

GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 93 K 83/24

betreffend den 1/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem
Dreifamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstück

Goldhähnchenweg 15
50829 Köln

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
Dachgeschoss mit Garage im Hof, im Aufteilungsplan
bezeichnet mit Nr. III, und dem Sondernutzungsrecht am
gesamten Spitzboden.

Andrea Tschersich

Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige
BDGS

Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Ebertplatz 12
50668 Köln



Der Verkehrswert des Wohnungs-/Teileigentums wurde
zum Stichtag 21. März 2025 ermittelt mit **250.000 €**.

Bei diesem Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte Version des Originalgutachtens. Das vollständige Gutachten mit allen Anlagen kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Köln eingesehen werden.

1	Zusammenfassung.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Auftrag, Gutachtenzweck	5
2.2	Auftraggeber	5
2.3	Gegenstand der Wertermittlung	5
2.4	Wertermittlungsstichtag.....	6
2.5	Qualitätsstichtag	6
2.6	Ortsbesichtigung.....	6
2.7	Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen	6
2.8	Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung	8
3	Grundstücksmerkmale.....	9
3.1	Lage des Grundstücks.....	9
3.2	Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit	10
3.3	Erschließung.....	11
3.4	Rechtliche Gegebenheiten	11
3.5	Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand	13
3.6	Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks	14
4	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	14
4.1	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums	14
4.2	Beschreibung des Sondereigentums Nr. III	18
4.3	Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	22
5	Verkehrswertermittlung	23
5.1	Wertermittlungsverfahren.....	23
5.2	Vergleichswertverfahren.....	25
5.3	Bodenwertermittlung	28
5.4	Ertragswertverfahren	31
6	Verkehrswert.....	39
7	Verzeichnis der Anlagen	40

1 Zusammenfassung

Art des Wertermittlungsobjekts:	Wohnungs-/Teileigentum; 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit Loggia, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am gesam- ten Spitzboden, in dem Dreifamilienhaus Goldhähn- chenweg 15 in Köln-Vogelsang, sowie eine Garage im Hof Die Wohnfläche beträgt ca. 84 m ² . Raumaufteilung: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Küche, Flur, Badezimmer, Loggia Das Baujahr des Wohnhauses ist unbekannt. Es wurde ca. 1966 erweitert und aufgestockt. Die Garage wurde ca. 1967 errichtet.
Besonderheiten:	Die Aufteilung der Wohnung wurde so verändert, dass ein Teil des Gemeinschaftseigentums (Treppen- hausflur) innerhalb der Wohnung liegt. Dies resultiert aus der abweichenden Ausführung der Treppe zum Dachgeschoss und der dadurch abweichenden Zu- gangssituation zur Wohnung. In dieser Wertermitt- lung wird davon ausgegangen, dass die Treppe aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Übereinstimmung mit der Darstellung im Aufteilungsplan umgebaut wird. Für die alleinige Nutzung des Gemeinschaftsei- gentums (Treppenhausflur) kann z. B. ein Sondernut- zungsrecht vereinbart werden.
Wohnungsbindung:	Es besteht keine Wohnungsbindung.
Zubehör:	Es ist kein Zubehör vorhanden.
Altlastenkataster:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Mieter:	Die Wohnung und die Garage stehen leer. Mietver- tragliche Bindungen sind nicht bekannt.
Hausgeld:	unbekannt

Verwalter der Eigentümergeinschaft:	Nach Auskunft des Miteigentümers wurde kein Verwalter bestellt.
Betriebene Unternehmen:	Von den Eigentümern betriebene Unternehmen sind nicht vorhanden.
Baulasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Überbau:	Auf dem zu bewertenden Grundstück oder auf den angrenzenden Nachbargrundstücken ist kein Überbau erkennbar.
Grunddienstbarkeiten:	Es sind keine Eintragungen zugunsten des Grundstücks oder zulasten anderer Grundstücke vorhanden.
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Auftrag, Gutachtenzweck

In dem vorgenannten Zwangsversteigerungsverfahren wurde die Unterzeichnerin vom Amtsgericht Köln beauftragt, ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert zu erstellen (gemäß § 74a Abs. 5 ZVG¹).

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

2.3 Gegenstand der Wertermittlung

1/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstück, Goldhähnchenweg 15 in Köln-Vogelsang, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss (3-Zimmer-Wohnung mit Loggia) mit Garage im Hof, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. III, und dem Sondernutzungsrecht am gesamten Spitzboden.

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Köln
Grundbuch von: Müngersdorf
Blatt: XXX

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr. 1: 1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung: Köln²
Flur: 76
Flurstück: 728, Hf., Goldhähnchenweg 15, Größe: 556 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nummer III bezeichneten Wohnung im Dachgeschoß mit Garage im Hof. (...)

¹ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

² Die Kennzeichnung wurden zwischenzeitlich geändert. Gemäß Flurkarte liegt das Grundstück in der Gemarkung Müngersdorf.

Die Teilungserklärung ist geändert; die Benutzung des Spitzbodens ist geregelt; (...)

Abteilung I (Eigentümer)

XXX

2.4 Wertermittlungstichtag

Datum: 21. März 2025

2.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungstichtag.

2.6 Ortsbesichtigung

Datum: 21. März 2025

Alle Beteiligten wurden schriftlich zu diesem Termin eingeladen. Die Ortsbesichtigung fand zum angegebenen Termin statt.

Als Teilnehmer waren anwesend:

- ein Miteigentümer
- eine Mitarbeiterin der Sachverständigen
- sowie die beauftragte Sachverständige

Alle Räume der Wohnung, der Spitzboden, die Garage und das Kellergeschoss konnten besichtigt werden.

2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 13.02.2025, Maßstab 1:1000, Stadt Köln, Katasteramt
2. Beglaubigter Grundbuchauszug vom 20.11.2024
3. Beitragsbescheinigung vom 20.02.2025, Stadt Köln, Bauverwaltungsamt
4. Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 07.04.2025, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
5. Baulastenauskunft vom 14.02.2025, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster

6. Auskunft zur Wohnungsbindung vom 14.02.2025, Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen
7. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Lärmbelastungen, Hochwassergefahr, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte)
8. Teilungserklärung vom 10.06.1968 mit Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplänen, Änderung der Teilungserklärung vom 15.09.1983
9. Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 29.04.1968
10. Baugenehmigungen vom 08.12.1965 und 26.04.1966 mit genehmigten Bauplänen (Grundrissen, Schnitt, Ansichten), Baubeschreibung
11. Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückspreise in der Stadt Köln vom 22.05.2025
12. Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, Stand April 2023 und April 2025
13. Mieten für gewerbliche Räume in Köln, zusammengestellt von der Rheinischen Immobilienbörse e. V. in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln und dem Immobilienverband Deutschland (IVD), Stand September 2023
14. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln

2.8 Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung

In diesem Gutachten basieren alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens auf den erhaltenen Unterlagen und Informationen sowie auf der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden in ihren überwiegenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Die Beschreibung dient als Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten bzw. der Mietansätze. Es können Abweichungen in einzelnen Bereichen der Gebäude und Außenanlagen auftreten, die jedoch auf den Gesamtwert keine Auswirkungen haben.

Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den erhaltenen Informationen und Unterlagen oder auf Annahmen, die sich aus den gebäudetypischen Konstruktionen und Ausführungen zum Baujahr ergeben.

Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen und Bodenuntersuchungen ausgeführt. Auch werden keine Untersuchungen auf gesundheitsschädigende Baumaterialien oder auf pflanzliche und tierische Schädlinge durchgeführt. Ist bei der Ortsbesichtigung oder aufgrund der erhaltenen Informationen erkennbar, dass möglicherweise gesundheitsschädigende Baumaterialien oder pflanzliche und tierische Schädlinge vorhanden sind, wird in Abstimmung mit dem Auftraggeber ein Sachverständiger des entsprechenden Sachgebiets hinzugezogen. Ansonsten wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Materialien frei von gesundheitsgefährdenden Inhaltsstoffen und Schädlingen sind. Eine Funktionsprüfung haustechnischer Anlagen oder Installationen wird nicht vorgenommen. Ist im Gutachten nichts anderes beschrieben, wird die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen unterstellt.

Im Gutachten werden die Baumängel oder Bauschäden beschrieben, die offensichtlich und zerstörungsfrei im Rahmen der Ortsbesichtigung zu erkennen waren. Es handelt sich dabei um eine rein visuelle Untersuchung. Die Beschreibung von vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden stellt daher kein Bauschadensgutachten dar. Die Wertminderung infolge vorhandener Mängel oder Schäden wird pauschal geschätzt und bei der Verkehrswertermittlung entsprechend berücksichtigt.

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Lage des Grundstücks

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen										
Stadt:	Köln Die Stadt Köln besteht aus insgesamt 9 Stadtbezirken und hat ca. 1,1 Millionen Einwohner. ³										
Stadtbezirk:	Ehrenfeld Der Stadtbezirk Ehrenfeld liegt im westlichen Teil von Köln und hat ca. 112.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst die Stadtteile Ehrenfeld, Neuenfeld, Bickendorf, Vogelsang, Bocklemünd/Mengenich und Ossendorf.										
Stadtteil:	Vogelsang Der Stadtteil Vogelsang befindet sich im Westen des Stadtbezirks und hat ca. 8.500 Einwohner.										
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren Straßenbahn- und Buslinien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Über den Bahnhof K-Müngersdorf/Technologiepark besteht der Anschluss an den S-Bahnverkehr Richtung Köln Hbf./Aachen. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.										
Entfernungen:	<table> <tr> <td>Straßenbahnhaltestelle</td> <td>ca. 0,8 km</td> </tr> <tr> <td>Bahnhof K-Müngersdorf/Technologiepark.....</td> <td>ca. 1,5 km</td> </tr> <tr> <td>Innenstadt/Hauptbahnhof.....</td> <td>ca. 6,0 km</td> </tr> <tr> <td>Autobahnauffahrt BAB 57</td> <td>ca. 3,5 km</td> </tr> <tr> <td>Flughafen Köln/Bonn</td> <td>ca. 21,0 km</td> </tr> </table>	Straßenbahnhaltestelle	ca. 0,8 km	Bahnhof K-Müngersdorf/Technologiepark.....	ca. 1,5 km	Innenstadt/Hauptbahnhof.....	ca. 6,0 km	Autobahnauffahrt BAB 57	ca. 3,5 km	Flughafen Köln/Bonn	ca. 21,0 km
Straßenbahnhaltestelle	ca. 0,8 km										
Bahnhof K-Müngersdorf/Technologiepark.....	ca. 1,5 km										
Innenstadt/Hauptbahnhof.....	ca. 6,0 km										
Autobahnauffahrt BAB 57	ca. 3,5 km										
Flughafen Köln/Bonn	ca. 21,0 km										
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, einige Ärzte										
Schulen:	3 Grundschulen, 1 Realschule, 1 Hauptschule, 4 Gesamtschulen und 1 Förderschule sind im Stadtteil vorhanden. Weitere Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden.										
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sind im Umkreis von ca. 700 m vorhanden.										
Innerörtliche Lage:	im Osten des Stadtteils auf der Ostseite des Goldhähnchenwegs										

³ Siehe unter <https://www.stadt-koeln.de/artikel/62998/index.html>.

Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, als Zone 30 ausgewiesen
Lagequalität:	Vorortlage Lage, mittlere Wohnlage ⁴
Nachbarbebauung:	1- bis 2-geschossige Wohnhäuser, Bebauungen in offener Bauweise
Umgebung:	Bahntrasse der Häfen und Güterverkehr Köln AG (Entfernung ca. 200 m)
Naherholung:	Grünanlage Biesterfeld
Immissionen:	Belastungen durch Bahnverkehr
Parkmöglichkeiten:	z. T. im Goldhähnchenweg

3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	leicht trapezförmig
Ausrichtung:	nach Osten
Lage:	Frontlage
Straßenfront:	ca. 14 m
Grundstückstiefe:	ca. 39 m im Mittel
Grundstücksgröße:	556 m ²
Topographie:	Das rückseitige Grundstück liegt tiefer als das Straßenniveau.
Bodenbeschaffenheit:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht ist das zu bewertende Grundstück nicht als Altlast bzw. als altlastverdächtige Fläche registriert. In der Bauakte waren ebenfalls keine Hinweise auf einen möglichen Altlastenverdacht vorhanden. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher von einem unbelasteten, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.
Hochwasser:	Das Grundstück liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. ⁵

⁴ Einordnung der Wohnlage gemäß Definition im Kölner Mietspiegel (siehe Mietspiegel, Besondere Erläuterungen Punkt 3: Lage der Wohnung).

⁵ Vgl. Hochwassergefahrenkarte der Stadt Köln, veröffentlicht unter <http://www.hw-karten.de>.

3.3 Erschließung

- Erschließung: über den Goldhähnchenweg
- Straßenausbau: 2-spurige Fahrbahn aus Asphalt, in Teilbereichen mit Parkmöglichkeiten, mit einseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung
- Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 20.11.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:⁶

- Nr. 1 - 7: gelöscht
- Nr. 8: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 93 K 83/24). Eingetragen am 20.11.2024.

Die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden) werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da sie keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes haben.⁷

Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln unterliegt das Wertermittlungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Hinweise auf sonstige, nicht eingetragene Rechte und Lasten (z. B. Überbau, Notwegerechte, Leitungsrechte ohne dingliche Sicherung, deren Ausübung nicht versagt werden kann) konnten nicht festgestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

⁶ Auftragsgemäß werden die eingetragenen Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs nicht berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert gemäß ZVG ermittelt.

⁷ Sollten Belastungen in Abt. III des Grundbuchs bestehen bleiben, wird dies beim Versteigerungstermin bekannt gegeben und kann von den Bietinteressenten entsprechend berücksichtigt werden.

3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im aktuellen Flächennutzungsplan⁸ (vorbereitende Bauleitplanung) ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dem Grundstück ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB 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.“

Bodenordnung/Städtebauliche Maßnahmen

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht ist das zu bewertende Grundstück in keine Umlegungs- oder Sanierungsmaßnahme einbezogen. Auch besteht für den Bereich des Grundstücks keine Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung.

Schutzgebiete

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht liegt das Grundstück nicht in einem Wasserschutz-, Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet.

Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 20.02.2025 beim Aktenarchiv der Stadt Köln eingesehen. Für das Grundstück lag eine Baugenehmigung vom 08.12.1965 mit Nachtragsgenehmigung vom 26.04.1966 für die Erweiterung und Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses und den Neubau einer Garage vor. Die Schlussabnahmen wurden am 08.03.1967 (Erweiterung Wohnhaus) und am 02.02.1968 (Garage) durchgeführt. Es wurden keine Abweichungen zu den genehmigten Bauunterlagen festgestellt.

Gemäß den genehmigten Grundrissplänen wurde das bestehende Wohnhaus im Erdgeschoss um zwei Wohnräume mit Badezimmer und Flur erweitert und mit einem Dach aufgestockt. Das Dachgeschoss wurde zu einer Wohnung ausgebaut. Wohnungsabschlusstüren sind in den Plänen nicht dargestellt. Ob im Erdgeschoss zwei Wohnungen geplant waren und das Wohnhaus somit als Dreifamilienhaus genehmigt wurde, kann

⁸ Veröffentlicht unter <http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/flaechennutzungsplan>.

anhand der Grundrisspläne nicht beurteilt werden.⁹ Für Dreifamilienhäuser bestehen u. a. höhere Brandschutzanforderungen an die Ausführungen des Treppenhauses als für Zweifamilienhäuser. Ob die Anforderungen erfüllt sind, ist ggf. durch einen Sachverständigen des entsprechenden Fachgebietes zu klären.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene (erkennbare) Bebauung stimmt in etwa mit den Plänen aus der Baugenehmigung überein. In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Bebauung des Grundstücks grundsätzlich der Zulässigkeit entspricht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist wie folgt baulich ausgenutzt (ermittelt aus den Bauplänen und der Flurkarte):

Überbaute Fläche ¹⁰	= 114 m ²
Grundstücksgröße	= 556 m ²

Grundflächenzahl (GRZ) = Geschossflächenzahl (GFZ) = 114 / 556 = 0,21

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln sind zulasten des Grundstücks keine Baulasten eingetragen.

Auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht ist das Gebäude nicht in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

3.5 Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich um baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln fallen für das Grundstück Erschließungsbeiträge nach §§ 127-135 des Baugesetzbuchs (BauGB) nicht mehr an. Auch ist ein

⁹ Gemäß Teilungserklärung befinden sich im Erdgeschoss zwei Wohnungen und im Dachgeschoss eine Wohnung.

¹⁰ Nur Hauptanlagen: 10,20 m x 11,15 m = 114 m²

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.

Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei.

3.6 Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks

Die Wohnung und die Garage stehen leer. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

Das Grundstück wird zu Wohnzwecken genutzt (siehe nachfolgende Beschreibung). Diese Nutzung stellt für das Grundstück eine wirtschaftliche Nutzung dar.

4 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Grundstück ist mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten 1-geschossigen Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden sowie einer Garage bebaut. Die Garage befindet sich von der Straße zurückversetzt an der nördlichen Grundstücksgrenze. Zwischen der Garage und dem Wohnhaus besteht ein Zugang zum Garten, der mit einer Gittertür gesichert ist.

Der Bereich vor dem Wohnhaus und die Zufahrt zur Garage sind befestigt. Das rückseitige Grundstück liegt tiefer als das Straßenniveau. Es ist zum Teil begrünt und mit einem Zaun eingefriedet. Hier befindet sich auch ein Abstellschuppen, der an die Garage angebaut ist.

Das Wohnhaus mit Garage wurde 1968 in Wohnungs-/Teileigentum aufgeteilt. Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Dachgeschoss.

4.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

4.1.1 Ausführung und Ausstattung des Gebäudes

Nutzungseinheiten:	3 Wohnungen (gemäß Teilungserklärung)
Baujahr:	unbekannt; es wurde ca. 1966 erweitert und aufgestockt (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	Fenster, teilweise Leitungen erneuert
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Mauerwerk

Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Beton, über dem Dachgeschoss als Holzbalkendecke
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Gauben
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Kamin:	in Ziegelmauerwerk
Außenansicht:	verputzt und gestrichen, Sockel mit Riemchen verkleidet
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden
Hauseingang:	Eingangstür in Metall mit Glasfüllung, Klingelleiste, Briefkästen, überdacht, beleuchtet, Eingangstreppe
Heizung:	Ölzentralheizung (Herstellungsjahr ca. 1993) mit 9.000 Liter Stahltank
Warmwasserbereitung:	über Heizung, mit 200 Liter Warmwasserspeicher (Herstellungsjahr ca. 1993)
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch Erneuerung der Fenster und Dämmung der Dachschrägen im Spitzboden verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend
Elektroinstallation:	in mittlerer Ausführung und Ausstattung
Leitungen:	sichtbare Leitungen im Kellergeschoss teilweise erneuert
Treppenhaus:	geschlossene Holztreppe mit Linoleumbelag und Handlauf zum Dachgeschoss, einfache Holzstiege zum Kellergeschoss, Flur im Erdgeschoss mit Laminatboden, Wände und Decken tapeziert und gestrichen bzw. mit Profilholz verkleidet, Belichtung über Glasbausteinfläche neben der Eingangstür
Kellergeschoss:	Estrichboden, Wände z. T. verputzt und gestrichen, Decke gestrichen, feuerhemmende Tür zum Öltankraum

Gemeinschaftsräume

im Kellergeschoss: Flur, 2 Kellerräume, Wasch- und Trockenraum, Heizungsraum, Öltankraum, überdachter Außengang mit Treppe zum Garten

Sonstige Bauteile

im Gemeinschaftseigentum: Dachgauben, Überdachungen (Hauseingang, Loggia im Dachgeschoss), Eingangstreppe, Treppen zum Garten

4.1.2 Nebengebäude

Garage:¹¹ massive Bauweise, Flachdach, Wände außen verputzt und gestrichen, Holztor, Stromanschluss, Grundfläche ca. 3,60 m x 6,10 m

Sonstiges: Vor der Garage ist an der nördlichen Grundstücksgrenze ein kleiner Abstellraum vorhanden, in dem sich ein WC befinden soll. Der Abstellraum ist in den Aufteilungsplänen nicht dargestellt. Der Raum konnte nicht besichtigt werden.

4.1.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Strom-, Wasser- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, begrünte Flächen, befestigte Flächen, Einfriedungen

4.1.4 Allgemeinzustand, sonstige Informationen

Instandhaltungsarbeiten:

- An der Fassade sind verschiedene Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen (Farbabplatzungen an der Giebelwand unter dem Erdgeschossfenster, Putzriss über dem Eingangsbereich, Feuchtigkeitsschaden an der Loggiabrüstung im Dachgeschoss).
- Die Wände des Außengangs im Kellergeschoss sind unverputzt. Die Stahlträger der Decke über dem Außengang sind in Teilbereichen angerostet.
- An der Treppe zum Dachgeschoss fehlt das Geländer.

¹¹ Die Garage befinden sich im Sondereigentum.

- Es konnte nicht festgestellt werden, ob die Heizung noch funktionstüchtig ist.
 - Der Gartenbereich und der Abstellschuppen hinter der Garage befinden sich in einem vernachlässigten Zustand.
- Allgemeinzustand: Am Gebäude wurden einzelne Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt (Fenster, teilweise Leitungen). Insgesamt ist der bauliche Zustand des besichtigten Gemeinschaftseigentums als ausreichend zu bezeichnen.
- Barrierefreiheit: Das Gebäude ist u. a. aufgrund der Zugangssituation zum Hauseingang über eine Treppe als nicht barrierefrei einzustufen.
- Sonstiges:
- Nach Auskunft des Miteigentümers stehen alle Wohnungen leer. Ferner sollen zurzeit keine Gebäudeversicherungen bestehen.
 - Aus den Unterlagen der Baugenehmigungen war nicht eindeutig erkennbar, ob das Wohnhaus als Dreifamilienhaus genehmigt wurde. Ob die erhöhten Anforderungen für Dreifamilienhäuser (u. a. Brandschutz des Treppenhauses) erfüllt sind, ist ggf. durch einen Sachverständigen des entsprechenden Fachgebietes zu klären.
 - Es konnten folgende Abweichungen von der Darstellung in den Aufteilungsplänen festgestellt werden:

Der Wasch- und Trockenraum wurde in zwei Räume unterteilt, zusätzlich wurde ein WC abgetrennt. Die Trennwand zwischen den zwei Kellerräumen ist nicht vorhanden.

Der Treppenhausflur (Gemeinschaftseigentum) im Erdgeschoss wurde durch den Einbau einer Trennwand mit einer Wohnungseingangstür verkleinert. Der Zugang vom Treppenhausflur zum Schlafzimmer der Wohnung Nr. I ist nicht vorhanden.

Die Treppe zum Dachgeschoss und die Aufteilung der Wohnung im Dachgeschoss (Nr. III) wurden verändert. Der Treppenhausflur im Dachgeschoss (Gemeinschaftseigentum) liegt dadurch innerhalb der Wohnung.

Verwalter der Eigentümergeinschaft:	Nach Auskunft des Miteigentümers wurde kein Verwalter bestellt.
Erhaltungsrücklage:	Nach Auskunft des Miteigentümers wurde keine Erhaltungsrücklage gebildet.
Beschlüsse der Eigentümergeinschaft:	keine bekannt
Energetischer Zustand:	- Ein Energieausweis wurde für das Gebäude nicht vorgelegt. Bei Vermietung oder Weiterverkauf der Wohnungen besteht die Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen.¹² - Am Gebäude wurden bis auf die Erneuerung der Fenster keine wesentlichen energetischen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

4.2 Beschreibung des Sondereigentums Nr. III

Beschaffenheit Wohnung

Lage der Wohnung:	Dachgeschoss																
Modernisierungen:	Fenster, Badezimmer (Sanitärobjekte, Fliesen), Bodenbeläge, Fliesenspiegel in der Küche, Elektroinstallation und Heizkörper (teilweise) erneuert																
Raumaufteilung:	3 Zimmer, Küche, Flur, Badezimmer, Loggia																
Wohnfläche: ¹³	<table> <tr> <td>Wohnzimmer</td><td>ca. 23,70 m²</td></tr> <tr> <td>Arbeitszimmer.....</td><td>ca. 13,70 m²</td></tr> <tr> <td>Schlafzimmer</td><td>ca. 15,10 m²</td></tr> <tr> <td>Küche.....</td><td>ca. 19,50 m²</td></tr> <tr> <td>Flur</td><td>ca. 6,10 m²</td></tr> <tr> <td>Badezimmer</td><td>ca. 5,10 m²</td></tr> <tr> <td>Loggia (Flächenanteil 25 %).</td><td>ca. 1,20 m²</td></tr> <tr> <td>Wohnfläche gerundet</td><td>ca. 84,00 m²</td></tr> </table>	Wohnzimmer	ca. 23,70 m ²	Arbeitszimmer.....	ca. 13,70 m ²	Schlafzimmer	ca. 15,10 m ²	Küche.....	ca. 19,50 m ²	Flur	ca. 6,10 m ²	Badezimmer	ca. 5,10 m ²	Loggia (Flächenanteil 25 %).	ca. 1,20 m ²	Wohnfläche gerundet	ca. 84,00 m ²
Wohnzimmer	ca. 23,70 m ²																
Arbeitszimmer.....	ca. 13,70 m ²																
Schlafzimmer	ca. 15,10 m ²																
Küche.....	ca. 19,50 m ²																
Flur	ca. 6,10 m ²																
Badezimmer	ca. 5,10 m ²																
Loggia (Flächenanteil 25 %).	ca. 1,20 m ²																
Wohnfläche gerundet	ca. 84,00 m ²																

¹² Vgl. § 80 Gebäudeenergiegesetz - GEG.

¹³ In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kölner Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Die Flächen für Loggien/Terrassen werden dabei in der Regel zu 1/4 angerechnet. Die Berechnung ist in der Anlage 6 dargestellt.

Lichte Raumhöhe:	bis max. ca. 2,40 m
Grundrissgestaltung:	- Wohnzimmer mit Zugang zum Arbeitszimmer und zur Loggia - Flur mit Klappleiter zum nicht ausgebauten Spitzboden - In der Wohnung ist kein Abstellraum vorhanden. - Abweichend von den Angaben im Aufteilungsplan befindet sich der Eingang zur Wohnung im Wohnzimmer. Im Wohnzimmer wurde im Eingangsbereich ein Flur abgetrennt. Der ursprüngliche Treppenhausflur (Gemeinschaftseigentum) im Dachgeschoss wurde mit dem Abstellraum und dem Schlafzimmer zu einem Raum verbunden. Des Weiteren wurde das Badezimmer um den Garderobenbereich erweitert und die Trennwand zwischen der Küche um dem Kinderzimmer entfernt.
Besonnung/Belichtung:	Wohnzimmer nach Osten, Schlaf- und Arbeitszimmer nach Westen ausgerichtet

Ausstattung Wohnung

Heizung:	Rippen- und Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung
Elektroinstallation:	in durchschnittlicher Ausführung und Ausstattung
Türen:	Eingangstür: Holztür Innentüren: Holztüren, Holzzargen
Fensterbänke:	Holz mit Kunststoff überzogen
Bodenbeläge:	Laminat
Wandverkleidungen:	verputzt und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand (weiß)
Deckenverkleidungen:	verputzt und gestrichen, Wohn- und Arbeitszimmer mit Styroporplatten verkleidet
Badezimmer:	mit Hänge-WC, Doppelwaschtisch und Badewanne, Boden gefliest (Granit), Wände raumhoch gefliest (weiß), weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung Belichtung und Belüftung über Fenster
Loggia:	Boden gefliest, Metallgeländer, überdacht

Sonstiges: - Die Durchgangshöhe der Tür zur Loggia beträgt nur 1,80 m.
- Der Wohnung ist kein Kellerabstellraum zugeordnet.

Spitzboden

(Sondernutzungsrecht): Holzdielenboden, Wände unverputzt bzw. mit Styroporplatten verkleidet, Dachschrägen gedämmt, Grundfläche ca. 10,70 m x 5,20 m, lichte Höhe bis max. ca. 2,40 m

Garage:

Nutzfläche: ca. 5,60 m x 3,10 m

Lichte Höhe: ca. 2,10 m

Garagentor: Holztor, Breite ca. 2,05 m, Höhe ca. 1,90 m

Ausstattung: Betonboden, Wände gestrichen, Decke verkleidet, Stromanschluss

Sonstiges: Aufgrund der eingeschränkten Breite und Höhe des Garagentors ist die Garage nicht für alle Fahrzeugtypen geeignet.

Zustand

Instandhaltungsarbeiten: - In der Wohnung besteht in Teilbereichen starker Renovierungsbedarf an den Wand- und Deckenbekleidungen.
- Die Wohnungseingangstür wurde ausgebaut.
- An verschiedenen Steckdosen wurden Verlängerungskabel angeschlossen. Die Anschlüsse sind nicht fachgerecht ausgeführt.
- Im Bodenbelag des Spitzbodens fehlen einzelne Holzdielen.

Sonstiges: - Die Aufteilung der Wohnung wurde so verändert, dass ein Teil des Gemeinschaftseigentums (Treppenhausflur) innerhalb der Wohnung liegt. Dies resultiert aus der abweichenden Ausführung der Treppe zum Dachgeschoss und der dadurch abweichenden Zugangssituation zur Wohnung. In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Treppe aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Übereinstimmung mit der Darstellung im Aufteilungsplan umgebaut wird. Für die alleinige Nutzung des

Gemeinschaftseigentums (Treppenhausflur) kann z. B. ein Sondernutzungsrecht vereinbart werden.

- In der Wohnung waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine Rauchwarnmelder vorhanden. Die Warnmelder sind nachzurüsten.¹⁴
- In der Wohnung, im Spitzboden und in der Garage sind noch verschiedene Gegenstände vorhanden, die ggf. zu entsorgen sind.

Allgemeine Beurteilung
des Sondereigentums:

- Die Wohnung verfügt über einen zweckmäßigen Grundriss. Die Raumgrößen genügen insgesamt noch heutigen Wohnansprüchen.
- Die Wohnung wurde teilweise modernisiert. Es besteht allerdings in Teilbereichen starker Renovierungsbedarf an den Wand- und Deckenbekleidungen.

Sonstige Vereinbarungen/Informationen

Sondernutzungsrechte: Für die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Wohnungs-/Teileigentums ist das Sondernutzungsrecht am gesamten Spitzboden zur alleinigen und unentgeltlichen Nutzung zugewiesen. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut und nur über eine Klappleiter von der Wohnung aus zugänglich.

Hausgeldhöhe: unbekannt

Besondere Vereinbarungen
gemäß Teilungserklärung:

- Gemäß Abschnitt II Punkt 4 der Teilungserklärung ist der Wohnungseigentümer unter anderem zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums verpflichtet, auch bezüglich der Verglasung der Türen, des Holzwerks, der Beschläge und Fensterbänke.
- Gemäß Abschnitt II Punkt 6 der Teilungserklärung haben die Sondereigentümer im Verhältnis der Gesamtfläche

¹⁴ Vgl. § 47 Abs. 2 Landesbauordnung NRW: „In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. (...)“

ihres Sondereigentums zu einer angemessenen Instandhaltungsrücklage (Erhaltungsrücklage), zu den Bewirtschaftungskosten und zu den Lasten für das gemeinschaftliche Eigentum beizutragen.

- Gemäß Änderung zur Teilungserklärung dürfen Fenster und Abschlusstüren von jedem Wohnungseigentümer ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer erneuert bzw. verändert werden.
- Jeder Wohnungseigentümer hat ferner das Recht, die sich innerhalb seines Wohnungseigentums befindlichen Räume abweichend von der bisherigen Heizung mit einer anderen Heizung zu versehen. Die Herstellungs- und Betriebskosten gehen zu Lasten des betreffenden Sondereigentümers.

4.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemeinschaftseigentum: Die beschriebenen Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum werden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt, da keine Erhaltungsrücklage gebildet wurde. Für das zu bewertende Wohnungs-/Teileigentum wird die Wertminderung infolge des Instandhaltungsstaus anteilig angesetzt.

Die rechtlichen Unstimmigkeiten bezüglich der von den Aufteilungsplänen abweichenden Ausführung der Treppe zum Dachgeschoss und die Nutzungen der Treppenhäuser können nur über die Änderung der Aufteilungspläne und der Teilungserklärung oder über die Vereinbarung von Sondernutzungsrechten behoben werden. Ob diese Änderungen tatsächlich erfolgen und welche Kosten dadurch für die jeweiligen Eigentümer der Einheiten entstehen, kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht beurteilt werden.

Sondereigentum: Die beschriebenen Instandhaltungsarbeiten und die sonstigen Beanstandungen am Sondereigentum werden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

5 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) ist gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) als der Preis definiert, der zum Wertermittlungstichtag „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis zum Wertermittlungstichtag) zu bestimmen.

5.1 Wertermittlungsverfahren

5.1.1 Allgemeines

Für die Wertermittlung von Grundstücken und grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 2021 sind in der ImmoWertA (ImmoWertV-Anwendungshinweise) zu finden. Die Immobilienwertermittlungsverordnung ist in 5 Teile gegliedert und enthält 5 Anlagen:

Teil 1: Allgemeines (§§ 1 bis 11)

Teil 2: Für die Wertermittlung erforderliche Daten (§§ 12 bis 23)

Teil 3: Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren (§§ 24 bis 39)

Teil 4: Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte/Belastungen (§§ 40 bis 52)

Teil 5: Schlussvorschriften (§§ 53 bis 54)

Anlage 1: Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Anlage 2: Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Anlage 3: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

Anlage 4: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Anlage 5: Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Es sind die Verfahren anzuwenden, die für den jeweiligen Bewertungsfall geeignet sind und einen marktkonformen Verkehrswert ergeben.

Die Verfahren sind geeignet, wenn

- die erforderlichen Daten und Anpassungsfaktoren aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden und in ihren wertrelevanten Eigenschaften definiert sind und
- die angewandten Daten und Ausgangsgrößen dem Preisbildungsmechanismus der bestehenden Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die jeweilige Grundstücksnutzung entsprechen.

Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit, ermittelt.

Zusätzlich sind alle besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die das Wertermittlungsobjekt betreffen, sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden,
- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. abweichende marktübliche Miete),
- Grundstücke, bei denen Teilflächen selbstständig verwertbar sind,
- erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile, Einrichtungen, bauliche und sonstige Außenanlagen,
- Freilegungskosten,
- Bodenverunreinigungen,
- grundstücksbezogene Rechte und Lasten.

5.1.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Aufgrund der vorhandenen Daten und dem Preisbildungsmechanismus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden für diese Wertermittlung das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren angewendet.

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage eines Bodenrichtwerts, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks veröffentlicht wurde.

Die Begründungen zur Verfahrenswahl sind in den einzelnen Kapiteln, in denen die herangezogenen Wertermittlungsverfahren erläutert werden, zu finden.

5.2 Vergleichswertverfahren

5.2.1 Allgemeines

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschrieben und basiert auf der Verwendung von Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren.

Vergleichskaufpreise, also gezahlte oder geforderte Kaufpreise für vergleichbare Objekte, sind den Marktteilnehmern bei einigen Grundstücksarten (Eigentumswohnungen, Tiefgaragenstellplätze, Reihenhaushausgrundstücke, unbebaute Grundstücke) durch Zeitungs- und Maklerangebote weitestgehend bekannt. Es existiert ein hinreichender Grundstückshandel, bei dem sich die Preisbildung, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, an diesen Vergleichspreisen orientiert. Daher sollte für derartige Objekte das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden.

Das Vergleichswertverfahren kann unter den folgenden Voraussetzungen angewendet werden:

- Es ist eine ausreichende Anzahl realisierter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten aus vergleichbaren Lagen vorhanden.
- Alle wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsobjekte sind bekannt und stimmen mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend überein.

Oder

- Vom Gutachterausschuss wurden geeignete Vergleichsfaktoren abgeleitet und veröffentlicht (z. B. hinreichend definierte Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum oder Einfamilienhausgrundstücke).

Und

- Für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale wurden Umrechnungskoeffizienten abgeleitet und eine Preisindexreihe zur Umrechnung des Kaufzeitpunkts der Vergleichsobjekte auf den Wertermittlungstichtag angegeben.

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts noch nicht erfasst wurden, sind diese abschließend als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom vorläufigen Vergleichswert.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungs-/Teileigentum) wird üblicherweise zu Preisen gehandelt, die sich an Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren orientieren, so dass das Vergleichswertverfahren in dieser Wertermittlung durchgeführt wird.

5.2.2 Ermittlung des Vergleichswerts

Beim zuständigen Gutachterausschuss wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Kaufpreise von Eigentumswohnungen und Garagen im Stadtteil Vogelsang eingeholt. Die Auskunft zu den Kaufpreisen erfolgte auf Grundlage folgender Angaben:

Adresse: Goldhähnchenweg und nähere Umgebung
 Baujahr Gebäude: ca. 1966
 Wohnungsgröße: ca. 85 m²
 Kaufzeitpunkt: 2023 bis 2025
 Teilmarkt: Weiterverkäufe

Es standen 8 Kaufpreise aus den Stadtteilen Vogelsang und Bickendorf zur Verfügung, die aus den Jahren 2024 und 2025 stammen, wobei nur 2 Kaufpreise aus dem Stadtteil Vogelsang vorlagen. Die Kaufpreise ergaben folgende Kaufpreisspanne:

Lage	Wohnfläche (m ²)	Baujahre	Mittelwert (€/m ²) Kaufpreisspanne (€/m ²)
Vogelsang, Bickendorf	60 - 82	1962 - 1974	3.800 2.800 - 4.360

Aufgrund der breiten Kaufpreisspanne liegt eine geringe statistische Genauigkeit der ausgewerteten Kaufpreise vor. Des Weiteren waren zu den Kaufpreisen keine Angaben zur Vermietungssituation der Wohnungen vorhanden. Unter Berücksichtigung der Lage und der weiteren Wertigkeitsmerkmale der Wohnung (Lage innerhalb des Gebäudes, Art, Beschaffenheit, Ausstattung) ist es sachgerecht, den Vergleichsfaktor im unteren bis mittleren Bereich der Spannen einzuordnen.

Der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor wird auf 3.300 €/m² geschätzt.

Garage

In der Auskunft aus der Kaufpreissammlung waren keine Kaufpreise für Garagen angegeben. Der zuständige Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht Kaufpreise für Garagen im linksrheinischen Stadtgebiet veröffentlicht. Die Kaufpreise wurden aus Kaufverträgen der Jahre 2022 bis 2024 ermittelt. Sie lagen zwischen 4.100 € und 35.900 €, wobei der Zentralwert (Median) mit 15.000 € angegeben ist.

Unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet (Vogelsang), der Abmessungen und des Baujahres der Garage, wird es als sachgerecht angesehen, den Wert für die Garage im unteren bis mittleren Bereich der Spanne mit 10.000 € anzusetzen.

Sondernutzungsrechte

Für die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Wohnungseigentums ist das Sondernutzungsrecht am gesamten Spitzboden vereinbart. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut und nur über eine Klappleiter von der Wohnung aus zu erreichen. Da der Wohnung kein Kellerabstellraum zugeordnet ist, wird der Spitzboden als Abstellraum für die Wohnung angesehen. Ein zusätzlicher Wertansatz für das Sondernutzungsrecht am Spitzboden wird daher nicht vorgenommen.

Der Vergleichswert des Wohnungs-/Teileigentums ermittelt sich somit bei einer Wohnfläche von ca. 84 m², mit der Garage im Hof und verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am gesamten Spitzboden, wie folgt:

3.300 €/m ² x 84 m ²	= 277.200 €
Garage	+ 10.000 €
Vorläufiger Vergleichswert des Wohnungs-/Teileigentums	= 287.200 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Kapitel 5.4.3)	- 15.000 €
	= 272.200 €
Vergleichswert des Wohnungs-/Teileigentums	rd. 272.000 €

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Allgemeines

Die Bodenwertermittlung ist in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV beschrieben. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke in gleicher Weise wie für die Bewertung unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Dabei ist der Bodenwert nach Möglichkeit anhand von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu bestimmen.

Werden vom Gutachterausschuss geeignete Bodenrichtwerte veröffentlicht, so können auch diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Die Bodenrichtwerte sind nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV zu ermitteln. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß § 16 Abs. 2 ImmoWertV sollen von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Richtwertgrundstücks

- der Entwicklungszustand,
- die Art der baulichen Nutzung,
- der beitragsrechtliche Zustand und
- je nach Wertrelevanz auch die Bauweise, das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe

dargestellt werden. Des Weiteren sind die wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nach Anlage 5 zur ImmoWertV zu spezifizieren.

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (z. B. in der Grundstücksgestalt, dem Erschließungszustand oder in der Art der baulichen Nutzung) sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Der auf seine Eignung geprüfte und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasste Bodenrichtwert ergibt den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

5.3.2 Bodenwertermittlung für das Gesamtgrundstück

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor.¹⁵ Der Bodenrichtwert wurde mit benachbarten bzw. lagegleichen Werten vergli-

¹⁵ Veröffentlicht unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

chen und auf Plausibilität geprüft. Die Bodenwertermittlung kann daher auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts durchgeführt werden. Bei dem ausgewiesenen Bodenrichtwert handelt es sich um einen zonalen Bodenrichtwert, der die lagetypischen Merkmale widerspiegelt. Die Wertangabe bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

		<u>Richtwertgrundstück</u>	<u>Bewertungsgrundstück</u>
Stichtag	=	01.01.2025	21.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land	baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei	beitragsfrei
Lage	=	Storchenweg	Goldhähnchenweg
Art der baulichen Nutzung	=	allgemeines Wohngebiet	Wohnbaufläche
Gebäudeart	=	ein- bis zweigeschossige Bebauung	eingeschossige Bebauung
Anzahl der Vollgeschosse	=	I - II, a. DG	I, a. DG
Grundstücksgröße	=	600 m ²	556 m ²
Zuschnitt	=	rechteckig	leicht trapezförmig
Bodenrichtwert	=	780 €/m ²	

Das zu bewertende Grundstück stimmt nicht in allen wertrelevanten Merkmalen mit dem Richtwertgrundstück überein. Daher wird nachfolgend eine Anpassung an den Bodenrichtwert vorgenommen.

Lage

Das Grundstück liegt in der Nähe einer Bahnlinie. Die Lage des Grundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone ist daher als unterdurchschnittlich anzusehen. Für die Lage ist ein Abschlag vorzunehmen, der auf 5 % geschätzt wird.

Grundstücksgröße¹⁶

Aufgrund der geringeren Fläche des zu bewertenden Grundstücks ist ein Zuschlag in Ansatz zu bringen, da kleinere Grundstücke pro m² höher gehandelt werden als größere Grundstücke.

Die Grundstücksgröße von 556 m² wird über einen Koeffizienten in Verbindung mit dem Richtwertgrundstück (600 m²) umgerechnet. Der Koeffizient (Wertzahl WZ) beträgt für das zu bewertende Grundstück $WZ_{556\text{ m}^2} = 104$ und für das Richtwertgrundstück $WZ_{600\text{ m}^2} = 102$. Daraus ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von $104 / 102 = 1,02$.

¹⁶ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln, Abs. 4.8.2.

Zuschnitt

Für den leicht trapezförmigen Zuschnitt des Grundstücks im hinteren Bereich wird keine Anpassung vorgenommen, da die Bebaubarkeit des Grundstücks dadurch nicht beeinträchtigt ist.

Bodenwert

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Grundstücksgröße:	556 m ²	
Objektspezifisch		
angepasster Bodenrichtwert:	$780 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 1,02 = 756 \text{ €/m}^2$	
	$556 \text{ m}^2 \times 756 \text{ €/m}^2$	= 420.336 €
Bodenwert beitragsfrei:		= 420.336 €

5.3.3 Bodenwertermittlung für das Wohnungseigentum

Der Bodenwertanteil wird entsprechend des zu bewertenden 1/3 Miteigentumsanteils (MEA) am Grundstück ermittelt. Gemäß Grundstücksmarktbericht, Abschnitt 4.8.2, ist für die Bodenwertermittlung von Wohnungseigentum ein Umrechnungskoeffizient (WE-Faktor) anzuwenden. Der Umrechnungskoeffizient soll die Umrechnung von Bodenwerten für Mietwohnhausgrundstücke auf Bodenwerte für Wohnungseigentumsgrundstücke ermöglichen. Eine statistische Analyse von 16 Kaufpreisen über den Verkauf von Grundstücken zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE) aus den Jahren 2022 bis 2024 ergab für das gesamte Stadtgebiet einen mittleren Umrechnungskoeffizienten von 1,3 (+/- 0,3). Für das linksrheinische Stadtgebiet ergab sich ein Mittelwert von 1,5 (+/- 0,5), für das rechtsrheinische Stadtgebiet ein Mittelwert von 1,3 (+/- 0,3). Der Faktor gilt vornehmlich für unbebaute WE-Grundstücke sowie für den Bodenwertanteil eigengenutzter Eigentumswohnungen, nur bedingt hingegen für umgewandelte Wohnungen in typischen Mietwohnlagen.

Unter Berücksichtigung der Lage des zu bewertenden Grundstücks innerhalb des linksrheinischen Stadtgebiets wird es als sachgerecht angesehen einen Koeffizienten anzusetzen, der unterhalb des Mittelwerts für das linksrheinische Stadtgebiet liegt. Der Umrechnungskoeffizient wird mit 1,3 angesetzt.

Demnach beträgt der Bodenwert für den 1/3 MEA:

$$420.336 \text{ €} \times 1,3 \times 1/3 = 182.146 \text{ €} \quad \text{rd. } \mathbf{182.000 \text{ €}}$$

5.4 Ertragswertverfahren

5.4.1 Allgemeines

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben. Die maßgebenden Einflussfaktoren liegen bei diesem Verfahren im Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der marktüblich erzielbaren Erträge. Es sollte für die Bewertung der Grundstücke angewendet werden, bei denen die zu erzielenden Renditen aus Vermietung und Verpachtung im Vordergrund stehen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von den marktüblich erzielbaren, jährlichen Einnahmen aus dem Grundstück auszugehen. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet.

Für den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag entscheidend. Der Reinertrag ergibt sich, indem vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten abgezogen werden.

Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um die Kosten, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks bzw. der Gebäude marktüblich entstehen. Sie setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten zusammen. Dabei bleiben die durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen abgedeckten Kosten unberücksichtigt.

Zu den Verwaltungskosten zählen die Kosten, die zur Verwaltung des Grundstücks erforderlich sind, wie z. B. die Personalkosten oder die Kosten der Geschäftsführung.

Die Instandhaltungskosten sind die Kosten, die zur Erhaltung des zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen, während ihrer Restnutzungsdauer, aufgewendet werden müssen.

Das Mietausfallwagnis deckt Ertragsminderungen ab, die durch Mietausfall und vorübergehenden Leerstand von Liegenschaften entstehen inklusive der Kosten, die durch Rechtsverfolgungen (Mietzahlungen, Räumungen) entstehen können.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden.

Um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten, ist vom Reinertrag der Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag) abzuziehen. Dieser Anteil ergibt sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts. Für die Verzinsung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen, der auch für die Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen maßgebend ist.

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er gibt einen durchschnittlichen Prozentsatz wieder, der sich in erster Näherung aus dem Verhältnis des Reinertrags zum Kaufpreis jeweils gleichartiger Grundstücke ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz wird von den Gutachterausschüssen für die jeweilige Gebäudeart aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben, da die Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze voraussetzt, dass die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts im gleichen Modell durchgeführt wird, in dem auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität).

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird anschließend mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung multipliziert (Zeitrentenbarwertberechnung) und ergibt den Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor) entspricht dem Faktor für eine jährlich nachschüssig gezahlte Zeitrente und ist abhängig vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Durch Addition des Bodenwerts mit dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen wird der vorläufige Ertragswert ermittelt. Der Bodenwert ist dabei, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen, grundsätzlich wie für ein unbebautes Grundstück zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert entspricht in der Regel dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert, da die marktüblich erzielbaren Erträge und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz angesetzt werden und dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt Berücksichtigung findet. Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher im Normalfall nicht erforderlich.

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts noch nicht erfasst wurden, sind diese abschließend als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungs-/Teileigentum) wird auch unter Renditegesichtspunkten gehandelt, so dass das Ertragswertverfahren in dieser Wertermittlung angewendet wird.

5.4.2 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hält sich in seinen verwendeten Modellen an die Vorgaben der ImmoWertV und der ImmoWertA.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 sind im Abschnitt 6.1.5 sowie im Abschnitt 8 zur Ableitung und Anwendung der Liegenschaftszinssätze u. a. folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

- Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus dem Jahr 2024 abgeleitet.
- Die Mieten wurden anhand des örtlichen Mietspiegels überprüft.
- Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt.
- Es wird der Bodenwert angesetzt, der vom aktuellen Bodenrichtwert abgeleitet wurde (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt).
- Die Gesamtnutzungsdauer wurde für Wohngebäude bzw. Wohnungseigentum mit 80 Jahren angesetzt.

Die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts wird im gleichen Modell durchgeführt, in dem auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (Grundsatz der Modellkonformität).

5.4.3 Ertragswertermittlung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße, mit hinreichender Genauigkeit für den Wertermittlungszweck, ermittelt. Es wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit den Angaben im Bauplan festgestellt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Dabei wird die Fläche für die Loggia zu 1/4 angerechnet.¹⁷ Die Flächenberechnung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 84 m².

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Für die Ertragswertermittlung ist der Rohertrag mit der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete zu ermitteln, wobei von einer mängelfreien Wohnung ausgegangen wird. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln/Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Die Nettokaltmiete wird als mittelfristiger Durchschnittswert vom Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln abgeleitet. Die Miete für die Wohnung orientiert sich aufgrund der vorhandenen bzw. angenommenen Ausstattung an den

¹⁷ Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 1: Größe der Wohnung.

Mietpreisen der Gruppe 3 des Mietspiegels.¹⁸ Im Mietspiegel ist für Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden (Gruppe 3), folgende Mietpreisspanne angegeben:

Gruppe 3	mittlere Wohnlage (€/m²)
Wohnungen 70 m² - 89,9 m²	7,40 - 10,00

Die Wohnung befindet sich in einem Dreifamilienhaus in mittlerer Wohnlage. Unter Berücksichtigung der weiteren Wertigkeitsmerkmale der Wohnung (Lage innerhalb des Gebäudes, Art, Beschaffenheit, Ausstattung) ist es sachgerecht, die Miethöhe im mittleren Bereich der Mietpreisspanne einzuordnen (9,00 €/m²).

Der Mietwert für die Garage wird von den angegebenen Werten in der Zusammenstellung der Mieten für gewerbliche Räume in Köln abgeleitet. Danach liegen die Mietwerte für Garagenstellplätze in nicht bevorzugten bis mittleren Lagen zwischen 50 € und 75 € pro Monat. Nach den Wertigkeitsmerkmalen der Garage (Lage, Abmessungen) ist eine marktübliche Miete von 50 €/Monat angemessen.

Für die Ertragswertermittlung wird folgender Rohertrag zugrunde gelegt:

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche gerundet (m²)	marktübliche Nettokaltmiete (€/m²)	marktübliche Nettokaltmiete monatlich gerundet (€)
Dachgeschoss	84,00	9,00	756
Garage		50,00	50

Nettokaltmiete pro Monat 806 €

Jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag) **9.672 €**

Sondernutzungsrechte

Das Sondernutzungsrecht am Spitzboden (Abstellraum) ist über die angesetzte Nettokaltmiete berücksichtigt.

¹⁸ Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 5: Modernisierungen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskostenanteile die vom Vermieter zu tragen sind werden als Modellwerte, entsprechend der Anlage 3 ImmoWertV, angesetzt. Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten werden über den Verbraucherpreisindex angepasst und für das Wertermittlungsobjekt wie folgt angesetzt:

Instandhaltungskosten Wohnen:	84 m ² Wohnfläche	x	14,00 €/m ²	=	1.176 €
Instandhaltungskosten Garage:	106 €/Garage	x	1 Stück	=	106 €
Verwaltungskosten Wohnen:	429 €/Wohnung			=	429 €
Verwaltungskosten Garage:	47 €/Garage	x	1 Stück	=	47 €
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag			=	193 €
Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr					1.951 €

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Unter der Gesamtnutzungsdauer (GND) wird die Zeitspanne verstanden, in der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird als Modellgröße behandelt und für Wohngebäude bzw. Wohnungseigentum pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen zu ermitteln.

Am Gebäude wurden einzelne Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. In welchem Umfang Modernisierungen in den Wohnungen im Erdgeschoss durchgeführt wurden, ist nicht bekannt. Hier kann nur eine Annahme getroffen werden. In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen teilweise modernisiert wurden. Aufgrund der durchgeführten und angenommenen Modernisierungen verlängert sich die Restnutzungsdauer.

Um die Restnutzungsdauer bei Modernisierungen zu ermitteln, werden für die modernisierten Elemente des Gebäudes Punkte vergeben. Die Höhe der Punktzahl ist dabei für Modernisierungen, die vor einem längeren Zeitpunkt durchgeführt wurden, ggf. zu verringern. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind dafür entsprechende Punkte zu vergeben.¹⁹

¹⁹ Vgl. Modelbeschreibung mit Tabellen in Anlage 2 ImmoWertV.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Gebäudealter von 59 Jahren (2025 - 1966) und einem angenommenen Modernisierungsgrad von 6 Punkten²⁰ ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen veröffentlicht.²¹ Auf das gesamte Stadtgebiet bezogen liegt der Zinssatz bei einer Restnutzungsdauer von durchschnittlich 37 Jahren, einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 62 m² und einer durchschnittlichen Miete von 12,00 €/m², bei 2,0 % (+/- 1,1). Vom Gutachterausschuss wurde ein signifikanter Einfluss der Wohnungsgröße und der Lage auf den Liegenschaftszinssatz festgestellt. Im Marktbericht wurde hierzu eine zusätzliche Tabelle veröffentlicht. Für das linksrheinische Stadtgebiet wurde für Wohnungsgrößen von 80 m² ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,3 % veröffentlicht. Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (33 Jahre), die Größe der Wohnungen (84 m²), die Lage (Vogelsang), die Vermietungssituation (unvermietet), die Bebauungsstruktur und die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 2,30 % marktkonform und wird als objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz für die Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage wird zur Kapitalisierung mit dem Barwertfaktor von 22,95 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 2,30 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 33 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.²²

Zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Miete marktüblich angesetzt wurde und der verwendete Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss direkt aus dem entsprechenden Teilmarkt, zeitnah zum Wertermittlungsstichtag, abgeleitet wurde. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens bildet dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt ab und führt direkt zum Verkehrswert.

²⁰ Teilpunkte für die Erneuerung der Fenster, Erneuerung der Leitungen, für eine unterstellte Teilmodernisierung des Innenausbau und der Badezimmer sowie 2 Punkte für die Erneuerung der Heizung (noch durchzuführen).

²¹ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln Abs. 6.1.5.

²² Vgl. ImmoWertA Anhang B, Barwertfaktoren für die Kapitalisierung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bestehen in Form der beschriebenen Instandhaltungsarbeiten und der sonstigen Beanstandungen.

Die Wertminderung infolge der Instandhaltungen/Beanstandungen am Gemeinschaftseigentum wird anteilig berücksichtigt und auf 10.000 € geschätzt. Die Wertminderung infolge der Instandhaltungen am Sondereigentum wird auf 5.000 € geschätzt. Dies entspricht insgesamt einem Abschlag von rd. 6 % auf vorläufigen Ertragswert.

Es handelt sich dabei um pauschale Schätzungen, die sich auf das beim Ortstermin offensichtlich zu erkennende Ausmaß beziehen. Des Weiteren ist der Betrag nicht identisch mit den Beseitigungskosten. Die Kosten werden z. T. nur insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustands in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind. Die genauen Kosten sind erst nach Feststellung der durchzuführenden Arbeiten und ggf. nach einer detaillierten Ausschreibung zu ermitteln.

Insgesamt wird für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Betrag in Höhe von 15.000 € (10.000 € + 5.000 €) angesetzt.

Ertragswertermittlung

Jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag)	9.672 €
Bewirtschaftungskosten	- <u>1.951 €</u>
Jährlicher Reinertrag	= 7.721 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)	
2,30 % vom Bodenwertanteil	182.000 €
(Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	- <u>4.186 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	= 3.535 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)	* <u>22,95</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	= 81.128 €
Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <u>182.000 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Wohnungs-/Teileigentums	= 263.128 €
Zusätzliche Marktanpassung	+/- <u>0 €</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 263.128 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>15.000 €</u>
Ertragswert des Wohnungs-/Teileigentums	= 248.128 €
	rd. <u><u>248.000 €</u></u>

6 Verkehrswert

Vergleichswert:	272.000 €
Ertragswert:	248.000 €

Die Ergebnisse der angewandten Wertermittlungsverfahren stimmen gut überein, da sie nicht mehr als 10 % voneinander abweichen.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungs-/Teileigentum) wird üblicherweise zu Preisen gehandelt, die sich an Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren orientieren. Die Daten standen für die Vergleichswertermittlung in mäßiger Qualität zur Verfügung. Es lagen Kaufpreise aus den Stadtteilen Vogelsang und Bickendorf vor, die aufgrund der breiten Kaufpreisspanne nur eine geringe statistische Genauigkeit aufweisen. Daher wird die Vergleichswertermittlung lediglich zur Stützung des Ertragswerts herangezogen.

Als Hauptverfahren wird das Ertragswertverfahren angewendet, da die Art des Wertermittlungsobjekts auch unter Renditegesichtspunkten gehandelt wird. Die erforderlichen Daten standen für das Verfahren in guter Qualität zur Verfügung. Durch den Kölner Mietspiegel waren Vergleichsmieten vorhanden und der verwendete Liegenschaftszinssatz wurde vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem örtlichen Grundstücksmarkt für die Art des Wertermittlungsobjekts abgeleitet.

Auf Grundlage des ermittelten Ertragswerts schätze ich den unbelasteten²³ Verkehrswert für den

1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Köln²⁴

Flur: 76

Flurstück: 728, Hf., Goldhähnchenweg 15, Größe: 556 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nummer III bezeichneten Wohnung im Dachgeschoß mit Garage im Hof und dem Sondernutzungsrecht am gesamten Spitzboden,

zum Wertermittlungstichtag 21. März 2025 auf **250.000 €**

²³ Gemäß ZVG, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

²⁴ Die Kennzeichnung wurden zwischenzeitlich geändert. Gemäß Flurkarte liegt das Grundstück in der Gemarkung Müngersdorf.

Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale entspricht das einem Wert von rd. 3.200 €/m² Wohnfläche (inkl. Garage).

Der Wert entspricht in etwa dem 27-fachen des Jahresrohertrags (Rohertragsfaktor).

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten inklusive der Anlagen ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Köln, 24. Juni 2025

Dipl.-Ing. Andrea Tschersich

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 5: Grundrisse aus der Teilungserklärung (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 6: Wohnflächenberechnung
- Anlage 7: Fotos
- Anlage 8: Objektbezogene Auskünfte der Stadt Köln (in der Internetversion nicht enthalten)

Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 185)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentums-gesetz - WEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982, 1983)

Wohnflächenverordnung (WoFlV) Verordnungen zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003

Gebäudeenergiegesetz - GEG vom 8. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280)

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. I S. 329)

Literaturverzeichnis

Sprengnetter, Dr. Hans Otto Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Eigenverlag, in aktueller Fassung (Aktualisierungsservice)

Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, Köln. 10. Auflage 2023

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung, Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen

Dipl.-Ing. Daniela Unglaube Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2021 Reguvis Fachmedien GmbH

Bayerlein Praxishandbuch Sachverständigenrecht, C.H. Beck Verlag München, 5. Auflage

Kröll/Hausmann/Rolf Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage



Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Nr. KT 07124)



Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Nr. KT 07124)

Wohnflächenberechnung

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Faktor WoFIV	Wohnfläche (m²) gerundet
Dachgeschoss	Wohnzimmer	4,69	* 5,46			
	-	1,46	* 1,34	23,65	1,00	23,70
	Arbeitszimmer	3,69	* 4,09			
	-	0,62	* 2,27	13,68	1,00	13,70
	Schlazimmer	3,49	* 4,95			
	-	0,68	* 3,17	15,12	1,00	15,10
	Küche	4,13	* 5,00			
	-	0,12	* 2,60			
	-	0,56	* 1,58	19,45	1,00	19,50
	Flur	1,46	* 3,78			
	+	0,37	* 1,70	6,15	1,00	6,10
	Badezimmer	2,10	* 2,43	5,10	1,00	5,10
	Loggia	0,95	* 5,23	4,97	0,25	1,20
Wohnfläche rd.						84,40
Summe Wohnfläche gerundet						84,00



Straßenansicht von Nordwesten



Zufahrt zur Garage



Rückseitige Ansicht



Blick in den Garten von der Loggia im Dachgeschoss



Blick in den Garten mit Garage und Abstellschuppen