

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER



von der Industrie- und Handelskammer zu Köln
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Wertermittlung von bebauten und
unbebauten Grundstücken.

50259 PULHEIM, den 30.08.2024

HAUPTSTRASSE 69

TEL.: 0 22 38 / 96 51 20

FAX : 0 22 38 / 96 51 222

E-mail: buero@gutachter-borchardt.de

web: www.gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 24.005



GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
09.04.2024 (Tag der Außenbesichtigung)

Objekt:

Wohnungseigentum Nr. 35 im 1. Obergeschoss
mit einer PKW - Garage
Steinrutschweg 93 | 51107 Köln (Ostheim)

Auftraggeber:

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Zwangsversteigerungssache

./. XXX

AZ: 93 K 056 / 23

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Wohnungseigentumseinheit Nr. 35 im 1. Obergeschoss mit dem wohnungsergänzenden Kellerabstellraum Nr. 35 einer Mehrfamilienwohnhauszeile (insgesamt 6 Häuser, aufgeteilt in 36 Wohnungseigentumseinheiten, davon 3.795 / 100.000 -tel Miteigentumsanteil im Haus "Steinrutschweg 93" und einer PKW - Garage.

Bodenwertanteil		€ 116.100.-
Grundstücksgröße:	4.636 m ²	
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 660.-	
(vorl.) Sachwert		€ 156.900.-
Ertragswert		€ 189.000.-
Wohnfläche WoFIV:	rd. 85 m ²	
PKW - Garage:	1 Stck.	
Jährlich marktüblich erzielbarer Rohertrag:	€ 10.140.-	
Rohertragsfaktor:	18,64	
Liegenschaftszins:	2,10 %	
Baumängel und -schäden, Imponderabilien:	€ - 27.700.-	
Verkehrswert / Marktwert		
(rd. € 2.235.- je m ² Wohnfläche inkl. der PKW - Garage)		€ 190.000.-
Versorgungsleitungsrecht (II/1)		
als Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG		
"Kabel- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bundespost (Oberpostdirektion) Köln (...)." €		-.-

Versorgungsleitungsrecht (II/2)

als Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG

*" Gas- und Wasserrohrleitungsrecht zugunsten der
XXX Rechtsrheinische Gas- und Wasserver-
sorgung Aktiengesellschaft in Köln (...). "*

€

-.-

Das zu bewertende Objekt wurde ausschließlich im Außenbereich besichtigt. Die nachfolgende Bewertung erfolgt ausschließlich nach dem äußeren Eindruck, Kenntnis von Vergleichsobjekten im Kölner Stadtgebiet und der Aktenlage. Eine detaillierte Überprüfung der Zeichnungsdarstellung im Innenbereich und ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden (fehlende Innenbesichtigung).

Inhaltsverzeichnis	Seite	
0.	Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2-3
1.	Vorbemerkung	5-6
2.	Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	7
3.	Grundstücksbeschreibung	8-9
4.	Allgemeine Angaben	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10-11
4.2	Ergänzende Angaben	12-13
5.	Bebauung	14
6.	Baubeschreibung	15-19
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	20-21
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	22
7.3	Wohnflächenberechnung (WoFIV)	23
8.	Grundbuchdaten	24-25
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	26-27
9.2	Bodenwertanteil	28-29
9.3	(vorl.) Sachwert	30-31
9.4	Ertragswert	32-33
9.5	Vergleichswerte (nachrichtlich)	34
9.6	Zusammenstellung	35
9.7	Verkehrswert / Marktwert	36
9.8	Werteinfluss der Rechte / der Eintragungen in Abt.II des Grundbuches	37
10.	Anlagen	38-53
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (8 Seiten, 15 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Bauzeichnungen (4 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Köln, Abteilung 93, bin ich mit Schreiben vom 08.12.2023 (Posteingang 03.01.2024) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgenannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Der für den 14.03.2024 anberaumte Ortstermin ist nicht zustande gekommen, der Zutritt (Innenbesichtigung) wurde nicht gewährt. Am 09.04.2024 hat nach schriftlicher Terminladung vom 22.03.2024 erneut eine Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) durch den Unterzeichner stattgefunden. Der Zutritt wurde wiederum nicht gewährt.

Der Gläubiger und der Schuldner nahmen am Ortstermin nicht teil.

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens von dem Amtsgericht Köln zur Verfügung gestellt worden (1.) bzw. bei den zuständigen Ämtern der Stadt Köln eingeholt / recherchiert worden (2. - 12.):

- 1.) beglaubigter Grundbuchauszug vom 28.08.2024,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 01.02.2024,
- 3.) Beitragsbescheinigung des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 06.02.2024,
- 4.) schriftliche Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 07.02.2024,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 01.02.2024,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 01.02.2024,
- 7.) Bescheinigung der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) gem. WFNG NRW vom 05.02.2024,
- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator / Denkmalbehörde) vom 01.02.2024,
- 9.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen o.M. zur Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Köln (AZ: 63 / A / Ja / Rq.) vom 10.01.1961,

- 10.) Teilungserklärung vom 22.03.1963, Notar XXX, Köln, UR. - Nr. 467 / 1963, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.01.1961,
- 11.) schriftliche Auskunft des WEG - Verwaltung vom 04.05.2023,
- 12.) Energieausweis für Wohngebäude gem. §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 09.08.2018.

Am 23.02.2024 ist durch den Unterzeichner beim Amtsgericht Köln (Grundbuchamt) eine Akteneinsicht (Grundbuch von Köln, Blatt 8220) vorgenommen worden.

Bei der Lagebetrachtung der Wohnung Nr. 35 innerhalb des 1. Obergeschosses wird von einem Standort vor dem Gebäude (Straßenseite) ausgegangen.

Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen zur Abgeschlossenheit vom 10.01.1961 und den Angaben in der Teilungserklärung vom 22.03.1963, Notar XXX, UR. - Nr. 467 / 1963, die die rechtmäßige Grundriss - Situation dokumentieren.

Das zu bewertende Objekt wurde ausschließlich im Außenbereich besichtigt. Die nachfolgende Bewertung erfolgt ausschließlich nach dem äußeren Eindruck, Kenntnis von Vergleichsobjekten im Kölner Stadtgebiet und der Aktenlage. Eine detaillierte Überprüfung der Zeichnungsdarstellung im Innenbereich und ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden (fehlende Innenbesichtigung).

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Der Stadtteil Köln - Ostheim liegt Luftlinie gemessen rechtsrheinisch ca. 7 km nordwestlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf.

Der Stadtbezirk 8 (Köln - Kalk) besteht aus 9 Stadtteilen und hat z.Zt. ca. 122.122 Einwohner.

Das mit einer Mehrfamilienwohnhauszeile - insgesamt bestehend aus 6 Häusern - bestehenden Wohnanlage - aufgeteilt in Wohnungseinheiten - bebaute Grundstück liegt im westlichen Stadtteilbereich, nördlich.

Die Nachbarschaft ist mit Wohnhäusern - überwiegend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Wohnhausblocks - aufgelockert bebaut, im weiteren Umfeld befinden sich eine Schule, ein Kindergarten und eine Kirche sowie die " Kliniken Merheim ".

Einkaufsmöglichkeiten, Behörden und öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteilzentrum, der " Frankfurter Straße " vorhanden.

Verkehrsanbindungen bestehen über die Bundesstraßen B 8 (" Frankfurter Straße ") und B 55 (" Olpener Straße ") als Zubringer zu den Autobahnen A 3 / A 4 bzw. A 59 (Anschlussstellen " Kreuz - Köln - Ost " bzw. " Köln - Gremberghoven ").

Buslinien in der " Frankfurter Straße " und der " Rösrather Straße " sowie eine Straßenbahnhaltestelle der Linien Nr. 2 und Nr. 9 sind fußläufig im Stadtteilzentrum erreichbar.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere rechtsrheinische Kölner Wohnlage zu bezeichnen.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

uneinheitlich,

Grundstücksfront = ca. 76,00 m (" Steinrutschweg "),

Grundstückstiefe = bis ca. 63,00 m.

Topografie:

Die Grundstücksoberfläche ist eben, die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig vorausgesetzt. Das Grundstück liegt auf Straßenniveau.

Erschließung:

Die Straße " Steinrutschweg " ist als Wohnstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 12,00 m (inkl. beidseitig Parktaschen) breit; die Straße hat beidseitig plattierte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von mehreren öffentlichen Erschließungsanlagen voll erschlossen.

Lt. einer Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 06.02.2024 werden Erschließungskosten gem. §§ 127 - 135 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.10.1969 (GV.NW.S.712) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Ein Straßenbaubeitrag gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) ist zur Zeit nicht zu entrichten. Straßenlandabgaben sind nicht zu erwarten; vorbehalten bleibt die Erhebung eines Straßenbaubeitrages für eventuelle spätere Erneuerungs- oder Verbesserungsmaßnahmen.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 07.02.2024 (Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln) liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. im Bereich einer altlastenverdächtigen Fläche mit der Nr. 80503 gem. § 2 BBodSchG, die im Kataster der Abteilung Boden- und Gewässerschutz geführt wird.

" Durch Untersuchungen / Sicherungsmaßnahmen / Sanierungen wurden schädliche Bodenveränderungen und sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgeschlossen. Bei Nutzungsänderungen ist in der Regel eine Neubewertung erforderlich und unter Umständen sind weitere Maßnahmen durchzuführen. "

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu besorgen.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können. Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (...) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Gem. BBodSchG § 2 Abs. 6 sind altlastenverdächtige Flächen Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Immissionen:

Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Stadtlage sind feststellbar.

Gem. Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein - Westfalen (NRW) befindet sich das zu bewertende Objekt bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " im Lärmpegelbereich $L_{den} / dB(A) > 55 dB(A) \leq 59 dB(A)$ und bezogen auf die Emissionsquelle " Flugverkehr (Bund) " ebenfalls im Lärmpegelbereich $L_{den} / dB(A) > 60 dB(A) \leq 64 dB(A)$.

Nachts (L - night) sinkt der Lärmpegelbereich bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " / " Flugverkehr " auf $L - night / dB(A) > 50 dB(A) \leq 54 dB(A)$.

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " W " - Wohnbauflächen ausgewiesen.

Nach einer Online Recherche *) im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 01.02.2024 liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB.

Es besteht ein rechtskräftiger Fluchtlinienplan mit einer Darstellung der Fluchtlinie entlang der Gebäudebebauungen.

Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen:

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

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureife Fläche, die nach öffentlich - rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist zu beurteilen.

Es ist nicht geprüft worden, ob das Gebäude / die Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet worden sind.

Art und Maß der vorhandenen Bebauung:

GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,29

" wertrelevante " GFZ = 0,72

Denkmalschutz:

Das vorgenannte Gebäude ist in der aktuellen Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator - Denkmalbehörde) gem. § 2 DSchG NRW nicht als Baudenkmal eingetragen.

*) Abrufbar unter <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planenbauen/bebauungsplaene/koelner-bebauungsplaene>.

Baulasten:

Baulasten gem. § 85 BauO NRW sind nach Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 01.02.2024 auf dem zu bewertenden Grundstück nicht eingetragen.

Auf den unmittelbaren Nachbarflurstücken sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen. Der Bodenwertermittlung wird der baulastenfremde Bodenwert zugrunde gelegt.

4.2 Ergänzende Angaben

Wohnungsbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Schreiben der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) vom 05.02.2024.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen nicht.

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ist das Objekt augenscheinlich leerstehend; es liegt dem Unterzeichner kein Mietvertrag vor.

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 35 wird kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

Verwalter der Eigentümergemeinschaft:

XXX

Hausgeld / Sonderumlagen / Eigentümerbeschlüsse:

Das monatliche Hausgeld für das Wohnungseigentum Nr. 35 beträgt lt. Auskunft der WEG - Verwaltung z.Zt. € 390.- mtl. inkl. Heizkosten.

Für die Untergemeinschaft " Haus 93 " liegt die Rücklage aktuell bei € 10.045,22.

Weitere wertrelevante Eigentümerbeschlüsse bestehen z.Zt. nicht.

Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung vom 22.03.1963, Notar XXX, Köln, Urkundenrolle Nr. 467 / 1963 wurde eingesehen und folgende Eckdaten entnommen: Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gem. § 8 WEG: (...)

- " Ein 3.795 / 100.000 -tel, Miteigentumsanteil wird verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im I. Obergeschoss des Hauses Steinrutschweg 93, insgesamt 84,56 m² groß mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 35 bezeichnet. "

Sondernutzungsrechte bezogen auf die Wohnungseigentumseinheit Nr. 35 bestehen nicht.

Die bauliche Abgeschlossenheit (AZ.: 63 / A / Ja / Rq.) der Stadt Köln gemäß der Bescheinigung des § 7, Abs. 4, Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes datiert vom 10.01.1961:

" Die in dem beiliegenden, aus sechzehn Blatt bestehenden Aufteilungsplan mit Ziffer 1, 3 - 36 bezeichneten Wohnungen im Kellergeschoss, Erdgeschoss, I., II. Obergeschoss und Dachgeschoss auf dem Grundstück Köln - Ostheim, Steinrutschweg 89, 91, 93 und Servatiusstraße 47, 49, 51 ferner die Ziffer 2 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume im Erdgeschoss des Hauses Servatiusstraße 47, eingetragen im Grundbuch von Merheim, Band 12, Blatt 519, Flur 2, Parzellen 806, 807, 808, 809 sind in sich abgeschlossen. Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

5. Bebauung

Wohnungseigentumseinheit Nr. 35,

in einem Mehrfamilienwohnhaus, voll unterkellert, mit 2 bis 3 Vollgeschossen und teils voll ausgebauten Dachgeschoss, aufgeteilt in insgesamt 36 Wohnungseigentumseinheiten, davon die Wohnung Nr. 35 im 1. Obergeschoss " Haus 93 ", enthaltend:

Kellergeschoss: wohnungsergänzender Kellerabstellraum Nr. 35, anteilig am Gemeinschaftseigentum: Treppenhäuser, Heizung / Hausanschlüsse, Gemeinschaftsflächen.

Erdgeschoss: anteilig am Gemeinschaftseigentum: Gemeinschaftsflächen, Treppenhäuser.

1. Obergeschoss: Wohnungseigentum Nr. 35 mit:
3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, Flur, Balkon,
anteilig am Gemeinschaftseigentum: Gemeinschaftsflächen, Treppenhäuser.

Dachgeschoss: anteilig am Gemeinschaftseigentum: Gemeinschaftsflächen, Treppenhäuser.

(...) anteilig besonders zu bewerten:

- Hauseingang (Natursteinstufen, kleines Vordach, massiv, Zinkteile),
- Balkon (Stahlbetonkragplatte, teils Betonbrüstungen, Anstrich, teils Stahlrahmen mit Drahtglas, Drahtglasscheiben als Schamwände),
- Dachgauben (Holzkonstruktionen, Schieferflächen, Papplagen),
- PKW - Garage (Mauerwerksbau, Kratzputz, Betonbodenplatte, Estrich, Stahlschwingtor).

6. Baubeschreibung

Die Baubeschreibungen beruhen auf Angaben aus der Bauakte bzw. der Außenbesichtigungen und / oder sachverständigen Annahmen.

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Terrazzobelag, Metallhandlauf mit Mipolamüberzug.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Terrazzobelag, Metallgeländer mit Mipolamüberzug.

Decken über den Obergeschossen:

Stahlbetondecken, Stahlbetontreppe, Terrazzobelag, Metallgeländer mit Mipolamüberzug.

Dach:

Satteldach, Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Ziegeldeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre.

Fassade:

Kratzputz, Anstrich (beige), Sockel und Balkonbrüstung farbig abgesetzt (grau, orange).

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Wohnung: Estrich, Zimmer / Flur / Küche: Fliesen, Laminat, Bad: Fliesen, Balkon: Fliesen.

Fenster:

PVC - Fenster, Isolierverglasungen, Dreh- / Drehkippsbeschläge, Natursteininnenfensterbänke, Leichtmetallaußenfensterbänke, Rollläden, teilweise Gitter.

Türen:

Metall - Glas - Haustür (Butzenscheibe), Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage, Holz - Wohnungseingangstür mit Spion, innerhalb der Wohnung: Holztüren und Holzzargen mit Anstrich, Metallbeschläge.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Bad: Wandfliesen,

Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich.

Sanitärausstattung (exemplarisch):

Die Ausstattungen / Ausführungen der Sanitäranlagen (Gäste - WC, Bad) sind aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt; es wird ein baujahrtypischer, durchschnittlicher bis einfacher Ausstattungsstandard zugrunde gelegt.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Ölzentralheizung (" Viessmann Vitola - uniferral ", Baujahr ca. 1992) mit zentraler Warmwasserbereitung.

Strom, Wasser / Abwasser, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau des Bewertungsobjektes entspricht - nach äußerem Eindruck - normalen bis einfachen Wohnansprüchen.

Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen werden als normaler Standard - entsprechend dem Ausführungsstandard des Baujahres - vorausgesetzt.

Baujahr:

Geschätzt ca. 1961/62, Aufteilung in Wohnungseigentum 1961.

Grundrisslösung:

befriedigend, familiengerecht, wirtschaftlich günstig geschnitten, mit Balkon (Nordausrichtung).

Bauzustand:

Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5, Satz 1 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung von 80 Jahren angegeben.

Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV Teil 3, Abschnitt 3 ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5, Satz 1) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln. Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF)

gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel $AWMF = \frac{RND}{GND}$), es sei denn das gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität) abweichendes gilt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird vielmehr unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks angesetzt.

Die fiktive Verjüngung des Bewertungsobjekts erfolgte in Orientierung an das Punkteschema " Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen " gemäß Anlage 2 Nummer 2. Hierbei wurde ein geringer Modernisierungsgrad zugrunde gelegt.

Befriedigend; die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird fiktiv geschätzt auf restlich 22 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahren.

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag in dem nachfolgend beschriebenen Ausmaß im Außenbereich feststellbar, d.h. Instandsetzungsarbeiten sind z.Zt. erforderlich. Die Baumängel und -schäden im Innenbereich sind aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt. Im Rahmen dieses Gutachten wird für den Innenbereich ein ca. 12 % -iger Abschlag des Herstellungswertes (vor AfA) als pauschaler Abzug für Baumängel und -schäden in Ansatz gebracht.

- allgemeine Gebrauchsspuren, Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau sichtbar.
pauschale 12 % des Herstellungswertes; anteilige Wertminderung wegen Baumängel / -schäden sowie Imponderabilien aufgrund fehlenden Innenbesichtigung: € 27.700.-

Die vorgenannte Wertminderung für Bauschäden und -mängel ist nicht mit den Kosten einer notwendigen umfangreichen vollständigen Sanierung / Modernisierung des Gebäudes der schadhaften Bauteile identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.

*) In Anlehnung an: " Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden ", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 149. Ergänzung.

In dem Objekt besteht ein allgemeiner, erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau in Bezug auf die Elektro- und Sanitärinstallationen, die Heizungsinstallationen sowie dem Innenausbau. Energetisch entspricht das Gebäude baujahresbedingt einer nicht mehr zeitgemäßen, bautechnischen und energetischen Gesamtkonstruktion.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

Holzbefall, Schwammgefahr und Analyse der Baustoffe waren ohne Sachbeschädigung nicht prüfbar. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Für Freiheit von verdeckten und verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

Das Gutachten ist kein Bausubstanz- und / oder Bauschadensgutachten; Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht detailliert geprüft. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Eine augenscheinliche Prüfung des sichtbaren Holzwerkes ergab keine Auffälligkeiten. Raumlufttechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen - Selbstüberwachungsverordnung Abwasser - SÜwVO Abw vom 17. Oktober 2013 (in Wasserschutzgebieten) und ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Bei einem Eigentümerwechsel sind Anforderungen gem. Energieeinsparverordnung (EnEV 2002 / 2007) zu erfüllen.

Ein Energieausweis vom 09.08.2018 nach §§ 16ff. der Energieeinsparverordnung mit der Ausweisung eines Energieverbrauchs von 199,9 kWh/(m²a) bzw. einem Primärenergiebedarf (" Gesamtenergieeffizienz ") von 219,9 kWh/(m²a) wurde vorgelegt.

Außenanlagen (anteilig):

Grünanlagen, Einfriedungen, Zugangswege, Garagenzufahrt / -vorplatz, Hausanschlüsse.

Die Baubeschreibung erfasst komprimiert den Bau- und Qualitätszustand als Basis zur Ermittlung der Raum- oder Quadratmeterpreise. Nicht wertverschiebende Ergänzungen oder Abweichungen sind möglich.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben oder sachverständigen Annahmen.

7. Bauzahlenberechnung

Die Berechnungen erfolgen auf der Basis der vorgelegten Zeichnungen, mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

7.1 Brutto - Grundfläche (DIN 277)

Lt. Zeichnungen o.M. vom 20.01.1961 zur Abgeschlossenheit ermittelt, Maße teils digital abgegriffen.

Mehrfamilienwohnhäuser

" Servatiusstraße 47 - 51 "

KG:	=	527,00 m ²
EG:	=	527,00 m ²
1. OG:	=	527,00 m ²
2. OG:	=	527,00 m ²
DG: *)	=	527,00 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):		<u><u>2.635,00 m²</u></u>

" Steinrutschweg 89 - 93 "

KG:	=	489,00 m ²
EG:	=	489,00 m ²
OG:	=	489,00 m ²
DG: *)	=	489,00 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):		<u><u>1.956,00 m²</u></u>

PKW - Garagen

EG:	51,60 x 6,00	=	<u><u>309,60 m²</u></u>
-----	--------------	---	------------------------------------

*) Gemäß ImmoWertA zu Anlage 4, IV.(I).4 zu §12 ImmoWertV sind bei freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Doppel- und Reihenhäusern Dachgeschosse bei unter 1,25 m Höhe nicht nutzbar, bei Höhen über 1,25 m und unter 2,00 m Höhe eingeschränkt nutzbar und bei über 2,00 m Höhe nutzbar und dementsprechend mit Zu- und / oder Abschlüssen zu berücksichtigen.

Zusammenstellung

" Servatiusstraße 47 - 51 "	=	2.635,00 m ²
" Steinrutschweg 89 - 93 "	=	1.956,00 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):		<u><u>4.591,00 m²</u></u>

(...) davon

3.175 / 100.000 -tel Miteigentumsanteil

des **Wohnungseigentums Nr. 35**

im 1. Obergeschoss

des Hauses " Steinrutschweg 93 ":

4.591,00 m ² x 3.175 / 100.000 -tel *)	=	145,76 m ²
---	---	-----------------------

anteilige BGF:	rd.	<u><u>146,00 m²</u></u>
-----------------------	------------	---

*) Der Miteigentumsanteil beinhaltet 620 / 100.000 -tel Miteigentumsanteil für die PKW - Garage. Hier wird die anteilige BGF ohne Anteil der PKW - Garage gerechnet.

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)
 lt. Zeichnungen o.M. zur Abgeschlossenheit vom 20.01.1961 / Katasterplan
 i.M. 1:1000 vom 01.02.2024 gem. §§ 19, 20 BauNVO, bzw. in Anlehnung an
 die Kriterien der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grund-
 stückspreise in der Stadt Köln ermittelt, in dieser GFZ sind auch die wertrele-
 vanten Flächen berücksichtigt, die im Bauordnungsrecht außer Ansatz
 bleiben. Maße teils abgegriffen.

Mehrfamilienwohnhäuser

Grundfläche:

$$527,00 \text{ m}^2 + 489,00 \text{ m}^2 + 309,60 \text{ m}^2 = 1.325,60 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG bis DG) *):

$$527,00 \text{ m}^2 \times 3,75 + 489,00 \text{ m}^2 \times 2,75 = 3.321,00 \text{ m}^2$$

Grundstücksfläche (Flurstück 1654):

$$4.636 \text{ m}^2 = 4.636,00 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ:} \quad 1.325,60 \text{ m}^2 / 4.636 \text{ m}^2 = \mathbf{0,29}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ ":} \quad 3.321,00 \text{ m}^2 / 4.636 \text{ m}^2 = \mathbf{0,72}$$

*) Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
 Gem. § 16 ImmoWertV i.V. mit § 5 sind in der für die Wertermittlung wertrelevanten Geschossflächenzahl (GFZ) auch die Geschossflächen, die nach dem Bauplanungsrecht i.V.m. dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, z.B. Dachgeschosse, zu berücksichtigen. Demnach sind Geschossflächen von Dachgeschossen mit dem 0,75 -fachen, Staffel- und Mansardgeschosse zu 100 % und Dachspitzen sowie Kellergeschosse nicht zu berücksichtigen.

7.3 Wohnflächenberechnung gem. WoFIV

Lt. Zeichnungen o.M. zur Abgeschlossenheit vom 20.01.1961 ermittelt, abzgl. 3 % für Putzflächen etc. Rohbaumaße), Balkon zu 1/4 - Anteil.

Wohnungseigentumseinheit Nr. 35

1. Obergeschoss

Diele:	4,20 x 1,30	=	5,46 m ²
Flur:	1,80 x 2,00	=	3,60 m ²
Bad:	2,44 x 2,00	=	4,88 m ²
Küche:	4,34 x 3,06	=	13,28 m ²
Zimmer:	6,30 x 4,20	=	26,46 m ²
Zimmer:	3,95 x 4,70	=	18,57 m ²
Zimmer:	4,20 x 3,30	=	13,86 m ²
			86,11 m ²
	86,11 m ² x 0,97	=	83,53 m ²
Balkon:	2,70 x 1,50 / 4	=	1,01 m ²
			84,54 m ²
Gesamtwohnflächen:			84,54 m²

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche gem. WoFIV mit rd. 85 m² angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnungen o.M. (siehe Zeichnungen in der Anlage zum Gutachten) mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

8. Grundbuchdaten (Wohnungsgrundbuch)

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 28.08.2023; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein eigener Werteeinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Köln
Grundbuch von	Merheim
Blatt	8254
Gemarkung	Merheim
Flur	15
Flurstück	1654
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Servatiusstraße 47 - 51, Steinrutschweg 89 - 93.
Größe	4.636 m ²
Miteigentumsanteil	von 3795 / 100.000 -tel an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 35 gekennzeichneten Wohnung im ersten Obergeschoss Stein- rutschweg 93 nebst Kellerraum.

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen (Blätter 8220 bis 8255).

Bezug: Bewilligung vom 22.03.1963. Bei Anlegung des Wohnungseigentums übertragen aus Blatt 2337 am 30.05.1963 und unter gleichzeitiger Neufassung übertragen aus Blatt 2559. Egetragen am 14.08.2003.

Abt. I / Eigentümer	- XXX, geboren am XX.XX.XXXX.
Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • lfd. - Nr. 1 <i>Kabel- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bundespost (Oberpostdirektion) Köln (...),</i> • lfd. - Nr. 2 <i>Gas- und Wasserrohrleitungsrecht zugunsten der XXX Rechtsrheinische Gas- und Wasserversorgung Aktiengesellschaft in Köln; (...),</i>

(...) zu Nr. 1, 2: Bezugnahme auf Bewilligung vom 10.01.1959 in Merheim Blatt 519 und über Blatt 2337 und die Blätter 2525 - 2560 unter gleichzeitiger Neufassung hierher mitübertragen. Gesamthaft in den Blättern 8220 bis 8255.

- lfd. - Nr. 3 *gelöscht,*
- lfd. - Nr. 4 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 93 K 056 / 23), eingetragen am 28.08.2023.*

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert der Wohnungseigentumseinheit Nr. 35 nicht beeinflusst (wertneutral).

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II/1 bis II/2 des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert nicht beeinflusst (siehe 9.7. Werteeinfluss der Rechte in Abt. II) bzw. sind in der Ertragswertberechnung im Rahmen des marktüblichen Rohertrags enthalten.

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze und Verfahren

Der Wertermittlung wurden die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immo WertV) vom 19.05.2010, BGBl. I 2010, S. 639, in Kraft getreten ab 01.07.2010, der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung vom 19.07.2002 (Bundesanzeiger Nr. 238 a vom 20.12.2002) bzw. Ergänzung / Neufassung vom 01.03.2006 (WertR 06), der Sachwertrichtlinie (SW - RL) vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger AT vom 18.10.2012) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 und Anlagen 4, 6, 7 und 8 der WertR 2006 sowie der Ertragswertrichtlinie (EW - RL) in der Fassung vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger AT vom 04.12.2015) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 3, 3.1.2, 3.5 bis 3.5.8 und Anlagen 3, 5, 9 a und 9 b der WertR 2006 zugrunde gelegt und durch die am 01.01.2022 Inkraft getretene Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) vom 14.07.2021 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021, Teil I, Nr. 44 ausgegeben am 19.07.2021) in Verbindung mit der ImmoWertA ersetzt.

Hiernach ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9, §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) zur Verfügung.

Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren unter Zugrundelegung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen zu ermitteln (§§ 24 - 26 ImmoWertV). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Der Bodenwert kann gemäß §§ 13 - 16 i.V. mit §§ 40 - 45 ImmoWertV auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Diese sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten (Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks) gehandelt werden, sind nach dem Ertragswertverfahren und zur Kontrolle nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Substanzorientierte Objekte (z.B. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung) sind nach dem Sachwert zu beurteilen und Auswirkungen einer möglichen Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren zu prüfen.

Gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV handelt es sich im vorliegenden Fall um ein **Ertragswertobjekt**.

Die Wertermittlung wird entsprechend der Regeln der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt; § 8 ImmoWertV findet in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung. Der Verkehrswert wird lastenfrei ausgewiesen.

Hiernach wird der Verkehrswert / Marktwert (§ 6 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten und Würdigung der Aussage der Ergebnisse der angewandten Verfahren aus dem Ertragswert abgeleitet.

9.2 Bodenwertanteil

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, aufgestellt zum 01.01.2024, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 730.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Köln - Ostheim, für die Bodenrichtwertzone Nr. 805003, " Steinrutschweg ", Baugrundstücke für allgemeine Wohnbauungen (Mietgeschosswohnungsbaugrundstücke), zwei- bis viergeschossige Bauweisen mit ausgebautem Dachgeschoss, bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0.

Das zu bewertende Grundstück entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsgrundstücken; die abweichenden Eigenschaften gegenüber den Richtwertgrundstücken sind mit nachfolgenden Zu- / Abschlägen jeweils vom modifizierten Ausgangswert angemessen:

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m ² per 01.01.2024	€	730.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 730.- je m ² x 1,00	€	730.-
Anpassung aufgrund geringer baulicher Ausnutzung (GFZ 0,72 / 1,00) im Vergleich zu den Richtwertkriterien		
€ 730.- je m ² x 1,29 / 1,43 *)	€	659.- rd.
	€	659.-
aufgerundet	€	660.-

*) Umrechnungskoeffizient (WZ) lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln, Stand 01.01.2024 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ). Gem. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses lässt sich die Wertzahl bei abweichender baulicher Ausnutzung (GFZ) mittels folgender Gleichung ableiten:

$$\text{Wertzahl (WZ)} = 0,988 \times e^{(0,37233 \times \text{GFZ})}$$

Bei einer GFZ von 2,70 ist die Wertzahl (WZ) von 2,70 zugewiesen. Die vorstehende Gleichung ist nur in dem Bereich einer GFZ von 0,40 bis 2,70 anwendbar. Für den Bereich mit einer GFZ > 2,70 ist eine lineare Umrechnung angemessen. Die Wertzahl zeigt die Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baulichen Nutzung.

4.636 m ² Vorderland (Flurstück 1654), á € 660.-	€	3.059.800.- rd.
-- m ² erstes Hinterland, á € -.-	€	-.-
-- m ² zweites Hinterland, á € -.-	€	-.-
		<hr/>
Bodenwert (gesamt)	€	3.059.800.-
(...) anteilig: Wohnungseigentum Nr. 35 im 1. Obergeschoss des Hauses " Steinrutschweg 93 "		
€ 3.059.800.- x 3.795 / 100.000 -tel Anteil	€	116.100.- rd.
Bodenwertanteil (ebf) *)	€	116.100.-
		<hr/> <hr/>

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 85 m² einem wohnflächenbezogenen Bodenwertanteil (inkl. der PKW - Garage) von rd. €/m² 1.366.-.

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Bodens, des Wassers oder der Luft.

*) **Modellkonformer Bodenwert**

Um Modellkonformität sicherzustellen ist bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze zur Ermittlung des Ertragswerts des Grundstücks die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. In Anlehnung an das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird modellkonform der unbelastete Bodenwert, d.h. ohne Berücksichtigung der Belastung durch ggf. Grunddienstbarkeit, Baulasten, etc., zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks berücksichtigt. Eine Differenz aus dem Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und dem ermittelten Bodenwert des belasteten würde innerhalb des jeweiligen objektspezifischen Wertermittlungsverfahren (Sach- oder Ertragswertverfahren) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden.

9.3 (vorl.) Sachwert

Wohnungseigentum Nr. 35 im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienwohnhauses mit einem wohnungsergänzenden Kellerraum sowie einer PKW - Garage.

Baujahr:	ca. 1961/62.
NHK - Typ 2010:	4.1 (Mehrfamilienwohnhaus bis 6 WE)
Normalherstellungskosten:	825.- €/m ² bis 1.190.- €/m ² (inkl. 19 % Baunebenkosten)
gewichteter Kostenkennwert:	750.- €/m ²
Bauindex, Basis 2015:	179,0 (Wohngebäude, November 2023 / 4. Quartal)
Korrekturfaktoren:	Einspanner Faktor: 1,05
Regionalfaktor	1,00 (gem. GMB in Köln 2024)
Herstellungskosten am Stichtag:	rd. 1.410.- €/m ² *)
Brutto - Grundfläche (BGF):	146 m ² (anteilig **)

Wohnhaus: 146 m² á € 1.410.- € 205.900.- rd.

zuzüglich:

(...) anteilig besonders zu bewertende Bauteile (Haus-
eingang, Balkonkragplatte, Dachgauben, PKW -
Garage), pauschal

€ 25.000.-

€ 230.900.-

Restnutzungsdauer (RND) 22 Jahre

Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre

Alterswertminderungsfaktor (AWMF)

- gem. Anhang 8 zu § 38 ImmoWertV -

x 0,2750

(Vorläufiger) Sachwert der baulichen Anlagen

- gem. § 36 ImmoWertV -

€ 63.500.-

Außenanlagen, Zeitwert

- wie unter 6.) beschrieben, anteilig -

€ 5.000.-

Bodenwertanteil (ebf)

- gem. § 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 u. §§ 40 - 45 ImmoWertV -

€ 116.100.-

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:

€ 184.600.-

*) Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Demnach ermitteln sich die Normalherstellungskosten gemäß § 36 ImmoWertV i.V. mit ImmoWertA zu Anlage 4 (NHK 2010) zum Stichtag (unter Berücksichtigung der NHK - Typen, der gew. Standardstufen sowie des Kellerteilausbaus / fehlenden Drempels / ausgebauter Dachspitze mit einer Gebäudestandardkennzahl von 2,50) wie folgt:
€/m² 750.- x 1,79 x 1,05 x 1,00 (Regionalfaktor) x 1,259 (Index) = €/m² 1.409,62 = rd. €/m² 1.410.-.

**) Anteilige BGF wird ohne 620 / 100.000 -tel Miteigentumsanteil des PKW - Garage gerechnet. Die PKW - Garage ist als anteilig besonderes zu bewertenden Bauteile in diese Gutachten berücksichtigt.

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln weist für vor genannte Objekte (Wohnungseigentum, Ertragswertobjekte) keine Marktanpassungsfaktoren / Sachwertfaktoren (SWF) aus.

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	184.600.-
Marktanpassung / Sachwertfaktor (SWF) - gem. § 21 mit §§ 35 - 38 ImmoWertV -	€	-.-
(Vorläufiger) Sachwert	€	184.600.-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -		
- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal	€	- 27.700.-
- Sonstige Wertminderungen	€	-.-
- Sonstige Werterhöhungen,	€	-.-
(vorläufiger) Sachwert (Wohnungseigentum Nr. 35 inkl. der PKW - Garage)	€	156.900.-
(Marktangepasster) Sachwert	€	-.-

Unter Berücksichtigung der systemimmanenten Verfahrensauswahl gem. ImmoWertV (hier: Wohnungseigentum als Ertragswertobjekt) wird aufgrund fehlender Auswertungen der aus dem Markt gewonnenen Daten, hier: sog. Sachwertfaktoren (SWF) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln auf die Ausweisung eines (" marktangepassten ") Sachwertes i.S. des §§ 35 - 39 ImmoWertV verzichtet bzw. kann eine Sachwertausweisung nicht erfolgen.

9.4 Ertragswert

Wohnungseigentum Nr. 35 im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienwohnhauses mit einem wohnungsergänzenden Kellerraum sowie einer PKW - Garage.

Baujahr: ca. 1961/62.
Wohnfläche WoFIV: rd. 85 m²

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

In Anlehnung an den Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen der Stadt Köln, Stand April 2023, sind für Wohnungen fiktiv der Gruppe 2, Ausstattungsklasse 2 (mit Heizung, Bad / WC), einfacher Wohnlage, um 80 m² Wohnfläche € 6,60 bis € 8,70 je m² ausgewiesen worden (ohne Neben- und Betriebskosten).

Im Internetportal " Immobilienscout24.de " werden für Wohnungen durchschnittliche Mietpreise lagetypisch um / bis €/m² 10,79 ausgewiesen.

Das Objekt wird vermietet, es liegt dem Unterzeichner keinen Mietvertrag. Aufgrund der Lage, Art, Beschaffenheit Ausstattung und der Größe ist folgender gemittelter und marktüblicher Ansatz inkl. jeweils anteiliger Nutzung der Keller- und Balkonflächen, angemessen:

Wohnfläche (WE 35):	85 m ²	á € 9,00	=	€	765.-
PKW - Garage:	1 Stck.	á € 80,00	=	€	80.-
monatlich:				€	845.-
jährlicher Rohertrag:				€	10.140.-
abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
13,75 €/m ² Instandhaltungsrücklage (bei rd. 85 m ² Wohnfläche)				€	1.169.- rd.
104,00 € PKW - Garage				€	104.-
46,00 € je PKW - Garage				€	46.-
420,00 € Verwaltung je Einheit				€	420.-
2,00 % Mietausfallwagnis				€	203.- rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 19,15 %)				€	- 1.942.-
Jahresreinertrag des Grundstücks / Übertrag:				€	8.198.-

*) Die angesetzte Nettokaltmiete gilt für vergleichbare Objekte im mängel- und schadensfreien Zustand. Es wird jedoch unterstellt, dass sie in einen mängel- und schadensfreien Zustand versetzt werden können. Daher ist der alterswertgeminderte Aufwand für die geschätzten Instandsetzungsmaßnahmen / Kosten zur Beseitigung der in 4.) aufgeführten Punkte notwendig, um einen ordnungsgemäßen Zustand zu erreichen, zusätzlich im Ertragswertverfahren gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA als Abzug berücksichtigt.

Jahresreinertrag des Grundstücks / Übertrag:	€	8.198.-
abzüglich:		
2,10 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) *)		
rd. € 116.100.- x 0,02	€	- 2.438.- rd.
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	5.760.-
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
fiktive Restnutzungsdauer	22 Jahre	
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -	17,47	
Ertragswert der baulichen Anlage:		
€ 5.760.- x 17,47	€	100.600.- rd.
Bodenwertanteil (ebf)	€	116.100.-
(Vorläufiger) Ertragswert	€	216.700.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal -	€	- 27.700.-
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	.-
	€	189.000.-
Ertragswert (Wohnungseigentum Nr. 35 mit einer PKW - Garage)	€	189.000.-

*) Die Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Mit dem LSZ wird der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt mit dem Ziel angepasst, den Verkehrswert zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz wird i.d.R. auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der RND der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren ermittelt. Das jeweilige objektbezogene Risiko bei der Erwirtschaftung der Erträge ist einer der ausschlaggebende Faktoren für die Höhe des Liegenschaftszinssatzes. Weitere wesentliche Einflussfaktoren sind z.B. die Nutzungsart, die Lage, die Miethöhe, die Marktsituation, die Attraktivität des Mietobjektes etc.

Lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Jahresbericht 2024, sind für vermietetes Wohnungseigentum sind für Wohnflächen von 40 m² citynah / zentral durchschnittlich 1,80 %, im linksrh. und Deutz durchschnittlich 2,10 % und rechtsrh. ohne Deutz durchschnittlich 2,20 %, für Wohnflächen von 60 m² citynah / zentral durchschnittlich 1,70 %, im linksrh. und Deutz durchschnittlich 2,10 % und rechtsrh. ohne Deutz durchschnittlich 2,10 %, für Wohnflächen von 80 m² citynah / zentral durchschnittlich 1,60 %, im linksrh. und Deutz durchschnittlich 2,00 % und rechtsrh. ohne Deutz durchschnittlich 2,10 % und für Wohnflächen von 100 m² citynah / zentral durchschnittlich 1,50 %, im linksrh. und Deutz durchschnittlich 1,90 % und rechtsrh. ohne Deutz durchschnittlich 2,00 % und für Wohnungen von 120 m² citynah / zentral durchschnittlich 1,50 %, im linksrh. und Deutz durchschnittlich 1,80 % und rechtsrh. ohne Deutz durchschnittlich 1,90 % als Liegenschaftszins anzusetzen.

In dem vorliegenden Bewertungsfall ist ein objektbezogener Ansatz von 2,10 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (Wohnungseigentum, rd. 85 m² WF, einfacher Lage, RND = 22 Jahre) anzusetzen.

9.5 Vergleichswerte (nachrichtlich)

Im Vergleichsverfahren wird der Verkehrswert als Mittelwert aus Kaufpreisen solcher Objekte abgeleitet, die hinsichtlich der wesentlichen wertbildenden Faktoren hinreichend übereinstimmen. Die sind vor allem die Wohnlage, die Art, das Baujahr sowie die Größe und die Ausstattung der Wohnung. Eine ausreichende Anzahl von unmittelbaren, zeitnahen Vergleichskaufpreisen für Wohnungseigentumseinheiten im Nachbarbereich liegen nicht vor.

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Stand 2024 sind für den Stadtbezirk 8 (" Köln - Kalk ") für Ostheim nachfolgende Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für Wohnungseigentum aus beurkundeten Verträgen ermittelt worden (ohne Inventar).

Eine Differenzierung nach Eigennutzung oder Vermietung bzw. nach Objekt- und Wohnungsgröße wurde nicht vorgenommen, Baujahre: insgesamt (Weiterverkäufe, Umwandlungen, Neubauten). Als Vergleichspreise in € werden **nachrichtlich** folgende Werte je m² **Wohnfläche** genannt ^{*)}:

Jahr	Anzahl	Mittelwert (€/m ²)	Miniwert (€/m ²)	Maxiwert (€/m ²)
2023	5	€ 2.923.-	€ 2.046.-	€ 3.467.-

^{*)} Gem. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Stand 2024, werden bei weniger als 3 Verkäufen / Jahr aus Datenschutzgründen keine Vergleichswerte angegeben.

9.6 Zusammenstellung

Der Wert der baulichen Anlagen ist der Herstellungswert der Gebäude sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alter, Baumängel und -schäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände / objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

" Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln " (§§ 6 - 8 ImmoWertV).

" Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 26) ermittelt " (§ 35 - 39 ImmoWertV).

(vorl.) Sachwert	€	156.900.-
		<hr/>
(...) enthaltener Bodenwertanteil *)	€	116.100.-

" Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (...) " (§ 27 mit §§ 28 - 34 ImmoWertV).

Ertragswert	€	189.000.-
		<hr/>

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel sowie Imponderabilien aufgrund fehlende Innenbesichtigung in Höhe von pauschal € 27.700.- (s. Abs. 6. Baubeschreibung, Seite 17) sind in Ansatz gebracht worden.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

*) In dem hier ausgewiesenen Bodenwert ist - bezogen auf die Sachwertermittlung - der Sachwertfaktor (SWF) nicht enthalten.

9.7 Verkehrswert / Marktwert

Nach § 194 des Baugesetzbuches lautet die Definition des Verkehrswertes:
" Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre ".

Der örtliche Grundstücksmarkt und Marktanalysen zeigen, dass Objekte dieser Art und Lage überwiegend zur Vermietung - als langfristige, zweckgebundene Kapitalanlage bestimmt sind; der Markt beurteilt diese Objekte nach der Renditefähigkeit, d.h. der Ertragswert ist maßgebend. Der Sachwert ist wertmäßig unterstützend.

Hiernach schätze ich den **Verkehrswert** / Marktwert zum vorgenannten Stichtag unter Berücksichtigung aller wertspezifischen Merkmale und signifikanten Eigenschaften des Objektes und des örtlichen Grundstücksmarktes in Anlehnung an den marktüblich gerundeten Ertragswert auf:

€ 190.000.-

(in Worten: Einhundertneunzigtausend Euro)

(...) dies entspricht einem Wert inkl. der PKW - Garage von rd. € 2.235.- je m² Wohnfläche (rd. 85 m²) bzw. dem 18,74 -fachen marktüblichen Jahresrohertrag.

Ich versichere, vorstehendes Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abgegeben zu haben, ich bin mit den Parteien weder verwandt noch verschwägert und habe auch kein wirtschaftliches und persönliches Interesse am Ausgang dieses Gutachtens.

50259 Pulheim, den 30.08.2024


 Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt
 Urheberschutz



Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch von Teilen daraus, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des ö.b.u.v. Sachverständigen Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt gestattet.

9.8 Werteinfluss der Rechte / Eintragungen in Abt. II des Grundbuches (Ersatzwertvorschläge)

a) In Abt. II, Nr. 1 des Grundbuches von Merheim, Blatt 8254 besteht folgende Eintragung:

" Kabel- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bundespost (Oberpostdirektion) Köln (...),. "

Ein Recht zum Verlegen und zur Unterhaltung sichert in erster Linie die Nutzung und den freien Zugang zu der betroffenen Leitung. Durch die o.g. Vormerkung im Bereich wird der Eigentümer in seiner Verfügung nicht behindert, sodass eine elementare Wertminderung (Ertragswertobjekt) nicht besteht.

Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG:

des Versorgungsleitungsrechtes II/1:	€	-.-

b) In Abt. II, Nr. 2 des Grundbuches von Merheim, Blatt 8254 besteht folgende Eintragung:

" Gas- und Wasserrohrleitungsrecht zugunsten der XXX Rechtsrheinische Gas- und Wasserversorgung Aktiengesellschaft in Köln; (...). "

Ein Recht zum Verlegen und zur Unterhaltung sichert in erster Linie die Nutzung und den freien Zugang zu der betroffenen Leitung und die Versorgung mit Energie für den Berechtigten. Durch die o.g. Vormerkung, sodass eine elementare Wertminderung (Ertragswertobjekt) nicht besteht.

Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG:

des Versorgungsleitungsrechtes II/2:	€	-.-

50259 Pulheim, den 30.08.2024

Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt

Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Vorderansicht, Haus " Steinrutschweg 93 "	1 - 2
• Hauseingang	3 - 4
• Treppenhaus, Kellergeschoss	5 - 6
• Heizung, Waschküche	7 - 8
• Kellerräumen, Treppenhaus	9 - 10
• Elektro, Wohnungseigentum Nr. 35	11 - 12
• Rückseite, PKW - Garage	13 - 14