 Risikoabschlag wg. unklarer Baugenehmigungssituation Tiefgarage

Die Unklarheit darüber, ob die Baugenehmigung zu der Tiefgarage besteht, geht mit dem Risiko einher, dass bei mangelnder Genehmigungsfähigkeit ein Wegfall der Erträge hieraus drohen kann. Kosten für ggf. notwendige Maßnahmen zur Herstellung einer möglichen Nachgenehmigung liegen in der Sphäre des Stammgrundstücks und betreffen den Nutzungs-berechtigten nicht.

Der Wertansatz für das Risiko des Wegfallens der Erträge aus den Stellplätzen schätze ich grob auf 30 % des Wertes des Nutzungsrechtes. $45.000 \text{ €} \times 0,30 =$ **13.500 €**

9.4.6 Fehlendes Wegerecht Gartennutzung.

Wie bereits unter Punkt 9.2 dargestellt ist der wirtschaftlich sinnvollste Weg zur Gartennutzung die Erlangung eines Wegerechts durch die Garage auf dem Flurstück 1129. Der Wertansatz für die berechtigten Grundstücke wurde unter o.g. Punkt mit 7.500 € für den jeweiligen Berechtigten angesetzt.

Somit liegt der Wertnachteil aufgrund des fehlenden Wegerechts bei **- 7.500 €.**

9.5 Wertersatz für ggf. erlöschende Rechte

Die Eintragungen in Abt. II Nr. 1 und 2 stellen Eintragungen dar, die die Rechte der einzelnen unter dem Grundbuchblatt geführten Flurstücke untereinander regeln. Bei einer Betrachtung des Gesamtgrundstückes mit einem Gesamt-Eigentümer hat das Erlöschen der Rechte keinen weiteren Wert-einfluss. Bei einer Einzelbetrachtung der Flurstücke ist das jedoch der Fall.

Für die Rechteinhaber des Rechtes gem. Abt. II Nr. 2 hat der Wegfall des Rechtes die Konsequenz, dass sie für das jeweilige Gebäude eine neue Heizanlage herstellen müssen. Der Wertansatz hierfür wurde bereits ermittelt zu **15.000 €.**

9.5.1 Zusammenfassung

Bestandsverzeichnis	Gesamt Grundstück	Lfd. Nr. 1	Lfd. Nr. 2	Lfd. Nr. 3	Lfd. Nr. 4
Flurstück		1129	1130	1131	1189
Vorläufiger VKW	3.382.000 €	1.255.000 €	903.000 €	1.210.000 €	15.000 €
Werteinfluss aus boG (ohne Abt. II)					
<i>Heizanlage</i>		-15.000 €	+30.000 €	-15.000 €	
<i>Nutzungsrecht TG</i>	+ 60.000 €		+ 15.000 €	+ 45.000 €	
<i>Risiko</i>	-20.000 €		-5.000 €	-15.000 €	
<i>Baugenehmigung TG</i>					
<i>Zuwegung Garten</i>		15.000 €	-7.500 €	-7.500 €	
Zwischensumme	3.422.000 €	1.255.000 €	935.500 €	1.217.500 €	15.000 €
Werteinfluss aus Abt. II des Grundbuchs					
Abt. II, Nr. 1		+15.000 €		+15.000 €	
Abt. II, Nr. 2			-30.000 €		
Summe					
Verkehrswert	3.422.000 €	1.270.000 €	905.500 €	1.232.500 €	15.000 €
Ersatzwert zu Abt. II, Nr. 1					
Ersatzwert zu Abt. II, Nr. 2		15.000 €		15.000 €	

10 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des mit drei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücks Ludwig-Jahn-Straße 60-64, 50858 Köln wird zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2023 sachverständig unter Berücksichtigung aller besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale geschätzt auf

Gesamtgrundstück 3.422.000 €

Einzelwerte:

Flurstück 1129	1.270.000 €
Flurstück 1130	905.000 €
Flurstück 1131	1.232.000 €
Flurstück 1189	15.000 €

Es wird darauf hingewiesen, dass in dem hier ausgewiesenen Verkehrswert gemäß § 194 BauGB definitionsgemäß keine «latenten Steuern» berücksichtigt wurden. Dieser hier ausgewiesene Verkehrswert entspricht dem Marktwert, der bei einem fiktiv unterstellten Verkauf zum Bewertungsstichtag voraussichtlich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar sein sollte. Dabei sind Vertriebskosten, z.B. Makler-Provisionen, Vorfälligkeitsablösungen oder Einkommenssteuern, Umsatzsteuern, Erbschafts- oder Schenkungssteuer, oder sonstige Kosten, die sich aus Anlass einer Veräußerung ergeben könnten, ausdrücklich nicht berücksichtigt. Je nach den persönlichen Umständen des Einzelfalls sind diese bei der Vermögensanrechnung gesondert zu berücksichtigen.

Diese Bewertung wurde von mir ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet. Ich bin weder verwandt noch verschwägert mit dem Auftraggeber, noch verfolge ich wirtschaftliche Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter.

Köln, den 26.05.2024

Dirk Saurbier, M. Eng.

Von der IHK zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken.

©Navarini + Partner, Köln. Der Verfasser hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen, oder sonstigen Einzelheiten bedarf, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser und ist zusätzlich zu honorieren. Dritten darf der Inhalt dieses Gutachtens nicht ohne schriftliche Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

11 Literaturverzeichnis

11.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Bischoff, Bernhard: **Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland**; Die Praxis der Immobilienbewertung nach ImmoWertV; Olzog Verlag, München; 1. Auflage; 2009
- Bischoff: **BVS-Trainingslager Immobilienbewertung 2012 Sachwertrichtlinie** (SW-RL) einschließlich der neuen NHK 2010, Mai 2012
- Bischoff: **BVS-Trainingslager Immobilienbewertung 2013/2014 Vergleichswertrichtlinie** (VW-RL) und mathematische Statistik in der Wertermittlung, November 2013
- Gerady/Möckel/Troff/Bischoff: **Praxis der Grundstücksbewertung**; Olzog-Verlag, München; Loseblattsammlung; 2020
- Gottschalk, Götz-Joachim: **Immobilienbewertung**; Beck-Verlag; 3. Auflage; 2014
- **GuG: Grundstücksmarkt und Grundstückswert**; Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung; Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied; Erscheint alle 2 Monate; 2024
- Kleiber: **WertR06 Wertermittlungsrichtlinien 2006** - Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit NHK 2000; Bundesanzeiger-Verlag, Köln; 9. Auflage; 2006
- Kleiber Simon: **Verkehrswertermittlung von Grundstücken** - Kommentar und Handbuch; Bundesanzeiger-Verlag, Köln; 8. Auflage; 2016
- Kröll, Ralf / Hausmann, Andrea: **Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken**; Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied; 5. Auflage; 2015
- Grüneberg: **Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch**; Beck'sche Kurz-Kommentare; 83. Auflage; 2024
- Börstinghaus: **Miethöhehandbuch - Wohn- und Geschäftsraummiete**, 2. Auflage 2016; C.H.Beck Verlag, München

11.2 Verwendete Internet-Quellen

- www.Boris.NRW.de: Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktberichte in der für den Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung; Oberer Gutachterausschuss NRW; Online-Dienst
- www.Haufe.de: Haufe Immobilienportal - Rechtsquellen, Kommentare, Formulare für die Immobilienwirtschaft; Haufe Verlag, Freiburg; Online-Dienst
- www.destatis.de, Das Statistische Bundesamt
- www.IT.NRW.de: Information und Technik Nordrhein-Westfalen; Statistik-Portal; Online-Dienst
- www.wegweiser-kommune.de: Demographie-Bericht zu Thema Demographischer Wandel; Bertelsmann-Stiftung; Online-Dienst

11.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- **BauGB Baugesetzbuch** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken** (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (**Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**) vom 14.7.2021 (BGBl. I 2021, 2805).
- **Bodenrichtwert-Richtlinie** - Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL) vom 11.01.2011 Bundesanzeiger BAnz Nr. 24 S. 597
- **Sachwert-Richtlinie** (SW-RL) vom 05.09.2012 Bundesanzeiger BAnz AT 18.10.2012 B1 mit den NHK 2010
- **Vergleichswert-Richtlinie** - Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (VW-RL) vom 20.03.2014 BAnz AT 11.04.2014 B3
- **Ertragswert-Richtlinie** - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL) vom 12.11.2015 BAnz AT 04.12.2015 B4

- **WertR 2006**, Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006), in der Fassung vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006) einschließlich der Berichtigung vom 01.06.2006, BAnz. Nr. 121 S. 4798). Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10.06.2006
- **BauNVO**, Baunutzungsverordnung 1962 bis 1990, in der jeweils zum Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans gültigen Fassung, in 34er Gebieten in der letzten Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **WoFIV**, Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der Fassung vom 25.11.2003, (BGBl. I S. 2346) sowie WMR (WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie) in der Fassung vom 18.07.2007
- **ZVG**, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. In der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606) m.W.v. 28.12.2022 Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 16. September 2009 (BGBl. I S. 3041) geändert worden ist"