



Verkehrswertgutachten

93 K 078/24

über das Wohnungseigentum Nr. 4

Karl-Marx-Allee 72
50769 Köln (Seeberg)

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkung	4
A.1	Teilnehmer am Ortstermin.....	6
B	Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung	7
B.1	Eintragungen im Grundbuch	7
B.2	Lage und Verkehrslage.....	8
B.3	Grundstücksgestalt	8
B.4	Bodenbeschaffenheit	9
B.5	Beitragsrechtlicher Zustand	9
B.6	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
B.7	Lasten, Beschränkungen und Rechte.....	10
B.8	Baubeschreibung	12
B.9	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete.....	19
C	Wertermittlung	20
C.1	Bodenwert des Miteigentumsanteils.....	20
C.2	Vergleichswertverfahren.....	23
C.3	Ertragswertverfahren	30
D	Verkehrswert des Miteigentumsanteils	39
E	Anmerkungen	42
E.1	Verwaltung der Eigentümergemeinschaft.....	42
E.2	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	42

Anlagen

Anl. 1	Stadtplanauszug	1 Seite
Anl. 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	1 Seite
Anl. 3	Plandarstellungen	2 Seiten
Anl. 4	Auskunft aus dem Altlastenkataster	2 Seiten
Anl. 5	Erschließungsbeitragsbescheinigung	2 Seiten
Anl. 6	Auskunft über öffentliche Förderung	1 Seite
Anl. 7	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anl. 8	Auskunft der WEG-Verwaltung	3 Seiten
Anl. 9	Energieausweis gemäß EnEV	5 Seiten
Anl. 10	Lichtbilder zur Wertschätzung	3 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 64 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 5facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 19.12.2024 vom Amtsgericht Köln (Abteilung 93) beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG über das

Wohnungseigentum

Nr. 4 des Aufteilungsplans

im Haus

Karl-Marx-Allee 72
50769 Köln (Seeberg)

zu erstatten.

Die Wertermittlung erfolgt zum:

› Wertermittlungsstichtag	07.03.2025
› Tag der Ortsbesichtigung	07.03.2025
› Qualitätsstichtag	07.03.2025

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

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

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Köln:
 - » beglaubigter Grundbuchauszug vom 25.10.2024
 - » Teilungserklärung mit Bewilligungen vom 09.06.2011 zu 651/11 und 29.04.2014 zu 548/2014
- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
 - » Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:500 vom 13.01.2025
 - » Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 15.01.2025
 - » Beitragsbescheinigung vom 16.01.2025
 - » Auskunft zum Planungsrecht online Auskunft
 - » Auskunft gemäß WFNG vom 14.01.2025
 - » Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.01.2025
 - » Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln vom 17.03.2025
 - » Bauakte der Stadt Köln
- › von der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft:
 - » Beantwortung eines Fragenkatalogs mit E-Mail vom 05.03.2025
 - » Energieausweis vom 14.06.2021
- › von der Verwaltung der Zwangsverwaltung:
 - » Beantwortung eines Fragenkatalogs mit Fax vom 04.02.2025

Für die Wertschätzung wurde ein Ortstermin am 07.03.2025 anberaumt, wobei ein Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung und zu dem Kellerraum im Kellergeschoss nicht möglich war. Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung der Wohnung auf Grundlage des äußeren Eindrucks und der Teilungserklärung. Die Schuldnerin wurde mit Schreiben vom 07.03.2025 darauf hingewiesen, dass durch diese Form der Schätzung Nachteile entstehen können, da die Bietinteressenten Unwägbarkeiten und Risiken durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin möglicherweise selbst kalkulieren. Es wurde der Schuldnerin mit Schreiben vom 07.03.2025 die Möglichkeit zur Abstimmung eines weiteren Ortstermins mit entsprechender Innenbesichtigung gegeben mit Frist bis zum 18.03.2025. Eine Kontaktaufnahme seitens der Schuldnerin erfolgte nicht.

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

Die Zustandsmerkmale des Sondereigentums können verbindlich nicht beurteilt werden. Ein Sicherheitsabschlag wird im Rahmen der Wertschätzung nicht berücksichtigt. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken haben die Bietinteressenten ggf. durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt. Eine Bescheinigung über die Zustands- und Funktionsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 61 Abs. 2 des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG) liegt dem Unterzeichner nicht vor. Von der WEG-Verwaltung wurde der verbrauchsorientierte Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung für das Haus „Karl-Marx-Allee 72“ vom 14.06.2021 zur Verfügung gestellt, welcher dem Anlagenteil des Gutachtens beigelegt ist.

A.1 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 07.03.2025

› für den Sachverständigen der Unterzeichner

Die Schuldnerin sowie ein Vertreter der Gläubigerin nahmen an dem Ortstermin nicht teil.

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Der Miteigentumsanteil ist eingetragen im:

Grundbuch von: Longerich
Blatt: 33617
Amtsgericht: Köln

und beträgt 57/756 Miteigentumsanteil an dem Grundstück¹:

Gemarkung: Longerich
Flur: 94
Flurstück: 1325 Gebäude- und Freifläche,
Karl-Marx-Allee 72
Größe: 549 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung im ersten Obergeschoss. (...)

Hier ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum des Lageplans zugeordnet, der in der Anlage zur bezogenen Urkunde schraffiert gekennzeichnet ist.

Ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 25.10.2024 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 10ff des Gutachtens.

¹ Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil liegt linksrheinisch im Kölner Stadtbezirk Chorweiler im Stadtteil Seeberg als Dreifrontengrundstück auf der Südwestseite des Paul-Löbe-Wegs, der Südostseite der Fritz-Erler-Straße und der Nordostseite der Karl-Marx-Allee. Die Karl-Marx-Allee verläuft in diesem Straßenabschnitt in nordwestlicher Richtung zur Willi-Suth-Allee.

Die umliegende Bebauung besteht aus einer Geschossbebauung mit bis zu dreizehn Vollgeschossen.

Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf; die Entfernung zum Geschäftszentrum der Stadt Köln beträgt ca. 14 Kilometer.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen verschiedener Bildungsrichtungen, kulturelle und sonstige öffentliche Einrichtungen sind in den Stadtteilen Chorweiler und Seeberg vorhanden.

Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr besteht durch Busverbindungen, S-Bahn- und U-Bahnanschluss im Umkreis von ca. 400 bis 700 m.

Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge befinden sich im Umfeld auf öffentlichen Stellplätzen. Straßenverbindungen zu den umliegenden Stadtteilen und zur Kölner Innenstadt bestehen über ein gut ausgebautes Straßensystem. Die nächstgelegenen Hauptausfallstraßen stellen die Neusser Landstraße (B 9) und die Mercatorstraße dar. Die Autobahnanbindungen sind günstig. Die nächste Anschlussstelle zur A 57 ist die Autobahnauffahrt Köln-Chorweiler in ca. drei Kilometer Entfernung. Das Autobahnkreuz Köln-Nord mit Anschlussmöglichkeit zur Bundesautobahn 1 befindet sich in ca. vier Kilometer Entfernung.

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

B.3 Grundstücksgestalt

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil weist als Dreifrontengrundstück einen regelmäßigen Zuschnitt auf.

Die Straßenfrontbreite zur Karl-Marx-Allee beträgt ca. 18,5 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 29,6 m.

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

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

B.4 Bodenbeschaffenheit

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

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

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Umwelt- und Verbraucherschutzamt (Stadt Köln) - vom 15.01.2025 ist das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

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

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen. Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

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

B.5 Beitragsrechtlicher Zustand

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage erschlossen.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Bauverwaltungsamt (Stadt Köln) - vom 16.01.2025 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an.

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

B.6 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.6.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück „Karl-Marx-Allee 72“ ist mit einem einseitig angebauten Mehrfamilienhaus bebaut, bestehend aus Vollunterkellerung, 4 Vollgeschossen und Flachdachabschluss.

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

GRZ = ca. 0,5 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 1,8 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

B.6.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem² der Stadt Köln liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 63540.02.000.00, der seit dem 15.01.1968 u.a. mit folgenden Festsetzungen rechtsverbindlich ist:

Art der baulichen Nutzung:	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl:	IV
Bauweise:	geschlossen

Die Darlegung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt rein nachrichtlich.

B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 33614 bis 33625). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart worden.

Veräußerungsbeschränkung: keine.

² Abrufdatum: 21.03.2025; abrufbar unter: <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/bebauungsplaene/suche/index.html>

Bezug: Bewilligung vom 09.06.2011 (UR-Nr. 651/11, Notar Leontin Schulte-Thoma, Köln).
Von Blatt 971 hierher übertragen am 07.07.2011.

Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht an dem Fernwärme-Raum sowie der Heizungsübergabestation) in Longerich Blatt 33638-33643 auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 1; vermerkt am 22.06.2011 in Blatt 971 und hierher mitübertragen am 07.07.2011.

Grunddienstbarkeit (Leitungs- und Betretungsrecht) in Longerich Blatt 33638-33643 auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 2; vermerkt am 22.06.2011 in Blatt 971 und hierher mitübertragen am 07.07.2011.

Grunddienstbarkeit (Leitungs- und Betretungsrecht) in Longerich Blatt 33632-33637 auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 1; vermerkt am 22.06.2011 in Blatt 971 und hierher mitübertragen am 07.07.2011.

Grunddienstbarkeit (Leitungs- und Betretungsrecht) in Longerich Blatt 33626-33631 auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 1; vermerkt am 22.06.2011 in Blatt 971 und hierher mitübertragen am 07.07.2011.

Hier ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum des Lageplans zugeordnet, der in der Anlage zur bezogenen Urkunde schraffiert gekennzeichnet ist.

Bezug: Bewilligung vom 29.04.2014 (UR-Nr. 548/2014, Notar Leontin Schulte-Thoma, Köln)
Eingetragen am 04.07.2014.

Den Herrschvermerken werden keine eigenen Werteinflüsse beigemessen.

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs

lfd. Nr. 1

gelöscht

lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 93 K 078/24). Eingetragen am 25.10.2024.

lfd. Nr. 3

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 93 L 5/24). Eingetragen am 25.10.2024

Dem Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II/2 und dem Zwangsverwaltungsvermerk in Abteilung II/3 werden keine eigenen Werteinflüsse beigemessen.

öffentliche Förderung gemäß WFNG NRW

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Amt für Wohnungswesen (Stadt Köln) - vom 14.01.2025 nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Baulasteintragungen

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Amt für Liegenschaften (Stadt Köln) vom 20.01.2025 ist zu Lasten des Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz

Bei dem Haus „Karl-Marx-Allee 72“ handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Sonstige Lasten, Beschränkungen oder Rechte

Soweit Rechte aus dem derzeitigen Mietverhältnis bestehen, bleiben diese bei der Bewertung unberücksichtigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Miet- und Pachtverhältnisse, besonders wenn sie langfristig und zu unüblichen Konditionen abgeschlossen wurden, auf den Barwert einen erheblichen Einfluss haben können.

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

B.8 Baubeschreibung**B.8.1 Bauart und Baujahr**

Das Bewertungsgrundstück „Karl-Marx-Allee 72“ ist mit einem einseitig angebauten Mehrfamilienhaus bebaut, bestehend aus Vollunterkellerung, 4 Vollgeschossen und Flachdachabschluss.

Gemäß Teilungserklärung wurde das Mehrfamilienwohnhaus aufgeteilt in 12 Wohnungseigentumseinheiten. Das Kellergeschoss nimmt gemäß Aufteilungsplan Kellerräume als wohnungsergänzende Einrichtungen auf sowie Trockenräume, Fahrradraum, Kinderwagenraum, Elektroraum, Hausanschlussraum und Kellerflur.

Die Auswertung der Bauakte ergab, dass die Archivierung der Vorgänge unvollständig ist. Angaben zum Baujahr sowie Abnahmescheine (Rohbau- und Schlussabnahmescheine) liegen dem Sachverständigen nicht vor. Es konnte in der Bauakte nur die Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 63/T36/0066/2011 vom 04.05.2011 nachgewiesen werden.

Die Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses weisen zwei Kaufpreise aus der Wohnanlage „Karl-Marx-Allee 72“ aus. Diese beziehen sich auf das angegebene Baujahr 1971. Gemäß vorliegendem Energieausweis ist das Mehrfamilienhaus 1974 errichtet worden.

Der Sachverständige nimmt das Baujahr gemäß Energieausweis an. Sollten ergänzende Erkenntnisquellen zu einem abweichenden Baujahr führen, steht das Gutachten unter dem Vorbehalt der Nachprüfung.

Baujahr der Wohnanlage um 1974 (gemäß Angabe Energieausweis)

B.8.2 Lage und Raumaufteilung der Wohnung

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss rechts des Hauses „Karl-Marx-Allee 72“ und ist gemäß Aufteilungsplan aufgeteilt in 2 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Bad/WC, Abstellraum und Loggia. Es wird verwiesen auf die Grundrissanordnung gemäß Aufteilungsplan im Anlagenteil des Gutachtens.

Die Loggia der zu bewertenden Wohnung orientiert sich in südöstliche Richtung.

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan schraffiert, zugewiesen. Anlässlich des Ortstermins wurde der Kellerraum nicht besichtigt, so dass nicht beurteilt werden kann, ob Lage und Größe mit der Darstellung im Aufteilungsplan übereinstimmen.

B.8.3 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFIV

nach grob überschlägiger Ermittlung aus der Vermaßung des Aufteilungsplans

Nach Angaben der WEG-Verwaltung beträgt die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung rd. 54,34 m² und nach Angabe des Zwangsverwalters rd. 57 m².

Nach grob überschlägiger Ermittlung aus der Vermaßung des Aufteilungsplans und unter Berücksichtigung der Grundfläche der Loggia zu 1/2 wurde die Wohnfläche zu rd. 56 m² ermittelt, diese wird der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Wohnen	23,00 m ²
Schlafen	13,70 m ²
Küche	7,90 m ²
Diele	2,70 m ²
Flur	1,30 m ²
Bad/WC	4,00 m ²
Abstellraum	0,90 m ²
Loggia ³	2,60 m ²
	56,10 m ²

Wohnflächen gesamt **rd. 56 m²**

Hinweis: Verbindliche Angaben zur Raumaufteilung und über die Wohnflächen der zu bewertenden Wohnung können nur durch ein Aufmaß im Rahmen einer Innenbesichtigung der Wohnung erlangt werden.

B.8.4 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

Die Grundrissanordnung der zu bewertenden Wohnung ist zweckdienlich und wird in vollem Umfang heutigen Wohnansprüchen gerecht.

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

³ unter Anrechnung der Grundfläche zu 1/2

B.8.5 Bauweise und Ausstattung**B.8.5.1 Gemeinschaftseigentum**

hier: Haus „Karl-Marx-Allee 72“

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu Fundamenten und Bodenplatte, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken, sowie der Dachkonstruktion. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen.

Fundamente und Bodenplatte	Stahlbeton
Umfassungswände Kellergeschoss und Innenwände	Mauerwerk/Stahlbeton
aufgehende Umfassungswände und Innenwände	Mauerwerk/Stahlbeton
Außenfronten	<i>Straßenfront</i> großformatige Sichtbetonplatten mit Dispersionsfarbanstrich
Decken	<i>Decke über Kellergeschoss und aufgehende Geschosse</i> Stahlbeton
Loggien	Stahlbeton
Dach	Flachdachabschluss mit innen liegender Dachentwässerung.
Heizung und Warmwasserbereitung	Die Beheizung erfolgt gemäß Energieausweis mit fossilen Brennstoffen. Angaben zur Warmwasseraufbereitung (zentral oder dezentral) liegen dem Sachverständigen nicht vor.

dominierende Ausstattungsmerkmale Treppenhaus

Innerhalb des Hauses „Karl-Marx-Allee 72“ ist ein zentrales Treppenhaus angeordnet, das angebunden ist über zwei Hauseingangsbereiche, die angeordnet sind im nordwestlichen und südöstlichen Gebäudeteil (vgl. Lichtbilder 3 und 4).

Kellertreppe und Geschosstreppen	Stahlbetontreppenläufe, mit Betonwerksteinwinkelstufen, (vgl. Lichtbild 5) <i>Treppengeländer</i> Stahlgeländerkonstruktion mit mipolamummantelten Handlauf
Fußböden/Oberböden	<i>erdgeschossiger Treppenhausflur und Treppenpodeste</i> Plattenbelag aus Betonwerkstein
Wand- und Deckenbehandlungen	<i>Wandflächen</i> Reibeputz <i>Untersichten der Treppenläufe und -podeste</i> tapeziert
Türen	<i>Hauseingangstüren</i> verglaste Holzrahmentüren mit feststehenden Teilen <i>Wohnungsabschlusstüren</i> glatt abgespernte deckend lackierte Holztürblätter in Futter und Bekleidungen
Fenster	<i>Wohngeschosse und Treppenhaus</i> Kunststofffenster mit Isolierverglasungen <i>Kellergeschoss</i> kellertypische Stahlfenster mit Glas- und Gitterflügeln

Elektroinstallationen

Klingeltableau im feststehenden Teil der Hauseingangstüranlage (südwestlicher Gebäudeteil), zusätzliche Druckkontakte der Klingelanlage an den Wohnungsabschlusstüren.

Deckenbrennstellen im Treppenausschuss installiert über Zeitautomat.

besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen

hierzu zählen anteilig:

- › die Loggien
- › die ausgebauten Zuwegungen
- › die Grenzeinrichtungen
- › die Gebäudeanschlüsse

sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

B.8.5.2 Sondereigentum

Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung auf der Grundlage des äußeren Eindrucks und der Teilungserklärung.

Ausstattung, Beschaffenheit und Zustand der zu bewertenden Wohnung können verbindlich nicht beurteilt werden. Ein Sicherheitsabschlag diesbezüglich wird im Rahmen der Wertschätzung nicht berücksichtigt. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken hat der Bietinteressent ggf. durch die Reduzierung seines Gebots im Zwangsversteigerungstermin selber zu kalkulieren.

B.8.6 Baulicher Zustand

Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk – auch nicht nach dem optischen Eindruck – sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt.

Funktionsprüfungen bezüglich der Heizungs-, Elektro-, Sanitärinstallationen wurden nicht durchgeführt, so dass für diese Gewerke eine verbindliche Beurteilung nicht erfolgen kann. Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen (einschließlich der Leitungswasser-, Abwasser- und Heizungsverrohrung) verbindlich nicht beurteilt werden.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen zu Statik, Schall-/Wärmeschutz und Brandschutz eingehalten worden sind. Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe wie schwachgebundener Asbest, Holzschutzmittel etc. vorgefunden. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, ist ein spezielles Fachgutachten einzuholen.

Es konnten folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt werden:

- › im Bereich des Sondereigentums

Da anlässlich des Ortstermins ein Zutritt zu dem Bewertungsobjekt nicht möglich war, können die Beschaffenheit und der bauliche Zustand des Sondereigentums nicht beurteilt werden. Hier bestehen nicht unerhebliche Unwägbarkeiten und Risiken, die der Bietinteressent letztendlich durch die Reduzierung seines Gebots im Zwangsversteigerungstermin selber zu kalkulieren hat.

- › im Bereich des Gemeinschaftseigentums

Nach Angaben der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 05.03.2025 sind keine Baumängel und Bauschäden am Gemeinschaftseigentum bekannt. Eine Eigentümerversammlung fand auf Grund der laufenden Gerichtsprozesse 2024 nicht statt, lediglich ein Infoabend mit dem Rechtsanwalt wurde anberaumt. Beschlüsse für eventuelle Instandsetzungsmaßnahmen wurden nicht gefasst.

Nach Auskunft der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft ist auf Grund der aktuellen Gerichtsprozesse die Höhe der Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft nicht bekannt.

Es wird verwiesen auf das Schreiben der WEG-Verwaltung vom 05.03.2025 im Anlagenteil des Gutachtens.

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

Ein Abschlag für Baumängel und Bauschäden ist aus sachverständiger Sicht zum Wertermittlungstichtag nicht zu objektivieren.

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

Schulz⁴ hat zu dieser Problematik treffend formuliert: „Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung der Baumängel und Bauschäden, die im Regelfall die Schadensbehebung im Auge hat und nur in Ausnahmefällen die Minderung, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Nur in den Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks unmöglich ist oder zumindest erheblich eingeschränkt, wird der Mangel/Schaden behoben. Die Grenze der erheblichen Nutzungseinschränkung ist da erreicht, wo der Minderwert die Höhe der Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende Minderwertermittlung nicht mehr möglich.“

B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Nach Angabe des Zwangsverwalters ist die zu bewertende Wohnung zum Wertermittlungsstichtag an Herrn B. A. vermietet. Die Miethöhe ist nicht bekannt, das geforderte Nutzungsentgelt pro Monat beträgt 495,90 € zuzüglich 306,74 € BK/HK-Vorauszahlung (Berechnung nach Wirtschaftsplan), insgesamt 802,64 €/Monat.

In den bestehenden Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden, so dass die Vertragsinhalte nicht bekannt sind.

⁴ Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

C Wertermittlung

C.1 Bodenwert des Miteigentumsanteils

C.1.1 Verfahrensbeschreibung

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

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

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

C.1.2 Bodenrichtwert

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

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORIS-NRW“ liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 603009 der Stadt Köln, Ortsteil Seeberg. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 Höhe von

810,00 €/m²

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

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl:	III-VII
Geschossflächenzahl:	1,6
Beitragszustand:	beitragsfrei
Bemerkung:	Robert-Grosche-Straße

C.1.3 Vergleichspreise

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

An dieser Stelle sei hinzuweisen, dass der Bodenwertanteil bei Wohnungs- und Teileigentum nicht exakt berechnet werden kann. Es ergeben sich hier schon deshalb Probleme, da es sich bei dem Bodenwertanteil für Wohnungs- und Teileigentum um rein theoretische Wertansätze handelt. Die Marktteilnehmer differenzieren die Kaufpreise nicht nach Boden- und Gebäudeanteilen, sondern bilden vielmehr Kaufpreise als Gesamtbetrag („en Bloc“).

Auch sei hinzuweisen, dass die vorstehende Problematik hinsichtlich des Bodenwertanteils nur „theoretischer Natur“ ist.

C.1.4 Rechengang

Indexreihen zur Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse liegen nicht vor.

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

Die vorhandene Gesamtausnutzung des Bewertungsgrundstücks mit einer GFZ von ca. 1,8 (ermittelt grob überschlägig anhand der Liegenschaftskarte) im Gegensatz zum Richtwertgrundstück mit einer GFZ von 1,6 bewirkt einen Zuschlag auf den mitgeteilten Richtwert. Abgeleitet aus dem genannten Bodenrichtwert in Höhe von 810,00 €/m², kann bei Abwägung der wertbeeinflussenden Faktoren auf der Grundlage statistischer Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von rd. 8% bzw. rd. 65,00 €/m² Grundstücksfläche als marktkonform erkannt werden. Der Zuschlag wird ermittelt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ:GFZ).

Des Weiteren weist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln im Grundstücksmarktbericht 2024 einen Umrechnungskoeffizienten (WE-Faktor) aus, der die Umrechnung von Bodenwerten für Mietwohnhausgrundstücke auf Bodenwerte für „Wohnungseigentum-Grundstücke“ ermöglichen soll. Eine statistische Analyse von 28 Kaufpreisen über den Verkauf von Grundstücken zur Errichtung von Wohnungseigentum aus den Jahren 2021 bis 2023 ergab einen mittleren Umrechnungskoeffizienten von 1,5 bei einer Standardabweichung von $\pm 0,4$. In Einzelfällen ist eine stärkere Abweichung nach oben wie nach unten vertretbar. Der Faktor gilt vornehmlich für unbebaute WE-Grundstücke sowie für den Bodenwertanteil eigengenutzter Eigentumswohnungen, nur bedingt hingegen für umgewandelte Wohnungen in typischen Mietwohnlagen. Im vorliegenden Fall ist ein pauschaler Zuschlag von 10% auf den genannten Bodenrichtwert gerechtfertigt.

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen ermittelt sich der Bodenwert anhand der Wertanpassungen

wie folgt:

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert)		810,00 €/m²
Anpassung für Ausnutzung	8% Zuschlag	65,00 €/m²
Anpassung für Wohnungseigentum	10% Zuschlag	80,00 €/m²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		955,00 €/m²

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

Grundstücksgröße	549 m² x 960,00 €/m²	527.040,00 €
		rd. 527.000,00 €

<u>Bodenwert des Miteigentumsanteils 57/756</u>	rd. 40.000,00 €
erschließungsbeitragsfrei	