

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTMITTLUNGSOBJEKT

141 /1.000 MEA am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der 3-Zimmer Eigentumswohnung Nr. 3 im ATP, EG rechts

GEMARKUNG

Wahn

FLUR

12

FLURSTÜCK(E)

401

ADRESSE

Guntherstraße (Wh) 56

D-51147 Köln

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

Inhaber:

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

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

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

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

WERTMITTLUNGSANLASS

Zwangsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

12. März 2025

AUFTRAGGEBER

AMTSGERICHT KÖLN

Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

Verfahren Nr. 093 K 65/25

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche verwendete Literatur:

- Drosdzol, Stemmler, Bewertung des Grundbesitzes nach dem Erbschaftssteuerreformgesetz, 2010
- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2026
- Standardmodelle der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen)
- BKI Baukosten 2025, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2025
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht Stadt Köln für das Jahr 2025, Gutachterausschuss Stadt Köln
- Mietspiegel der Stadt Köln 2025

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	12. März 2026
2.	Wertermittlungstichtag	12. März 2026
3.	Grundstücksfläche	931,00 m²
4.	Miteigentumsanteil am Grundstück	141/1.000
5.	Anteiliger Bodenwert	81.716,20 €
6.	Wohnfläche	68,00 m²
7.	Nutzfläche (Kellerraum)	10,70 m²
8.	Vorläufiger Ertragswert	175.000,00 €
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-7.890,00 €
10.	Ertragswert (Unbelasteter Verkehrswert)	167.000,00 €
	Verkehrswert	167.000,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1	Auftraggeber.....	5
2	Ortstermin.....	5
3	Sachverständiger.....	5
4	Grund der Gutachtenerstellung.....	5
5	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	5
6	Unterlagen zur Wertermittlung	6
7	Zum Objekt.....	6
B	LAGE	7
1	Standortfaktoren.....	7
2	Lage im Stadtgebiet	7
3	Lageeinstufung für die Wertermittlung	9
C	GRUNDSTÜCK.....	10
1	Größe und Zuschnitt des Grundstücks	10
2	Kataster	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser	10
4	Grundwasser, Hochwasser, Starkregen.....	10
5	Umgebungsärm	10
6	Topografie	11
7	Altlasten.....	11
8	Erschließungszustand	12
9	Maß der baulichen Nutzung	13
10	Augenblickliche Nutzung.....	13
D	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	14
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	14
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten.....	16
E	BAULICHE ANLAGEN.....	20
1	Baubeschreibung	20
2	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen, Wohnfläche	23
3	Besondere Einbauten und Bauteile.....	23
4	Baujahr	23
5	Übliche Gesamtnutzungsdauer	23
6	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer.....	24
7	Bau und Unterhaltungszustand.....	25
8	Wärmeschutz und Energiebedarf	26
F	VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG	28
1	Verfahrenswahl und Begründung	28

G	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	30
1	Begriffsbestimmung im Ertragswertverfahren	30
2	Abwägung zur Feststellung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes.....	34
3	Ermittlung des Bodenwerts	35
4	Marktüblich erzielbarer Rohertrag der Wohnung und des Stellplatzes	36
5	Bewirtschaftungskosten	38
6	Berechnung der vorläufigen Ertragswerte	39
7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	39
8	Verkehrswert auf Grundlage des Ertragswertverfahrens.....	41
9	Plausibilisierung anhand von konkreten Vergleichskaufpreisen	41
10	Plausibilisierung über den Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen.....	42
H	VERKEHRSWERT	43
1	Schlussbemerkungen	43
I	ANLAGEN	44
1	Fotodokumentation	44
2	Übersichtspläne des Objekts und Katasterplan.....	49

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln
Geschäfts-Nr.: 093 K 65/25

2 Ortstermin

Es wurde ein Besichtigungstermin am 12. März 2026 durchgeführt. Am diesem Ortstermin nahmen teil:

- Herr XXX, Eigentümer
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Der Zugang zur Wohnung wurde nicht ermöglicht. Gemeinschaftsräume und Mieterkeller wurden nicht zugänglich gemacht.

3 Sachverständiger

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

4 Grund der Gutachtenerstellung

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag von 25.11.2025, Aktenzeichen: 093 K 65/25

5 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

12. März 2025

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

¹ §2 (4), ImmoWertV 2021

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 12.03.2026
- Auskunft zu Baulasten vom 02.01.2026
- Auskunft zu Erschließungskostenbeiträgen vom 23.01.2026
- Auskunft zu Altlasten vom 16.01.2026
- Ablichtung der Grundbuchblätter vom 30.09.2025
- Kopien aus der Bauakte
- Auskunft zu Wohnungsbindungen
- Katasterauszug vom 07.04.2026
- Teilungserklärung vom 19.05.2019
- Unterlagen der Hausverwaltung

7 Zum Objekt

Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil Wahnheide des Bezirks Porz in der Stadt Köln. Die Wohnung ist Teil einer Wohnanlage mit 10 Wohnungen. Baugleich und direkt angrenzend ist auf dem Nachbarflurstück ein Mehrfamilienhaus errichtet. Die beiden Gebäude teilen sich Einrichtungen der Gebäudetechnik (Heizungs- und Antennenanlagen). Die Wohnung Nr. 3 (141/1.000 MEA) liegt im Erdgeschoss rechts des Hauses Nr. 56 und hat eine Wohnfläche von rund 68 m². Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Es ist das Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz zugeordnet.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, Küche, Badezimmer und eine Loggia. Laut der Angaben des Eigentümers ist die Wohnung in renovierungsbedürftigem Zustand. Die Bauteile der Gebäudehülle sind in einem normalen, teilmodernisierten Zustand. Die Wohnung wurde nach Angaben des Eigentümers teilmodernisiert.

Der Zugang zur Wohnung, den gemeinschaftlichen Kellerräumen und zum Mieterkeller wurde nicht ermöglicht. Das Gutachten beruht auf den verfügbaren Unterlagen und dem äußerlichen Eindruck.

Die Unterlagen der Hausverwaltung (Versammlungsprotokolle, Hausgeldabrechnungen etc.) standen zur Bewertung zur Verfügung.

Es sind keine Baulasten vorhanden. Auftragsgemäß sind keine wertbeeinflussenden Rechte im Bestandsverzeichnis / Belastungen aus der Abteilung II des Grundbuchs bei der Bewertung zu beachten. Das Grundstück ist altlastenfrei. Es sind keine Erschließungskosten offen oder absehbar zu erwarten. Es bestehen keine Wohnungsbindungen.

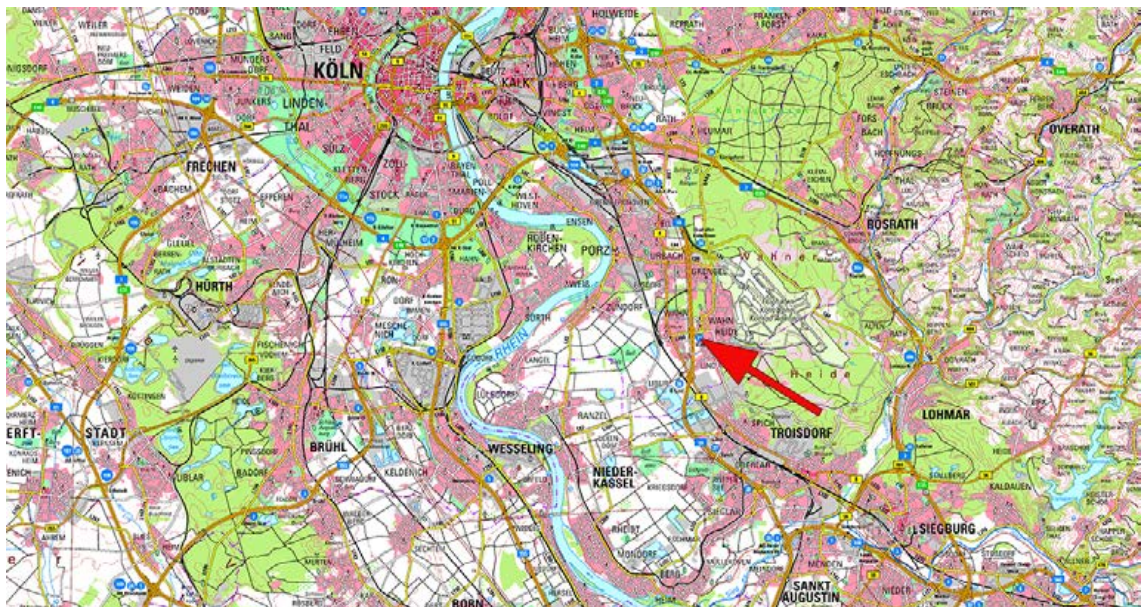
B LAGE

1 Standortfaktoren

Nähere Umgebung, regionale Lage

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

Ausschnitt aus der DTK 100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

2 Lage im Stadtgebiet

Stadtbezirk Porz

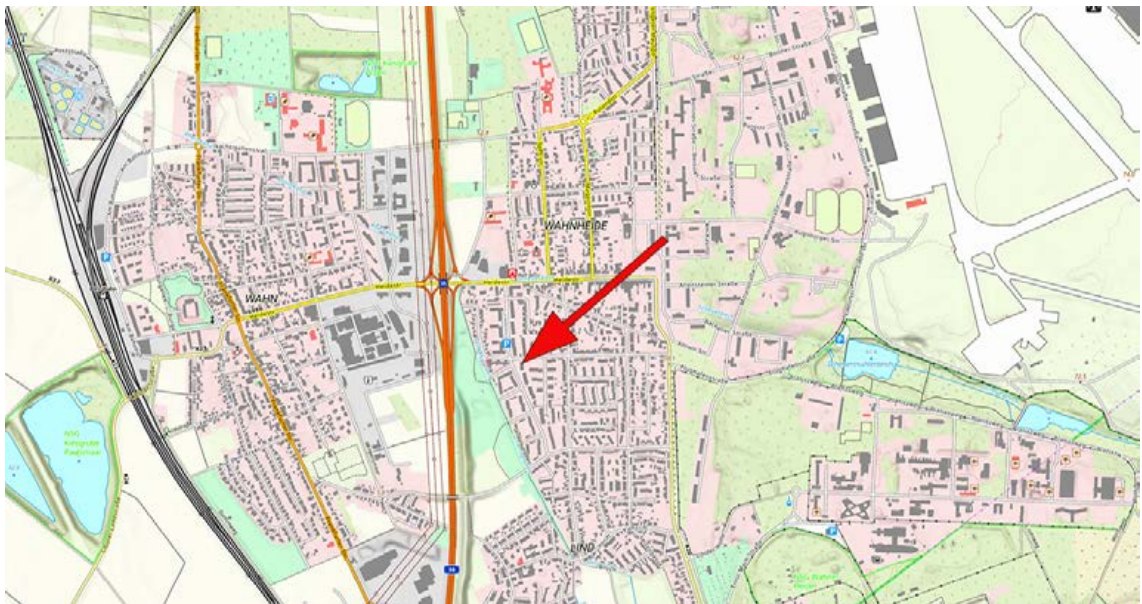
Porz ist ein rechtsrheinischer Stadtbezirk im Südosten der kreisfreien Stadt Köln. Im Bezirk lebten Ende 2021 rund 113.500 Einwohner. Der nach dem Anschluss an Köln neu geschaffene Stadtbezirk Porz ist flächenmäßig der größte der Stadt. Traditionell ist Porz als Industriestandort durch die Glasindustrie geprägt. Hier hat auch die älteste Motorenfabrikation der Welt (Deutz) ihren Hauptsitz und nach dem Zweiten Weltkrieg hat sich Citroën hier erneut niedergelassen. Zudem hat sich in Porz eine

große Anzahl an Logistik- und Handelsunternehmen angesiedelt, nicht zuletzt durch den Flughafen Köln/Bonn im Stadtteil Köln-Grenkel. Das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) ist eine der größten Forschungseinrichtungen des Bundes mit Hauptstelle in Köln-Lind. Im Schloss Wahn befindet sich die Theaterwissenschaftliche Sammlung der Universität Köln. Porz ist unter anderem Sitz des TÜV Rheinland und des Europäischen Astronautenzentrums (EAC), die in der Nähe des zivilen und militärischen Teils des Flughafens Köln/Bonn liegen. Darüber hinaus verfügt Porz über mehrere großflächige Gewerbegebiete. Nach dem Abriss des seit 2009 leerstehenden Hertie-Kaufhauses im Jahr 2018 in Porz-Mitte soll mit dem Projekt „Neue Porzer Mitte“ die Innenstadt neu belebt und aufgewertet werden.

Stadtteil Wahnheide:

Der Stadtteil Wahnheide liegt im Südosten der Stadt Köln im Stadtbezirk Porz. Wahnheide grenzt im Norden und Osten an Grenkel, im Süden an Lind und im Westen mit der Bundesautobahn 59 an Wahn und Elsdorf. Der im Jahre 1817 eröffnete und später auf das Gebiet der heutigen Stadtteile Eil, Grenkel und Lind erweiterte Truppenübungsplatz machte die Unterbringung und Versorgung der übenenden Soldaten erforderlich. Auf dem Gelände des Truppenübungsplatzes wurde im Jahre 1939 ein Fliegerhorst angelegt. Dieser bildete die Grundlage des heutigen Konrad-Adenauer-Flughafens und der Luftwaffenkaserne Wahn. Wahnheide ist vor allem über den Bahnhof Porz-Wahn und ein dichtes Busnetz an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Der Flughafen Köln/Bonn liegt in unmittelbarer Nähe und ist sowohl mit dem Auto als auch mit der S-Bahn (S19) in wenigen Minuten erreichbar. Durch die direkte Nähe zum Flughafen Köln/Bonn (CGN) und die Anbindung an die Autobahn A59 ist Wahnheide für den Individualverkehr verkehrsgünstig gelegen.

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

3 Lageeinstufung für die Wertermittlung

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

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

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	0,95			
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33	
	einfach	mittel	gut	

Im vorliegenden Fall sind neutrale Lageeigenschaften vorhanden. Die Wohnlage ist zusammenfassend als „**mittel**“ im großstädtischen Kontext mit überdurchschnittlicher Verkehrsanbindung und Nahversorgung zu bezeichnen.

C GRUNDSTÜCK

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

1 Größe und Zuschnitt des Grundstücks

Die Grundstücksgröße beträgt 931 m². Es besteht aus einem Flurstück. Lage und der Zuschnitt des Grundstücks gehen aus dem Lageplan auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten hervor. Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und liegt in einer **Ecklage** im Einmündungsbereich der nördlich des Grundstück liegenden Straße „Alte Heide“ in die westlich liegende „Guntherstraße“. Östlich des Grundstücks liegt eine größere öffentliche Stellplatzfläche. Das Gebäude ist auf der Südgrenze errichtet / an ein Nachbargebäude angebaut.

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Stadt Köln
Gemarkung:	Wahn
Flur:	12
Flurstück:	401

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

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

4 Grundwasser, Hochwasser, Starkregen

Die entsprechenden Online-Geodaten (Hochwassergefahrenkarten) der Stadt Köln wurden eingesehen. Für das Grundstück liegt kein erhöhtes Risiko bei Starkregenereignissen oder Rheinhochwasser vor.

5 Umgebungslärm

Das Grundstück liegt zwar in der Nähe des Flughafens, ist jedoch von den Hauptlärmemissionen nur geringfügig betroffen.

6 Topografie

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

7 Altlasten

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

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

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

Laut Auskunft der Stadt Köln vom 16.01.2026 sind keine Eintragungen oder Vormerkungen im Altlasten- oder Altstandortkataster vorhanden.

Es wird von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen.

8 Erschließungszustand

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

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

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

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

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

Das Grundstück wird von der „Guntherstraße“ einer öffentlichen Straße aus erschlossen. Die zweite Erschließungsanlage, die an das Grundstück angrenzt, ist die Straße „Alte Heide“. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Kanal, Wasser, Strom, Erdgas) über die „Guntherstraße“ verläuft. Die Straße „Guntherstraße“ ist eine voll ausgebaute öffentliche Straße mit Straßenbeleuchtung. Die Fahrbahn ist asphaltiert, es sind beidseitig plattierte Gehwege, Längsparkplätze, etc. vorhanden. Die Wohnungen im Mehrfamilienhaus „Guntherstraße (WH) 56“ sind von der nördlich verlaufenden Straße „Alte Heide“ über einen Gehweg zugänglich.

9 Maß der baulichen Nutzung

Laut Online-Abfrage zum Planungsrecht der Stadt Köln liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für Wohnen (W) dargestellt. Das Grundstück liegt im Innenbereich, weswegen die Bebaubarkeit des Grundstücks gemäß § 34 BauGB (unverplanter Innenbereich) zu beurteilen ist.

§34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

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

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	allgemeines Wohngebiet	Mehrfamilienhaus	X	
2.	Gebietscharakter Umgebung (§34)	offene Bauweise, III-geschossig, Mietwohnungsbau	3-geschossiges Wohnhaus mit 10 Wohnungen	X	
3.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
4.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
5.	Lage im Naturschutzgebiet				X

Erläuterung

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

- Die Bebauungsstruktur der Umgebung ist einheitlich; überwiegend Geschosswohnungsbau
- Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

10 Augenblickliche Nutzung

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

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Baulasten

Wenn ein Bauvorhaben nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechtes entspricht, weil z.B. die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, nur mittels Wegerechts die Erschließung eines Grundstückes erfolgen kann oder die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück liegen, kann der Mangel in einigen Fällen durch die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Dabei entstehen in der Regel ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Die Grundstückseigentümer haben sich zur Übernahme der Baulast bei der Baugenehmigungsbehörde verbindlich zu verpflichten. Über die Verpflichtung wird eine Urkunde gefertigt, die Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

Hinweis:

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

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde am 02.01.2026 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **keine** Baulast vorhanden ist. Insofern ist das Grundstück **lastenfrei** zu bewerten.

1.2 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Köln teilte mit Auskunft vom 25.11.2025 Folgendes mit:

...,das o. g. Grundstück wird von mehreren öffentlichen Erschließungsanlagen erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag wird für das Grundstück an den Erschließungsanlagen Guntherstraße und Alte Heide nicht mehr erhoben. Diese Bescheinigung bezieht sich nur auf die Regelungen der §§ 127-135 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Für das o.g. Grundstück ist ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) in der alten Fassung zurzeit nicht zu entrichten. Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden.“

Es wird davon ausgegangen, dass für das zu bewertende Grundstück **kein Erschließungsbeitrag** gem. §§ 127 ff BauGB mehr zu entrichten ist. Die Erschließungsanlagen „Guntherstraße“ und „Alte Heide“ sind abschließend fertiggestellt. Der Kanalanschluss ist abgegolten.

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

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

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Objekt wird beim Amtsgericht Köln im Grundbuch von Wahn als Wohnungsgrundbuch unter der Blattnummer 8140 (Wohnung Nr. 3 des ATP) geführt:

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Köln	Grundbuch von Wahn	Blatt 8140

BESTANDSVERZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	141/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
2		Wahn	12	401	Gebäude- und Freifläche	931 m²
3					Gunterstraße Wh 56	
4		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3				
5		gekennzeichneten Wohnung mit Loggia im Erdgeschoss rechts nebst Keller				
6		im Kellergeschoss. (...) Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:				
7		- an dem PKW-Abstellplatz im Freien Nr. 3 des Aufteilungsplans.				
8						
9	2/ zu 1	Grunddienstbarkeit (Recht auf Belassung, Mitbenutzung und Unterhaltung				
10		der Heizungsanlagen sowie Betretungsrecht) in Wahn Blatt 8037-8046 auf Nr. 1				
11		des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 2; hier vermerkt am 04.06.19.				
12						
13	3/ zu 1	Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht an der Antennenanlage) in Wahn				
14		Blatt 8037-8046 auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen				
15		in Abt. II Nr. 2; hier vermerkt am 04.06.2019.				
Abteilung II						
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	1	1	Grunddienstbarkeit (Verbot der Erzeugung von Heizungsenergie			
2			und Warmwasser, Duldungs- und Instandhaltungsverpflichtung			
3			und Zugangsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks			
4			Wahn, Flur 12, Flurstück 402 (Blatt 8037-8046 BV Nr.1).			
5			Das Recht hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2. (...) hierher übertragen			
6			am 04.06.2019.			
7	2	1	Grunddienstbarkeit (Recht auf Belassung, Mitbenutzung und			
8			Unterhaltung der Ölspeicherungsanlage und Zufuhrleitungen			
9			und Zugangsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks			
10			Wahn, Flur 12, Flurstück 402 (Blatt 8037-8046 BV Nr.1).			
11			Das Recht hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1. (...) hierher übertragen			
12			am 04.06.2019.			
13	4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Köln, 93 K 65/25).			
14			Eingetragen am 30.09.2025			

Bestandsverzeichnis Nrn. 2zu1 und 3zu1:

Die beiden Rechte am Nachbargrundstück Flurstück Nr. 402 beziehen sich auf Belassung, Mitbenutzung und Unterhaltung einer Heizungsanlage und einer Antennenanlage im angebauten Nachbargebäude.

Abteilung II, Nrn. 1, 2:

Im Gegenzug wird dem Eigentümer des Nachbargrundstücks / Betreiber der Heizungsanlage die Belassung, Mitbenutzung und Unterhaltung des im Keller des Bewertungsgrundstücks befindlichen Öltanks erlaubt. Zusätzlich ist es dem Eigentümer des Bewertungsgrundstücks nicht erlaubt, eigene Warmwasser- / Heizungsanlagen zu betreiben.

Hintergrund der Regelungen ist die Ermöglichung eines getrennten Verkaufs der beiden Haushälften (nach 1993) oder der Einbau einer durch höhere Leistungsabnahme wirtschaftlicher zu betreibenden Heizungsanlage für beide Haushälften. Bei Eintragung der Rechte / Belastungen befanden sich beide Grundstücke noch in übereinstimmender Eigentümerschaft.

Bei Aufteilung nach WEG, die 2019 stattfand, wurden die Regelungen in die entsprechenden neuen Grundbuchblätter übertragen. Die Unterlagen der Verwaltung zeigen, dass für die Wohnungen im Bewertungsgebäude eine externe Abrechnung der Verbräuche erfolgt. Der Bezug von Heiz- und Warmwasser erfolgt somit nicht entgeltfrei, sondern zu üblichen Konditionen durch den / die Eigentümer des Nachbargrundstücks bzw. dessen / deren Verwaltungsfirma.

Unbekannt, weil nicht durch das Auftragsmandat abgedeckt, bleibt jedoch, ob in den Entgelten, die durch den Anlagenbetreiber berechnet werden, bereits übliche Rücklagen für Anlagenwartung, Instandhaltung und Ersatz bei Erreichen der technischen / gesetzlichen Lebensdauer enthalten sind.

Aufgrund der Gestaltung der gegenseitig eingeräumten Rechte und übernommenen Verpflichtungen kann weder ein Vorteil noch ein Nachteil der Vereinbarungen festgestellt werden. Die Rechte / Belastungen bleiben ohne Werteeinfluss.

Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch den Zuschlag gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

2.2 Teilungserklärung

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

Begriffsbestimmungen:

Wohnungseigentum

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

Teileigentum

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

Gemeinschaftseigentum

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

Sondernutzungsrechte

Gemeinschaftliche Flächen können durch Sondernutzungsrechte einem Sonder- oder Teileigentum zugeordnet werden. Der Berechtigte kann dann über die Fläche oder den Raum unter Ausschluss der übrigen Eigentümer verfügen. Dies ist bei PKW-Stellplätzen, Kellerräumen sowie Balkonen/Loggien üblich. Der Berechtigte trägt die Bewirtschaftungskosten, wenn dies durch Vereinbarung

(Teilungserklärung) so vereinbart ist. Die gesetzliche Regelung sieht ansonsten gemäß § 16 Abs.2 WEG die Kostentragung durch alle Eigentümer vor. Instandhaltungen sind weiterhin Sache der Gemeinschaft, sofern diese nichts anderes beschlossen bzw. vereinbart hat.

Allgemeine Bestimmungen der Teilungserklärung:

Zum Sondereigentum gehören üblicherweise:

- Bodenbelag (inklusive des Bodenbelags der Balkone / Terrassen),
- Deckenputz
- nichttragende Zwischenwände, Wandputz und Wandverkleidungen, Innentüren,
- Einrichtungsgegenstände, Badezimmereinrichtungen, Kucheneinrichtungen
- Wasserleitungen ab der gemeinsamen Steigleitung,
- Stromleitungen ab der Abzweigung am Zähler,
- Entwässerungsleitungen bis zum Anschluss an Fallleitung,
- Rollläden, Klingel- und Türsprechanlagen in der Wohnung,
- Kalt- und Warmwasserzähler,
- Heizwärmemesser in der Wohnung,
- Zubehörräume, z. B. ein Lagerraum im Keller

Hinweis:

Laut Teilungserklärung ist der hier bewerteten Wohnung der Außenstellplatz Nr. 3 zugeordnet. Dieser Stellplatz ist im Aufteilungsplan entsprechend mit der Ziffer „3“ markiert. Tatsächlich ist die bestehende Nummerierung (Ziffern auf den Stellplätzen) der Stellplätze anders. Der zugehörige Stellplatz laut Teilungserklärung trägt faktisch die Markierung „7“, während der in der Teilungserklärung bezeichnete Stellplatz mit der Nummer „8“ tatsächlich die Markierung „3“ aufweist.

2.3 Unterlagen der Hausverwaltung

Das Objekt wird extern verwaltet.

- Es sind **keine nennenswerten Rücklagen** in für außergewöhnliche Instandhaltungsmaßnahmen vorhanden.
- Nach Verwalterwechsel werden seit 2024 wieder regelmäßige Instandhaltungsrücklagen gebildet; für das Jahr 2025 jedoch mittels Sonderumlage.
- Die Höhe des Hausgelds (inkl. Heizkosten und Rücklageanteil durch Sonderumlage) beträgt laut Wirtschaftsplan 2025 für die Wohnung Nr. 3 **624 €/Monat**.

2.4 Wohnungsbindung

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

2.5 Sonstige wertbeeinflussende Rechte

Es sind keine weiteren wertbeeinflussenden Rechte bekannt.

E BAULICHE ANLAGEN

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

1 Baubeschreibung

1.1 Gebäude

Das Gebäude wurde 1970 bezogen. 2019 wurde das Gebäude in Sonder- und Teileigentum aufgeteilt. Die Gebäudekonstruktion ist massiv in Stahlbeton im Kellergeschoss sowie Mauerwerk mit Massivdecken in den Geschossen ausgeführt. Das Gebäude hat 3 Vollgeschosse und ein Satteldach. Hauseingang und Treppenhaus liegen an der Ostfassade. Die innere Struktur ist ohne Aufzug, geschossweise als Dreispänner ausgebildet. Im Dachgeschoss gibt es nur eine kleinere Wohnung (rechts). Das Gebäude und der Wohnungszugang sind nicht barrierearm. Gestaltung und Ausstattung sind baujahrestypisch und konventionell. Jede Wohnung (Außer der Dachgeschosswohnung) hat zugehörige Freibereiche, die als Loggien ausgebildet sind. Es sind insgesamt 10 Wohnungen im Gebäude vorhanden. Die Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen lagen zur Bewertung vor. Abgeschlossenheitspläne und Baugenehmigung stimmen – was die hier zu bewertende Eigentumswohnung angeht – überein.

<u>Hinweis:</u> Kellergeschoss, Haustechnikräume und Wohnung wurden nicht zugänglich gemacht!

1.2 Beschreibung der Eigentumswohnung

Wohnung Nr. 3, Erdgeschoss rechts:

Die 3-Zimmerwohnung ist zweckmäßig geschnitten. Das Badezimmer ist innenliegend. Alle drei Zimmer haben vergleichbar gute Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten. Eine Querlüftung der Wohnung ist möglich. Der 2. Rettungsweg ist über die Loggia gegeben. Raumgrößen und Zuschnitt genügen heutigen Nutzeransprüchen. Zur Wohnung gehören eine Loggia und ein Lagerraum im Kellergeschoss sowie ein Außenstellplatz.

1.3 Allgemeine Baubeschreibung der Gebäudehülle und allgemeinen Haustechnik

Tab.-Nr. 05.1						
BAUBESCHREIBUNG Gebäudehülle, Konstruktion, TGA						
Nr.	Bauteil	Bauart	Standardeinordnung			Gewichtung
			einfach	mittel	gehoben	
1	Gründung	Betongründungen und Kellerbodenplatte		0,10		10%
2	Außenwände	Betonwände im Keller, ab Erdgeschoss Leichtbetonvollsteinmauerwerk		0,15		15%
3	Außenfenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (vor 1995)		0,10		10%
4	Außentüren	Kunststoff-Rahmentür mit Seitenfeld, Isolierverglasung in Glasfeldern		0,05		5%
5	Außenwandbekleidung	Ostfassade mit Fliesenbekleidung, mehrfarbig, Giebelfassade verputzt, Westfassade wie Ostfassade, Waschbetonbrüstungen (Loggias)		0,05	0,05	10%
6	Tragende Innenwände	Mauerwerkswände, verputzt		0,10		10%
7	Innentreppe	Stahlbetontreppenlauf, 2-läufig, Zwischenpodeste, Werksteinbeläge		0,10		10%
8	Decken	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich		0,10		10%
9	Heizungsanlage	(Anlagenmitbenutzung, im Nachbargebäude)				
10	Dachkonstruktion	Holzdachstuhl, Satteldach 30° ohne Aufbauten		0,10		10%
11	Dachdeckung	Betondachpfannen		0,10		10%
Gewichtung (Note, Punkte)			-1	0	1	100%
Qualitätsfaktor "Gebäudehülle, Konstruktion, TGA" (mittel = 1,0)				1,05		

Es handelt sich um eine schon ältere Wohnanlage mit durchschnittlichen Ausstattungsmerkmalen.

1.4 Baubeschreibung der Ausstattung des Sondereigentums

Tab.-Nr. 05.2						
BAUBESCHREIBUNG Ausstattung (Sondereigentum)						
Nr.	Bauteil	Bauart	Standardeinordnung			Gewichtung
			einfach / n. v.	mittel	gehoben	
1	Bodenbeläge Wohnräume	unbekannt, mittlerer Standard wird unterstellt		0,15		15%
2	Bodenbeläge Nassräume	unbekannt, mittlerer Standard wird unterstellt		0,10		10%
3	Wandbekleidungen Wohnräume	unbekannt, mittlerer Standard wird unterstellt		0,05		5%
4	Wandbekleidungen Nassräume	unbekannt, mittlerer Standard wird unterstellt		0,10		10%
5	Deckenbekleidungen	unbekannt, mittlerer Standard wird unterstellt		0,05		5%
6	Heizflächen	unbekannt, mittlerer Standard wird unterstellt		0,10		10%
7	Sanitärausstattung	unbekannt, mittlerer Standard wird unterstellt		0,20		20%
8	Anschlussmöglich-keiten Küche	unbekannt, mittlerer Standard wird unterstellt		0,05		5%
9	Sonnenschutz, Einbruchschutz	unbekannt, mittlerer Standard wird unterstellt		0,05		5%
10	Medienanschlüsse	unbekannt, mittlerer Standard wird unterstellt		0,05		5%
11	Balkon-, Terrassen-, sonstige Freiflächen	Loggia, 3-seitig umschlossen, überdacht, opake Brüstungen (Waschbeton)			0,05	5%
12	Stellplatz, Garage, Tiefgarage	Sondernutzungsrecht an einem Außenstellplatz			0,05	5%
Gewichtung (Note, Punkte)			-1	0	1	100%
Qualitätsfaktor "Ausstattung" (mittel = 1,0)				1,10		

Es handelt sich um eine Eigentumswohnung mit durchschnittlichen Ausstattungsmerkmalen.

Der Zugang zur Wohnung, den gemeinschaftlichen Kellerräumen und zum Mieterkeller wurde nicht ermöglicht. Das Gutachten beruht auf den verfügbaren Unterlagen und dem äußerlichen Eindruck.

2 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen, Wohnfläche

Tab.-Nr. 06				
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV) W O H N U N G Nr. 3				
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
1.	Flur	Erdgeschoss, rechts		2,63 m ²
2.	Kinderzimmer			9,88 m ²
3.	Elternschlafzimmer			15,22 m ²
4.	Badezimmer			4,26 m ²
5.	Diele			4,96 m ²
6.	Abstellnische			0,61 m ²
7.	Wohnzimmer			19,49 m ²
8.	Küche			7,83 m ²
	Zwischensumme		0,00 m ²	64,88 m ²
	Raum	Faktor	Fläche brutto	Fläche gem. WoFIV
	Loggia, 3-seitig umschlossen, überdacht	0,50	6,91 m ²	3,46 m ²
SUMME			gerundet	68,00 m²

Es lagen Grundrisspläne (Aufteilungspläne und Bauantragspläne) mit Vermaßungen vor. Der zugehörige Kellerraum Nr. 3 hat laut Wohn- und Nutzflächenberechnung der Abgeschlossenheitsbescheinigung eine Fläche von rund 10,7 m².

3 Besondere Einbauten und Bauteile

Die Wohnung enthält abgesehen von der Loggia keine weiteren besonderen Einbauten oder Bauteile.

4 Baujahr

Die Schlussabnahme der Baugenehmigung datiert aus dem Jahr 1970. Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung wurden 2019 ausgestellt. Es wird angenommen, dass das Gebäude **1970** bezugsfertig wurde.

5 Übliche Gesamtnutzungsdauer

Nach dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau liegt die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern und Mietwohngrundstücken (flexible und zukunfts-gerechte Ausführung) bei 60-80 Jahren². Die Praxis der Immobilienwirtschaft zeigt jedoch, dass Mietwohngrundstücke hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer zu beurteilen sind. Ein auf eine spezifische Nutzung ausgerichtetes Gebäude hat regelmäßig kürzere wirtschaftliche Nutzungsdauern als nutzungsflexibel gestaltete Objekte. Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses nach Abwägung mit **80 Jahren** angesetzt.

² Siehe auch ImmoWertV, Anlage 1

6 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Tab.-Nr. 07		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	1970
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2026
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	24 Jahre

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG		
Nr.		
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag	56 Jahre
2.	Modernisierungsgrad	3 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	28 Jahre
	Fiktives Baujahr aufgrund der Modernisierungen	1974

Unter Abwägung der bekannten Objektmerkmale und des festgestellten Modernisierungsgrads wird die Restnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses und der Wohnung mit **28 Jahren** festgestellt.

7 Bau und Unterhaltungszustand

Die Wohnung ist vermietet. Die Mieter erklärten sich nicht mit einer Besichtigung einverstanden. Der Zugang wurde nicht ermöglicht. Nach Angaben des Eigentümers herrschen bauliche Missstände, deren Beseitigung durch die Mieter (angeblich) verhindert würden.

Zumindest konnte während des Ortstermins festgestellt werden, dass die Wohnungswand zum Treppenhaus auf Höhe der Badewanne in der Wohnung deutliche Anzeichen von Durchfeuchtung aufweist. Es handelt sich somit um einen erkennbaren aktuellen Schaden, dessen Vertiefung zum Qualitätsstichtag andauerte.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können keine weiteren Zustandsmerkmale der Wohnung und somit auch keine weiteren Schäden zweifelsfrei festgestellt werden. Es wird jedoch ein Sicherheitsabschlag in Höhe einer halben Nettajahreskaltmiete zur Berücksichtigung etwaiger Mietminderungen aufgrund erforderlicher Schadensbeseitigungsmaßnahmen / Bauzeiten wertmindernd berücksichtigt.

Die Schadensbeseitigungskosten werden – abhängig von der Schadensart – eventuell z. B. wegen Wasserschäden durch die Gebäudeversicherung getragen. Für das Risiko, dass weitere Schäden in der Wohnung vorliegen, die durch den Eigentümer beseitigt und bezahlt werden müssen, wird ein weiterer Abschlag in Höhe der halben Nettajahreskaltmiete wertmindernd berücksichtigt.

Tab.-Nr. 08		
Risikoabschläge wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1	Risikoabschlag Mietminderungen wegen zu behebender Schäden (Bauzeit)	-3.945,00 €
2	Risikoabschlag für weitere, noch nicht bekannte Schäden	-3.945,00 €

Die hier in Ansatz gebrachten Kosten sind als Mindestkosten zu verstehen. Sie dienen der Risikoberücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung. Angaben zu Schäden und Baumängeln sind vorbehaltlich der Überprüfung durch qualifizierte Fachfirmen oder Sachverständige zu verstehen und ersetzen keine konkreten Angebote für die Schadensbeseitigung.

Jeder Bieter sollte für sich selbst entscheiden, ob dieser Abschlag ausreichend erscheint.

Anmerkung:

Es handelt sich beim vorliegenden Wertgutachten nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenhafte Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen und Bekleidungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- Grundwasser- oder statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens, ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Sondergutachters oder Spezialunternehmens, unvollständig und unverbindlich.

8 Wärmeschutz und Energiebedarf

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

§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

(1)

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

(2)

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

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

(4)

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

§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen

(1)

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

(2)

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

§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

(1)

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

(2)

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

(3)

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

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

Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz

- Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.
- Die Fassaden sind ungedämmt.
- Die Wohnungen werden zentral (Ölkessel; Baujahr unbekannt) beheizt.
- Die Fenster sind isolierverglast.
- Die oberste Geschossdecke bzw. Dachflächen sind vermutlich wärmegeklämt.

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

Ob Nachrüstungsverpflichtungen gem. GEG 2024 bestehen, konnte aufgrund des nicht ermöglichten Zugangs nicht festgestellt werden.

F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

1 Verfahrenswahl und Begründung

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

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

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

Für die Anwendung des in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen nicht genügend Kaufpreise aus demselben Objekt zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau übereinstimmen. Trotzdem besteht die Möglichkeit, das Ergebnis des Ertragswertverfahrens durch Vergleich mit konkreten Kaufpreisen aus vergleichbaren Objekten zu plausibilisieren.

1.1 Allgemeines

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

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

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

1.2 Verfahrensvarianten

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

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

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

Im vorliegenden Fall wird das allgemeine Ertragswertverfahren angewendet.

1.3 Allgemeines Ertragswertverfahren

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

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

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:

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

G ERTRAGSWERTERMITTLUNG

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

1 Begriffsbestimmung im Ertragswertverfahren

1.1 Reinertrag, Rohertrag

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

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

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

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

1.2 Bewirtschaftungskosten

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

1.3 Betriebskosten

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

1.4 Liegenschaftszinssatz

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

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

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

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

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

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

1.5 Bodenwert

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

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

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

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

1.6 Restnutzungsdauer

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

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

1.7 Barwertfaktoren

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

1.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

2 Abwägung zur Feststellung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes

Der vom Gutachterausschuss der Stadt Köln veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für ein vermietetes Normobjekt der Lage „rechtsrheinisch“ und einer Größe von 60 m² wird mit 2,4 % angegeben³. Dieser Normwert kann durch Anpassung an die objektspezifischen Merkmale noch entsprechend modifiziert werden. Es wird ein objekttypischer mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,4 % mit einer Standardabweichung von +/- 0,7 % verwendet und im Weiteren auf das Objekt angepasst.

Tab.-Nr. 09						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Allgemeine Lage, Umfeld, Versorgungssituation	verkehrsgünstig, überdurchschnittliche Versorgung,		0,10	0,10	20%
2.	Nachfragesituation für vergleichbare Objekte	erhöhte Nachfrage im Größen- und Kaufpreissegment			0,05	5%
3.	Privatsphäre, Emissionen von außen, Schallschutz im Gebäude	durchschnittliche Merkmale		0,10		10%
4.	Ausstattungsqualität Gemeinschaftseigentum	durchschnittlich, nach äußerlichem Eindruck		0,10		10%
5.	Ausstattungsqualität Sondereigentum	unbekannt, es wird ein durchschnittlicher Standard unterstellt		0,10		10%
6.	Zugehörige Flächen, Stellplatz, Lagerraum	Kellerraum, Außenstellplatz		0,05	0,05	10%
7.	Anzahl der WE im Gebäude; soziale Kontrolle	10 Wohnungen, durchschnittliche Wertung		0,05		5%
8.	Größe der Wohnung, Größe der Zielgruppe	durchschnittliche, nachgefragte Größe, größere Zielgruppe		0,05	0,05	10%
9.	Modernisierungsrisiko, Zustand des Sondereigentums	Kleinschäden vorhanden, kurzfristiger moderater Instandsetzungsbedarf	0,05	0,05		10%
10.	Restnutzungsdauer Gemeinschafts- und Sondereigentum	unterdurchschnittlich	0,05	0,05		10%
	Gewichtung (Note, Punkte)		1	0	-1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Liegenschaftszinssatz"	-0,15%			Mittelwert
Marktüblicher Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen	1,70%	bis	3,10%	2,40%
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz				2,25%

Nach Gewichtung der veröffentlichten Zinsspannen ergibt sich ein objektspezifischer, risiko-adjustierter Liegenschaftszinssatz von rund 2,25 %.

³ Grundstücksmarktbericht 2025 Stadt Köln, S. 104

3 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

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

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

3.1 Bodenrichtwert

Laut BORIS.NRW beträgt der Bodenrichtwert in der betreffenden Bodenrichtwertzone der Stadt Köln 750 €/m². Der Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 10.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	WA (Wohngebiet)
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Geschossflächenzahl (GFZ)	1,20
4.	Maß der Baulichen Nutzung	III (Vollgeschoss)

3.2 Anpassung des Bodenrichtwerts an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Es ist eine Anpassung wegen abweichender zulässiger Grundstücksausnutzung (GFZ) der Normgrundstücke erforderlich⁴. Nach Umrechnung ergibt sich ein Faktor von 0,83 zur Berücksichtigung der Merkmalsabweichung des Bewertungsgrundstücks vom Normgrundstück.

Tab.-Nr. 10.2		
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)		
1.	Vergleichswert	750,00 €/m ²
2.	Umrechnungsfaktor	0,83
3.	Modifizierter Bodenrichtwert	622,50 €/m ²

⁴ Grundstücksmarktbericht 2025 Stadt Köln, S. 44

3.3 Feststellung des anteiligen Bodenwertes und des anteiligen Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 10.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	401	beitragsfrei	Bauland	931,00 m²	750,00 €/m²	622,50 €/m²	579.547,50 €
							579.547,50 €

Bodenwertverzinsung		
1.	Miteigentumsanteil am Bodenwert	141/1.000
2.	Bodenwert	579.547,50 €
3.	Anteiliger Bodenwert	81.716,20 €
4.	Liegenschaftszinssatz	2,25%
5.	Bodenwertverzinsung	13.039,82 €
6.	Anteilige Bodenwertverzinsung	1.838,61 €

4 Marktüblich erzielbarer Rohertrag der Wohnung und des Stellplatzes

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

Aufgrund des Ertragswertmodells des Gutachterausschusses zur Bestimmung der marktüblichen Einflussgröße des Liegenschaftszinssatzes muss zur Wahrung der Modellkonformität auf die tatsächlich gezahlten Mieten oder die Ortsübliche Vergleichsmieten (Bestandsmietverhältnisse; örtlicher Mietspiegel Jahrgang 2025) abgestellt werden.

Die Wohnung Nr. 3 ist vermietet. Die monatliche Kaltmiete ohne Nebenkosten und Heizung beträgt nach Angaben des Eigentümers 756 €. zzgl. Nebenkosten. Laut Hausgeldabrechnung beträgt allein der monatliche Abschlag für die Heizung rund 230 €, weswegen die Eigentümerangaben in diesem Fall verworfen werden und die Marktübliche Vergleichsmiete mithilfe des Mietspiegels ermittelt und auf die Objektmerkmale angepasst wird.

Tab.-Nr. 11			
WOHNUNG W3			
Spanne laut Mietspiegel Köln 2025 (Gruppe II, B, 2; Baujahre 1961 - 1975)	7,10 €/m ² bis 9,90 €/m ²		mittlere Wohnlage
Spannenabweichung	1,40 €/m ²	Spannenmittelwert	8,50 €/m ²

Nr.	Merkmal	Gewichtung	Anteil Abweichung	Benotung. (-1 bis 1)	Zu- / Abschlag zum Mittelwert	in % zum Mittelwert
1.	Wohnlage	25%	0,35 €	0,50	0,18 €	2,1%
2.	Art der Wohnung	5%	0,07 €	1,00	0,07 €	0,8%
3.	Beschaffenheit	10%	0,14 €	1,00	0,14 €	1,6%
4.	Ausstattung	50%	0,70 €	0,50	0,35 €	4,1%
5.	Größe	10%	0,14 €	1,00	0,14 €	1,6%
	Summen	100%	1,40 €		0,88 €	10,3%
KONKRETE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE						
	Nutzungseinheit	Spannenmittelwert Mietspiegel		Zu- oder Abschlag Wohnwertmerkmale		objektangepasste, angemessene Miete
		8,50 €/m ²		0,88 €/m ²		9,38 €/m²

Wohnung Nr. 3 Erdgeschoss rechts:

Aufgrund der vorliegenden Objektmerkmale wird eine **objektbezogene Nettokaltmiete von 9,38 €/m²/Monat** als ortsüblich erzielbarer Rohertrag angenommen. Für die Stellplatzfläche wird ein Mietansatz von 20€/Monat gewählt.

4.1 Zusammenfassung Rohertrag

Tabelle Nr. 12					
Zusammenstellung der Roherträge					
Nr.		Mietfläche	Miete / Flächeneinheit	Rohertrag / Monat	Rohertrag / Jahr
1.	Wohnung W3, EG rechts	68,00 m ²	9,38 €/m ²	637,50 €	7.650,00 €
2.	Stellplatz Nr. 3			20,00 €	240,00 €
	Summe Rohertrag			657,50 €	7.890,00 €

5 Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.⁵

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

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

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

5.1 Marktübliche Ansätze für Bewirtschaftungskosten (2026)

Tabelle Nr. 13.1		
KOSTENANSÄTZE BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN		
Bewirtschaftungskosten Wohnraum		marktüblich
I	Verwaltungskosten	367,00 € / Wohnung / Jahr
II	Instandhaltungskosten	14,40 / m ² / Jahr
III	Mietausfallwagnis	2,00% des Jahresrohertrags

⁵ Aus §32 (2) ImmoWertV

5.2 Marktübliche Bewirtschaftungskosten

Tabelle Nr. 13.2							
Zusammenstellung der marktüblichen Bewirtschaftungskosten							
Nr.	Mieteinheit	Fläche / Anzahl	Rohertrag	Verwaltungs- kosten	Instandhal- tungskosten	Mietausfall- wagnis	Summe / Wohnung
				I	II	III	
1	Wohnung W3, EG rechts	68,00 m ²	7.650,00 €	367,00 €	979,20 €	153,00 €	1.499,20 €
Summe				entspricht einem Rohertragsanteil von			19,60%

6 Berechnung der vorläufigen Ertragswerte

Tab.-Nr. 14			
BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS			
Nr.		Bezug	
1	ROHERTRAG		7.890,00 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN		-1.499,20 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		6.390,80 €
4	- ANTEILIGER BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		-1.838,61 €
5	= REINERTRAG DES SONDEREIGENTUMS		4.552,19 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		20,38
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE		92.788,61 €
8	+ ANTEILIGER BODENWERT		81.716,20 €
VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT			175.000,00 €

7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

7.1 Wirtschaftliche Überalterung

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

Kein Ansatz.

7.2 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

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

Kein Ansatz.

7.3 Freilegungskosten

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

Kein Ansatz.

7.4 Bodenverunreinigungen

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

Kein Ansatz.

7.5 Risikoabschläge wegen nicht ermöglichter Besichtigung

Es wird insgesamt ein Wertabschlag in Höhe einer Jahresnettokaltmiete wertmindernd berücksichtigt.

7.6 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 15		
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)		
Nr.		
1.	+/- Risikoabschlag Mietminderungen wegen zu behebender Schäden (Bauzeit)	-3.945,00 €
2.	+/- Risikoabschlag für weitere, noch nicht bekannte Schäden	-3.945,00 €
Werteinfluss boG		-7.890,00 €

8 Verkehrswert auf Grundlage des Ertragswertverfahrens

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

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

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

Tab.-Nr. 16			
BERECHNUNG DES VERKEHRSWERTS			
Nr.		Bezug	
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT		175.000,00 €
2	+/- BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE		-7.890,00 €
= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT			167.000,00 €

9 Plausibilisierung anhand von konkreten Vergleichskaufpreisen

Es wurde die Mitteilung von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschus-ses der Stadt Köln beantragt. Die mitzuteilenden Vergleichskauffälle wurden dabei auf die Jahre 2023-2025 und vermietete Einheiten beschränkt.

Tab.-Nr. 17						
PLAUSIBILISIERUNG ÜBER VERGLEICHSKAUFFÄLLE						
Nr.	Objektadresse	Hausnr.	Jahr des Verkaufs	Wohnfläche	Geschosslage	Kaufpreis (bereinigt)
1.	Barbarastraße	25-27	2023	60 m ²	DG	230.100,00 €
2.	Barbarastraße	25-27	2026	60 m ²	DG	145.000,00 €
3.	Linder Mauspfad	211-213	2024	61 m ²	I. OG	156.600,00 €
4.	Etzelstraße	8	2023	64 m ²	II. OG	155.000,00 €
5.	Alberichshof	1	2024	64 m ²	DG	114.400,00 €
6.	Barbarastraße	3	2024	64 m ²	EG	274.000,00 €
7.	Barbarastraße	7	2025	64 m ²	EG	187.500,00 €
8.	Kitschburger Straße	78-86	2024	65 m ²	EG	168.300,00 €
9.	Sportplatzstraße	49	2024	67 m ²	I. OG	210.400,00 €
10.	Sportplatzstraße	49	2025	67 m ²	I. OG	179.300,00 €
11.	Artilleriestraße	58-60	2023	69 m ²	II. OG	188.500,00 €
12.	Alberichshof	4	2023	72 m ²	I. OG	120.100,00 €
Mittelwert der Vergleichskauffälle						177.000,00 €

Die Vergleichskaufpreise bestätigen den im Ertragswertverfahren ermittelten vorläufigen Er-tragswert (vor Berücksichtigung der boG) der Höhe nach.

10 Plausibilisierung über den Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Köln**



Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln
Tel.: 0221/221-23017

Ausgabe aus BORIS-NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.).

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Eigentumswohnungen):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	2720 €/m²		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	710701		
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Baujahr	1975	1970	0.0 %
Wohnfläche	60 m²	68 m²	0.0 %
Geschosslage	2	1	0.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	16	10	1.0 %
Anzahl der Geschosse	1	3	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-6.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.580 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		175.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **2.580 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. 175.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Der hier ermittelbare Immobilienpreis entspricht dem vorläufigen Sachwert (S. 39; vor Berücksichtigung der boG) und plausibilisiert den Verkehrswert der Höhe nach.

H VERKEHRSWERT

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“ (Baugesetzbuch, § 194) Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der **Verkehrswert** der Eigentumswohnung Nr. 3 zum Wertermittlungsstichtag, dem 12. März 2025, geschätzt auf

1 6 7 . 0 0 0 €

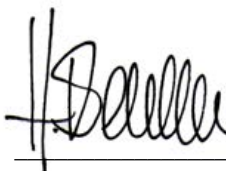
für die Eigentumswohnung Nr. 3 im Erdgeschoss (rechts)

1 Schlussbemerkungen

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

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

Rösrath, den 08. April 2026



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV



I ANLAGEN

1 Fotodokumentation

1.1 Ansicht Osten, Lage der Wohnung markiert



1.2 Ansicht Westen, Lage der Wohnung markiert



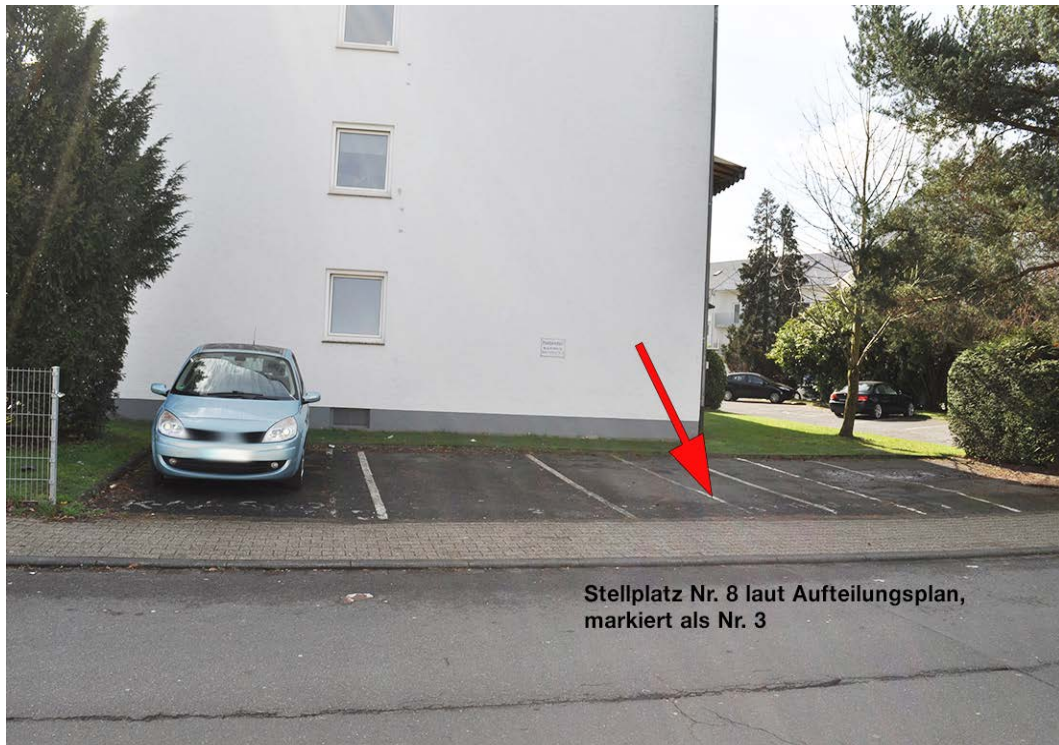
1.3 Giebelseite Norden



1.4 Vorgelagerter Parkplatz (Nachbargrundstück)



1.5 Stellplatz Nr. 3 (markiert)



1.6 Stellplatz Nr. 3 laut Aufteilungsplan



1.7 Hauseingangstür



1.8 Feuchtigkeitsschaden Treppenhaus (Wohnungswand Nr. 3)



1.9 Treppenhaus; Hauseingang mit Gehweg



1.10 Unterverteilung Wohnung Nr. 3 im Treppenhaus; Wohnungstür



2.2 Grundriss Erdgeschoss (Plan aus Bauakte, Achtung: Nur zur Übersicht!)

