

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34

50935 Köln, 30.01.25

Telefon: 0151 / 41418630

0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 093 K 072/24

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

Einfamilienreihenmittelhaus

bebauten Grundstücks



Amsterdamer Straße 25

in

Köln-Finkenbergr

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem
Einfamilienreihenmittelhaus
bebauten Grundstücks

Amsterdamer Straße 25

in

Köln-Finkenber

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 20.01.2025

zu:

390.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 13 Anlagen
mit 20 Seiten und ist in 7-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	6
2.3	Planungs- und Baurecht	8
2.4	Erschließung	9
2.5	Lage.....	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	11
2.6.1	Grundstück	11
2.6.2	Gebäude	12
3.	Wertermittlung	13
3.1	Wertermittlungsverfahren	13
3.2	Sachwertverfahren	14
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes	14
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	15
3.2.2.1	Einfamilienreihenmittelhaus	16
3.2.2.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	17
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	17
3.2.4	Sachwert.....	18
3.3	Ertragswertverfahren.....	20
3.3.1	Bodenwert	20
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlage.....	20
3.3.3	Ertragswert	23
3.4	Vergleichswertverfahren	23
4.	Verkehrswert	25
5.	Allgemeine Hinweise	26
6.	Anlagen	27

0. Zusammenstellung

Bewertungsobjekt:	Grundstück mit einem Einfamilienreihenmittelhaus Amsterdamer Straße 25 in 51149 Köln-Finkenber
Nutzung:	eigengenutzt
Beteiligte Behörden:	- Stadtverwaltung Köln - Gutachterausschuss für Grund- stückswerte in der Stadt Köln
• Sachwert:	390.000 €
Bodenwert:	180.000 €
Gebäudewert:	129.000 €
Wert der Außenanlagen:	15.000 €
vorläufiger Sachwert:	324.000 €
• Ertragswert:	384.000 €
Wohnfläche:	rd. 105 m ²
jährlicher Rohertrag:	14.490 €
Liegenschaftszinssatz:	2,50 %
• Vergleichswert:	392.000 €
Gebäundefaktor:	3.690 €/m ²
• Verkehrswert:	390.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 12.11.2024 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 093 K 072/24 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienreihenmittelhaus bebauten Grundstücks Amsterdamer Straße 25 in Köln-Finkenbergr erstellt werden. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Darüber hinaus soll das im Grundbuch eingetragene Recht Abt. II Nr. 1 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet und die Bewertung in dem Begleitschreiben zum Wertgutachten dem Amtsgericht mitgeteilt werden.

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Gemäß Auftrag sind von besonderer Bedeutung (s. Ziffern 2.2 und 2.6.1):

- möglicherweise schuldner- oder eigentümerseits innerhalb des Objekts betriebene Unternehmen
- die Namen aller Mieter und Pächter
- etwaige Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Beachtung eventueller Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen mit entsprechendem Hinweis
- Anzeichen für mögliche Altlasten und deren Bewertung
- eventuelle Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke
- ob und eventuell wie lange eine Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW besteht
- ob Denkmalschutz besteht
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Stadtverwaltung Köln
- Grundbuchamt beim Amtsgericht Köln
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 20.01.2025 vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Eil auf dem Blatt 9.153 unter der lfd. Nr. 1 BV wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Eil, Flur 17, Flurstück 661,
Gebäude- und Freifläche, Amsterdamer Str. Po 25, Größe 200 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das zu bewertende Flurstück in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch sowie der Nutzungsart *„Wohnbaufläche“* nachgewiesen.

Amsterdamer Straße Po 25 ist die amtliche Hausnummer.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Rechte zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

„Grunddienstbarkeit (Rohrleitungs- (Wärme) und Zugangsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Eil Flur 17 Flurstück 679 ... Bezug: Bewilligung vom 02.04.1976 ...“

lfd. Nr. 2:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet ...“

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit: Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der in der Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Grunddienstbarkeit ermittelt. Im Übrigen hätte diese Eintragung keinen quantifizierbaren wertmindernden Einfluss auf den Verkehrswert des belasteten Flurstücks.

Der Zwangsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 27.01.2025 besteht keine Baulast zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks. Zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks Flurstück 661 besteht die Baulast Nr. 232/90, lastend auf dem Nachbargrundstück Konrad-Adenauer-Straße 1 - 13 mit Tiefgarage (Flurstück 679):

„Der jeweilige Eigentümer des im Betreff genannten Grundstücks übernimmt die Verpflichtung, eine Fläche von 15,00 qm, die im Garagenplan mit Nr. 17 bezeichnet ist, als Garage für einen PKW in der Tiefgarage, welche auf dem im Betreff genannten Grundstück errichtet ist, für das Grundstück Porz, Amsterdamer Straße 25, Gemarkung Eil, Flur 17, Flurstück 661, freizuhalten. Porz, den 29.10.1968“

Eigentümer des begünstigten Flurstücks 661 und des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 17, der Gegenstand des Teilungsversteigerungsverfahrens 093 K 073/24 ist und von mir im Wertgutachten vom 29.01.2025 bewertet wurde, sind identisch. Ein gemäß Kaufvertrag vom 02.04./28.05.1976 bestehendes Nutzungsrecht ist nicht dinglich gesichert worden. Die Baulast ist vorliegend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal („boG´s“) unter Ziffer 3.2.4 zu berücksichtigen.

An der nordwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze besteht jeweils Grenzbebauung (Reihenhausbebauung). Gemäß Darstellung des Gebäudebestands in der amtlichen Liegenschaftskarte besteht kein Grenzüberbau.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 28.11.2024 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

Das Bewertungsobjekt wird eigengenutzt. In dem zu bewertenden Wohnhaus wird kein Unternehmen betrieben und ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen ist. Ein qualifizierter Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden. Die Bebauung ist nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Amsterdamer Straße (asphaltierte Gemeindestraße mit beidseitigen Gehwegen und Pkw-Stellplätzen sowie Entwässerung und Beleuchtung) und einen von ihr abzweigenden, mit Betonplatten befestigten Fußweg („Feuerwehrweg“) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Köln (rd. 1 Mio. Einwohner) im südöstlichen, rechtsrheinisch gelegenen Stadtteil Finkenber (rd. 7.000 Einwohner), der zum flächenmäßig größten Kölner Stadtbezirk Porz (rd. 116.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 5 - Stadtteilübersicht Köln - Gliedertgliederungskarte) und erst im Jahre 2007 durch Ausgliederung aus den Stadtteilen Porz und Eil der 86. Kölner Stadtteil geworden ist.

Köln ist als viertgrößte Stadt Deutschlands und bedeutendstes Wirtschaftszentrum in Nordrhein-Westfalen Sitz zahlreicher Industrie-, Handels-, Bank-, Versicherungs- und Medienunternehmen, verfügt als Universitätsstadt über ein umfassendes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot und ist Verkehrsknotenpunkt mit sehr guten Anbindungen an das Autobahn- und Bahnnetz sowie an den Flughafen Köln/Bonn.

Als bis zur Gebietsreform im Jahre 1975 selbständige Stadt verfügt Porz über ein Einkaufs- und Geschäftszentrum, attraktive Wohnlagen und große Gewerbeflächen. Porz hat sich zu einem Subzentrum der rechtsrheinischen Seite entwickelt und zieht vor allem Bewohner aus den umliegenden kleineren Stadtteilen zum Einkaufen an. Die Rheinhalbinsel Groov in Porz-Zündorf mit Auenwald, Sport- und Spielanlagen, Yachthafen und dem Freizeitbad Zündorf bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Die Planstadt Finkenber wurde Mitte der 1960er Jahre als Demonstrativbauvorhaben am Reißbrett entworfen und bis 1972 errichtet. Finkenber ist eine Siedlung der Gegensätze: Bekannt ist es für seine Hochhausstruktur, zu Finkenber gehören aber auch Bereiche mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Einkaufszentrum Porz ist rd. 2,5 km entfernt. Das zu bewertende Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe der Hochhausanlage Konrad-Adenauer-Straße auf der östlichen Seite der Amsterdamer Straße (Sackgasse), rd. 150 m südlich ihrer Abzweigung von der Konrad-Adenauer-Straße, die nach rd. 0,1 km in östlicher Richtung in die Humboldtstraße mündet. Die Humboldtstraße stößt nach rd. 1,5 km in südlicher Richtung auf die Kaiserstraße, über die man nach rd. 1 km in westlicher Richtung in das Zentrum von Porz (Fußgängerzone mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs) gelangt. Von der Amsterdamer Straße führt kurz vor dem Wendekreis ein Fußweg nach rd. 70 m zum Bewertungsobjekt. Die nächsten Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich im Kreuzungsbereich Humboldtstraße / Bergerstraße bzw. Theodor-Heuss-Straße (Bus, jeweils rd. 0,3 km entfernt), an der Steinstraße (Straßenbahn Richtung Kölner Innenstadt, rd. 1,5 km entfernt) bzw. an der Bahnhofstraße (S-Bahn, rd. 2 km entfernt). Mit dem Pkw fährt man in die Kölner Innenstadt über Poll und die Severinsbrücke bzw. die Deutzer Brücke rd. 10 km. Die Entfernungen zu den nächsten Autobahnanschlussstellen betragen rd. 2 km bis rd. 6 km (A 4 Kölner Ring, Anschlussstelle Köln-Poll, A 59 Autobahnkreuz Flughafen, A 559 Anschlussstelle Köln-Porz-Gremberghoven). Der Flughafen Köln - Bonn liegt rd. 2 km in Luftlinie gemessen östlich des zu bewertenden Grundstücks. Die Verkehrslage des zu bewertenden Grundstücks ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Amsterdamer Straße in Finkenber als einfache Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 9) liegt der durch Schienenverkehr verursachte mittlere jährliche Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Bewertungsobjekts zwischen 55 und 65 dB(A); das Jahresmittel L_{night}^2

¹ L_{den} ist der mittlere Pegel über das gesamte Jahr; bei seiner Berechnung wird der Umgebungslärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch eine Erhöhung um 5 dB(A) bzw. 10 dB(A) berücksichtigt.

² L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 60 dB(A). Erst ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 7.1 und 7.2), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 8.1 und 8.2) sowie dem beigefügten Luftbild Google Earth (Anlage 10) entnommen werden.

Die Freiflächen des 6,25 m breiten und 32,0 m tiefen, im rückwärtigen Bereich tlw. mit einer Mauer (Wasseranschluss), tlw. mit einem Metallgitterzaun mit Sichtschutz eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- vor dem Wohnhaus als kleiner Vorgarten mit Sträuchern, Steinen und mit einer mit Betonplatten befestigten Zuwegung zum Hauseingang sowie
- hinter dem Wohnhaus als Terrasse (rd. 20 m², überbaut mit einer Kunststoff-/Glaskonstruktion mit lichtdurchlässigen Kunststoffstegplatten, Glasschiebetür, Fliesenbelag) sowie als schmaler Garten mit Betonplattenzuwegung, mit Rasen (mit integrierter Beleuchtung), mit Bäumen/Sträuchern und mit einem Gartenhaus (Massivbauweise, Außen- und Innenputz, undichtetes Holzflachdach, Zinkaltür, Nutzfläche rd. 10 m²) mit Veranda (Holzkonstruktion, Waschbetonplatten, rd. 10 m² Nutzfläche) im hinteren Grundstücksbereich.

An der hinteren Grundstücksgrenze gelangt man durch ein schmiedeeisernes Metallgittertor (mit Sichtschutz) auf einen mit Betonplatten

befestigten Fußweg, der die Häuserzeile Amsterdamer Straße 43 - 53 erschließt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Für Altlasten liegen jedoch keine Anhaltspunkte vor. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 09.12.2024 liegen für das zu bewertende Grundstück „*im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem II-geschossigen, unterkellerten Einfamilienreihenmittelhaus mit Flachdach bebaut, das in den Jahren 1967/1968 zusammen mit weiteren Reihenhäusern von der Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft mbH in konventioneller, massiver Bauweise errichtet wurde (Baugenehmigung Amsterdamer Straße 1 - 35 vom 13.06.1967, Rohbauabnahme 14.02.1968, Schlussabnahme 30.12.1968). Bis heute wurden in dem Haus verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (u.a. Heizungsanlage, Bad, Fenster, Türen, Bodenbeläge, Tapeten, Anstrich, Terrassenüberbauung). Der Unterhaltungszustand ist als gut zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden am Wohnhaus folgende Schäden mit Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsbedarf festgestellt:

- Badezimmertür
- Fliesenbelag auf der Loggia
- Lichtausschnitt in der Hauseingangstür

Die Bruttogrundfläche des Einfamilienreihenmittelhauses wird aufgrund der Berechnung nach den Bauzeichnungen zu rd. 188 m² ermittelt (Berechnung s. Anlage 4).

Nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung ergibt sich die Wohnfläche inkl. Loggia (zu $\frac{1}{2}$) und Terrasse (zu $\frac{1}{4}$) zu insgesamt rd. 105 m² (Berechnung s. Anlage 5, Grundrisse s. Anlagen 11.1 und 11.2).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlagen 12.1 - 12.6), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

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

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist.

Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall kommen das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren sowie zur groben Kontrolle ein überschlägiges Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum vorläufigen Sachwert zusammengefasst werden.

3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der bauli-

chen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für den Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: II - III
- Fläche: 500 m²
- Bemerkung: Alfred-Nobel-Straße

zum Stichtag 01.01.2024 zu 800 €/m² ermittelt; der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 liegt noch nicht vor. Der Bodenrichtwert 2024 kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Köln-Finkenbergr im Jahr 2024 nicht festgestellt werden kann. Im Hinblick auf die Grundstücksgröße ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses ein Zuschlag am Bodenrichtwert in Höhe von rd. 25 % anzubringen. Wegen der besseren Lage des Richtwertgrundstücks (Alfred-Nobel-Straße) im Vergleich zur Lage des zu bewertenden Grundstücks in unmittelbarer Nähe des Hochhausgrundstücks Konrad-Adenauer-Straße 1 - 13 wird ein Lageabschlag von 10 % als marktangemessen angesehen.

Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$200 \text{ m}^2 * 800 \text{ €/m}^2 * 1,25 * 0,90 = 180.000 \text{ €}$$

3.2.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Wert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

3.2.2.1 Einfamilienreihenmittelhaus

a) Herstellungskosten

Bruttogrundfläche = 188 m²

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten³ = 1.350 €/m²

188 m² * 1.340 €/m² = 251.920 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude wurde in den Jahren 1967/1968 erstellt und ist somit 57 Jahre alt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem mittleren bis überwiegenden Modernisierungsgrad die Restnutzungsdauer zu 41 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt:

(80 Jahre - 41 Jahre) / 80 Jahre = 0,488

251.920 € * 0,488 = 122.937 €

³ Gebäudetyp = 3.11

Standardstufe = 2,75

Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010 = 725 €/m²

Korrektur wegen Baupreisindex = 1,847

NHK: 725 €/m² * 1,847 = 1.340 €/m²

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag 20.01.2025 ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$\begin{aligned} 251.920 \text{ €} - 122.937 \text{ €} &= 128.983 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{129.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

3.2.2.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist vorliegend ein Ansatz von 12 % des Wertes der baulichen Anlagen gerechtfertigt:

$$129.000 \text{ €} * 0,12 = \text{rd. } \mathbf{15.000 \text{ €}}$$

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

- Terrasse mit Überdachung
- Gartenhaus mit Veranda
- Bodenbefestigungen
- Grundstückseinfriedigungen
- Anschlusskosten

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	180.000 €
• Wert der baulichen Anlage	=	129.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	15.000 €

Summe	=	324.000 €

3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt
(Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu
bewertenden Grundstücks („boG's“)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung von vorhandenen „boG's“ des Wertermittlungsobjekts.

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bauart, der Lage, der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes sowie der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ein Sachwertfaktor von 1,20 zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt als marktangemessen angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG's“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

chen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Wegen der unter den Ziffern 2.6.1 und 2.6.2 beschriebenen Schäden am Wohnhaus und am Gartenhaus wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von pauschal rd. 4.000 €⁴ angesetzt. Eine rechnerische Ermittlung der Schadenbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe des Abschlags. Als Wertvorteil ist die unter Ziffer 2.2 beschriebene, begünstigende Baulast Nr. 232/90 mit 5.000 € zu berücksichtigen (Berechnung des Werteinflusses dieser Baulast s. Anlage 13).

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$324.000 \text{ €} * 1,20 - 4.000 \text{ €} + 5.000 \text{ €} = \text{rd. } 390.000 \text{ €}$$

⁴ Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel und Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich (s.a. Hinweise unter Ziffer 5).

3.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung unter Ziffer 3.2.1 entnommen werden.

3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlage

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage

gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Miete soll über Mietspiegel ermittelt werden.

Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen vom April 2023 weist für um 100 m² große Wohnungen mit Heizung, Bad/WC in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 ⁵ bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage eine Mietwertspanne von 7,00 €/m² - 9,80 €/m² aus.

Nach immobiliescout24.de liegen die Mieten für Häuser (Neubau und Bestandsimmobilien) in Finkenber z.Zt. im Mittel bei rd. 13,30 €/m². Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Bestandsmieten für Häuser in Finkenber z.Zt. im Mittel bei 12,75 €/m².

⁵ Fiktives Baujahr: 2025 + 41 Jahre Restnutzungsdauer - 80 Jahre = 1986

Unter Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahrs, der Größe und der Lage des Bewertungsobjekts, der Möglichkeit der Gartennutzung (Eigenheimzuschlag) sowie der Mietpreisentwicklung wird nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsarbeiten eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 11,50 €/m² als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$105 \text{ m}^2 * 11,50 \text{ €/m}^2 * 12 = 14.490 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^6 = 14 \%$$

Reinertrag:

$$14.490 \text{ €} * 0,86 = 12.461 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

$$= 1,70 \% \pm 0,80 \%$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der einfachen Lage des Bewertungsobjekts

$$= 2,50 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$180.000 \text{ €} * 0,0250 = 4.500 \text{ €}$$

$$^6 \text{ Verwaltungskosten:} = 351 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 105 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 = 1.449 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 14.490 \text{ €} * 0,02 = 290 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 2.090 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 14 \%$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$12.461 \text{ €} - 4.500 \text{ €} = 7.961 \text{ €}$$

$$\text{Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 3.2.2.1} = 41 \text{ Jahre}$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 2,50 % und einer Restnutzungsdauer von 41
Jahren

$$= 25,466$$

Gebäudeertragswert:

$$7.961 \text{ €} * 25,466 = 202.735 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 203.000 \text{ €}$$

3.3.3 Ertragswert

- Bodenwert = 180.000 €
- Gebäudeertragswert = 203.000 €
- Abschlag wegen Schäden gemäß Ziffer 3.2.4 = - 4.000 €
- Zuschlag wegen Baulast gemäß Ziffer 3.2.4 = 5.000 €

$$\text{Summe} = 384.000 \text{ €}$$

3.4 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum-/Flächeninhalt (z.B. Wohnfläche) spricht man von Gebäudefaktoren.

Nach immobiliescout24.de liegen die Verkaufsangebote für Häuser in Finkenber

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind aufgrund einer Auswertung der vom Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung Kaufpreise für Reihenhäuser, differenziert nach Stadtteilen veröffentlicht. Für den Stadtteil Finkenber

Eine Recherche in BORIS.NRW (Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen) ergibt einen Gebädefaktor von 3.513 €/m²:

Feld	Ihre Angaben	Abweichende Suchkriterien
Gemeinde	Köln	
Objektart	Ein-/Zweifamilienhäuser (Reihen-/Doppelhaus)	
Gebiet	rechtsrheinische Vorortlage	
Objektgruppe	Weiterverkauf	
Wohnlage	einfach	
Gebäudestandard	nicht erfasst	
Baujahr	1967	1963 - 1971
Wohnfläche [m²]	105	85 - 125
Grundstücksfläche [m²]	200	100 - 300

Tabelle 1: Ihre Angaben

Der Abruf ergibt folgendes Ergebnis:

Auf Grund Ihrer Angaben und der Suchkriterien wurden 11 Kaufpreise aus den Jahren 2020 bis 2022 gefunden
Die Stichprobe umfasst Ein-/Zweifamilienhäuser (Reihen-/Doppelhaus) mit
- Wohnfläche von 95 bis 115 m² (Mittelwert 101 m²)
- Grundstücksfläche von 154 bis 239 m² (Mittelwert 207 m²)
- Baujahr von 1964 bis 1970 (Mittelwert 1966)

Der mittlere Kaufpreis beträgt 3513 €/m² mit einer Streuung von +/- 15 %.

Im Hinblick auf das durchschnittliche Verkaufsjahr 2021 wird ein Zuschlag von 5 % für erforderlich gehalten: $3.513 \text{ €/m}^2 \cdot 1,05 = \text{rd. } 3.690 \text{ €/m}^2$. Hiermit errechnet sich unter Berücksichtigung der begünstigten Baulast gemäß Ziffer 3.2.4 überschlägig folgender Vergleichswert:

$$105 \text{ m}^2 \cdot 3.690 \text{ €/m}^2 + 5.000 \text{ €} = \text{rd. } 392.000 \text{ €}$$

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Folgende Werte wurden ermittelt:

• Sachwert unter Ziffer 3.2.4	=	390.000 €
• Ertragswert unter Ziffer 3.3.3	=	384.000 €
• Vergleichswert unter Ziffer 3.4	=	392.000 €

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 1,6 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienreihenmittelhaus bebauten Grundstücks Amsterdamer Straße 25 in Köln-Finkenber wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwerts ermittelt zu:

390.000 €

5. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundfläche
5. Wohnflächenberechnung
6. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
7. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
8. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
10. Luftbild Google Earth
11. Bauzeichnungen
12. Fotografische Aufnahmen
13. Werteinfluss Baulast Nr. 232/90

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 30.01.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.10.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Anlage 2

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwritermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ⁷

II-geschossiges, unterkellertes Einfamilienreihenmittelhaus

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk (Kalksandstein, Bimsbeton- stein)
Fassade	Rauputz, Sockel mit Glattputz
Dach	Holzflachdach mit Wärmedämmung
Dachrinnen/Regenfallrohre	Zinkblech
Decken	Beton
Hauseingangstür / Seitenteil	in Kunststoff mit isolierverglasten Lichtausschnitten
Hauseingangsüberdachung	Betonkragplatte
Hauseingangspodest	Beton mit Fliesenbelag
Kellerausgangstreppe	Beton mit Fliesenbelag, PVC-ummantel- tes Metallgeländer
Kellerausgangstür	Holztür mit einfachverglastem Licht- ausschnitt (Drahtglas) mit Metallvorsatz
Innentreppen	Holztreppe zum Obergeschoss mit PVC- ummantelten Handläufen, Kellertreppe in Beton mit Fliesenbelag

⁷ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Fußböden	schwimmender Estrich mit Laminat- bzw. Fliesenbelag
Innenwandflächen	Putz mit Anstrich bzw. Tapeten, Wandfliesen in unterschiedlicher Höhe im Gäste-WC und im Bad, Fliesen- spiegel in der Küche
Fenster, Terrassentür, Loggiatüren	in Kunststoff mit Isolierverglasung, im EG Kunststoffrollläden mit Elektro- antrieb, im OG Kunststoffrollläden in vorgesetzten Rollladenkästen
Innentüren	weiß lackierte Zellsperrtüren in Stahl- zargen, tlw. mit Aufleistungen
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung (Gasbrennwertkessel Buderus Logamax plus GB 152T, Baujahr 2007), Wärmeausstrahlung durch Wandheiz- körper, im Bad durch Handtuchhalter
Sanitäre Anlagen	EG: Gäste-WC mit WC und Hand- waschbecken OG: Bad mit Wanne, WC und Hand- waschbecken
Loggia	Fliesenbelag, Metallgeländer, Untersicht mit Holzverkleidung, Markise mit Hand- kurbel

Anlage 4

**Ermittlung der Bruttogrundfläche
aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen**

$$\begin{aligned} 6,25 * 10,05 * 3 &= 188,44 \text{ m}^2 \\ &= \text{rd. } 188 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Anlage 5

**Wohnflächenberechnung⁸ nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung**

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	$5,88 * 4,12$	=	24,23 m ²
Küche	$2,41 * 3,05 + 0,92 * 0,53$ $+ 2,68 * 0,25 + 1,72 * 2,98$	=	13,63 m ²
Gäste-WC	$0,96 * 2,10 - 0,51 * 0,22$	=	1,90 m ²
Flur I	$2,21 * 2,25 - 0,82 * 0,55$	=	4,69 m ²
Flur II	$1,51 * 2,71 - 0,32 * 1,12$	=	3,73 m ²
Terrasse (zu ¼)	$(4,80 * 4,15 + 1,25 * 1,24)/4$	=	5,37 m ²

Obergeschoss:

Schlafzimmer	$3,06 * 5,88$	=	17,99 m ²
Kinderzimmer I	$2,68 * 4,27$	=	11,44 m ²
Kinderzimmer II	$3,06 * 3,29 - 0,18 * 0,32$	=	10,01 m ²
Bad	$2,68 * 1,88 - 0,18 * 0,28$	=	4,99 m ²
Flur	$1,56 * 2,73$	=	4,26 m ²
Loggia (zu ½)	$1,06 * 5,95 * 0,50$	=	3,15 m ²

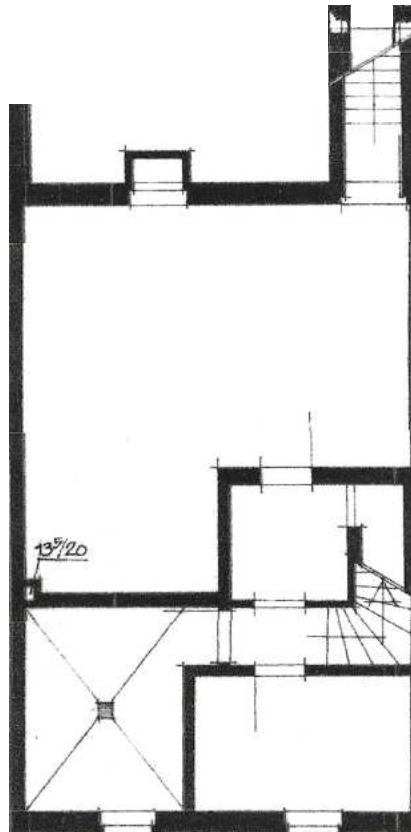
Summe	=	105,39 m ²
	=	rd. 105 m ²

⁸ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

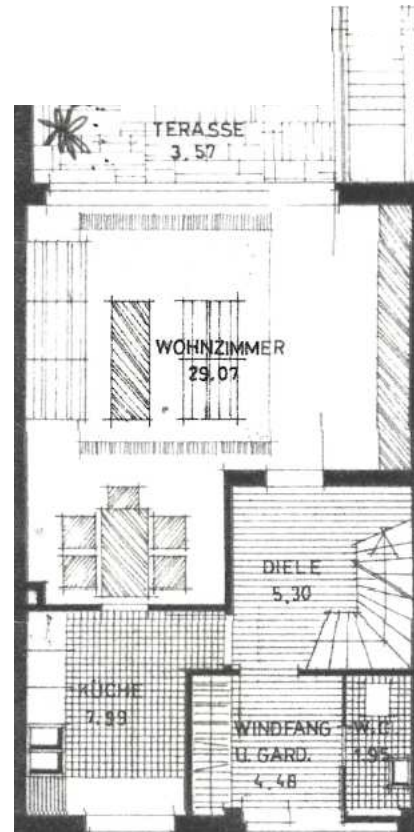
Bauzeichnungen

Anlage 11.1

- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



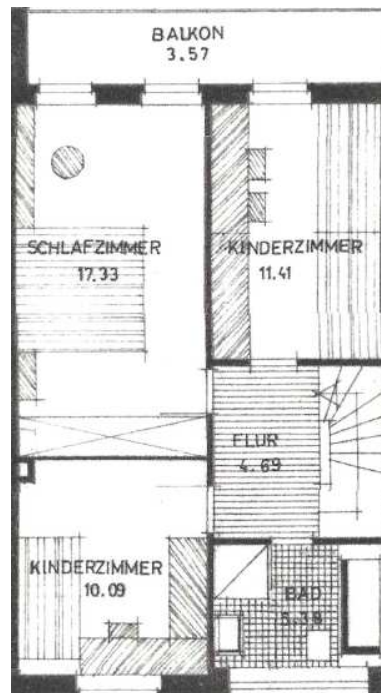
Kellergeschoss



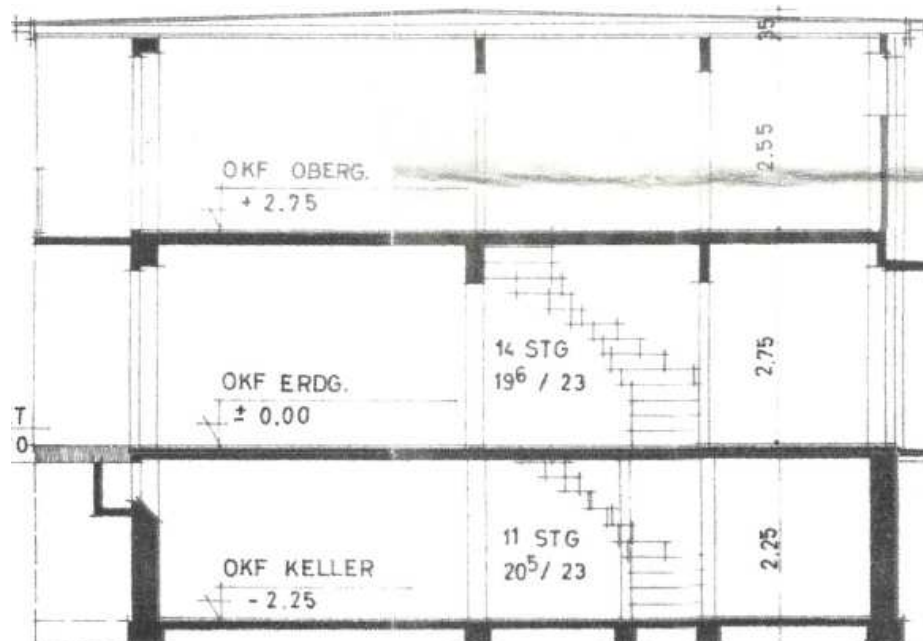
Erdgeschoss

Bauzeichnungen

Anlage 11.2



Obergeschoss



Schnitt

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.1



Amsterdamer Straße 21 - 41 - Ansicht von Norden



Amsterdamer Straße 25 - 21 - Ansicht von Süden



Amsterdamer Straße 25 - Nordostansicht

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.2



Amsterdamer Straße 25 - Südostansicht



Überdachte Terrasse



Garten mit Gartenhaus

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.3



Holzbalkendecke Gartenhaus mit Feuchtigkeitserscheinungen



Rückwärtige Grundstückseingangstür



Türschaden im Bad

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.4



Loggia



Schaden am Loggiaboden



Heizungsanlage

Werteinfluss Baulast Nr. 232/90⁹

Anlage 13

Der Ertragswert des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 17 setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlage zusammen. Der anteilige Bodenwert beträgt nach dem Miteigentumsanteil:

$$19.176 \text{ m}^2 * 790 \text{ €/m}^2 * 1/100.000 = \text{rd. } 200 \text{ €}$$

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen:

$$\text{Jährlicher Rohertrag: } 50 \text{ €} * 12 = 600 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV }^{10} = 27 \%$$

$$\text{Reinertrag: } 600 \text{ €} * 0,73 = 438 \text{ €}$$

$$\begin{array}{l} \text{Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter} \\ \text{Berücksichtigung der Art und der Lage des} \\ \text{Bewertungsobjekts} \end{array} = 3,50 \%$$

$$\begin{array}{l} \text{Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:} \\ 200 \text{ €} * 0,0350 \end{array} = 7 \text{ €}$$

$$\begin{array}{l} \text{Anteil der Gebäudesubstanz am Reinertrag:} \\ 438 \text{ €} - 7 \text{ €} \end{array} = 431 \text{ €}$$

$$\begin{array}{l} \text{Restnutzungsdauer bei Baujahr 1968 und bei} \\ \text{einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren} \end{array} = 23 \text{ Jahre}$$

$$\begin{array}{l} \text{Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz} \\ \text{von } 3,50 \% \text{ und einer RND von 23 Jahren} \end{array} = 15,620$$

$$\text{Gebäudeertragswert: } 431 \text{ €} * 15,620 = \text{rd. } 6.800 \text{ €}$$

$$\text{Vorläufiger Ertragswert: } 200 \text{ €} + 6.800 \text{ €} = 7.000 \text{ €}$$

$$\begin{array}{l} \text{Werteinfluss inkl. Risikoabschlag von } 2/3 \\ \text{wegen der fehlenden dinglichen Sicherung:} \\ 7.000 \text{ €} * 2/3 \end{array} = \text{rd. } 5.000 \text{ €}$$

⁹ Berechnung wie im Wertgutachten vom 29.01.2025 im Verfahren 093 K 073/24

¹⁰ Verwaltungskosten	=	46 €
Instandhaltungskosten:	=	104 €
Mietausfallwagnis: 600 € * 0,02	=	12 €

Summe	=	162 €
	=	rd. 27 %