



## Verkehrswertgutachten

93 K 93/24

über das Wohnungseigentum mit Kellerraum im Haus Nr. 7 im 4. Obergeschoss<sup>1</sup>  
einschließlich Einstellplatz in der Tiefgarage Nr. 05-8

Am Heidstamm 47  
50859 Köln (Lövenich)

<sup>1</sup> Im Grundbuch mit 5. Geschoß bezeichnet, entspricht in der Örtlichkeit dem 4. Obergeschoss.  
Hier: Erdgeschoss = 1. Geschoss, 1. Obergeschoss = 2. Geschoss, 2. Obergeschoss = 3. Geschoss, 3. Obergeschoss = 4. Geschoss, 4. Obergeschoss = 5. Geschoss, etc.

## Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>A</b> | <b>Vorbemerkung</b> .....                              | <b>4</b>  |
| A.1      | Teilnehmer am Ortstermin .....                         | 6         |
| <b>B</b> | <b>Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung</b> .....  | <b>7</b>  |
| B.1      | Eintragungen im Grundbuch .....                        | 7         |
| B.2      | Lage und Verkehrslage .....                            | 8         |
| B.3      | Grundstücksgestalt .....                               | 9         |
| B.4      | Bodenbeschaffenheit .....                              | 9         |
| B.5      | Beitragsrechtlicher Zustand .....                      | 9         |
| B.6      | Art und Maß der baulichen Nutzung .....                | 10        |
| B.7      | Lasten, Beschränkungen und Rechte .....                | 11        |
| B.8      | Baubeschreibung .....                                  | 12        |
| B.9      | Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete ..... | 20        |
| <b>C</b> | <b>Wertermittlung</b> .....                            | <b>21</b> |
| C.1      | Bodenwert des Miteigentumsanteils .....                | 21        |
| C.2      | Vergleichswertverfahren .....                          | 24        |
| C.3      | Ertragswertverfahren .....                             | 31        |
| <b>D</b> | <b>Verkehrswert des Miteigentumsanteils</b> .....      | <b>41</b> |
| <b>E</b> | <b>Anmerkungen</b> .....                               | <b>44</b> |
| E.1      | Verwaltung der Eigentümergemeinschaft .....            | 44        |
| E.2      | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....           | 44        |

## Anlagen

|         |  |          |
|---------|--|----------|
| Anl. 1  | Stadtplanauszug                                  | 1 Seite  |
| Anl. 2  | Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) | 1 Seite  |
| Anl. 3  | Lärmkartierungen NRW (Straßenverkehr 24h)        | 1 Seite  |
| Anl. 4  | Plandarstellungen                                | 2 Seiten |
| Anl. 5  | Auskunft aus dem Altlastenkataster               | 2 Seiten |
| Anl. 6  | Erschließungsbeitragsbescheinigung               | 2 Seiten |
| Anl. 7  | Auskunft über öffentliche Förderung              | 1 Seite  |
| Anl. 8  | Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis            | 1 Seite  |
| Anl. 9  | Auskunft der WEG-Verwaltung                      | 2 Seiten |
| Anl. 10 | Energieausweis gemäß EnEV                        | 5 Seiten |
| Anl. 11 | Lichtbilder zur Wertschätzung                    | 2 Seiten |

Das Gutachten umfasst insgesamt 65 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 6facher Ausfertigung eingereicht.

## A Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 24.02.2025 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**

mit Kellerraum im Haus Nr. 7 im 4. Obergeschoss<sup>2</sup>  
einschließlich Einstellplatz in der Tiefgarage Nr. 05-8 des Aufteilungsplans

im Haus  
**Am Heidstamm 47**  
**50859 Köln (Lövenich)**

zu erstatten.

Die Wertermittlung erfolgt zum:

- |                            |            |
|----------------------------|------------|
| › Wertermittlungstichtag   | 28.03.2025 |
| › Tag der Ortsbesichtigung | 28.03.2025 |
| › Qualitätstichtag         | 28.03.2025 |

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 Abteilung II verdinglicht sind, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 ZVG Ersatzwerte fest.

---

<sup>2</sup> Im Grundbuch mit 5. Geschoß bezeichnet, entspricht in der Örtlichkeit dem 4. Obergeschoss, vgl. Fußnote 1, Seite 2

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Köln:
  - » beglaubigter Grundbuchauszug vom 30.12.2024
  - » Teilungserklärung mit Bewilligung vom:
    - 04.09.1972 und 25.10.1972 zu UR-Nr. 1154/72 und 1496/72.
  
- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
  - » Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vom 30.03.2020
  - » Lärmkartierung NRW als online Auskunft<sup>3</sup>
  - » Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 17.06.2022
  - » Beitragsbescheinigung vom 30.03.2020
  - » Auskunft zum Planungsrecht als online Auskunft
  - » Auskunft gemäß WFNG vom 03.06.2022
  - » Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 01.04.2020
  - » Auskunft aus der Denkmalkarte als online Auskunft
  - » Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Köln vom 14.03.2025
  
- › von der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft:
  - » Beantwortung eines Fragenkatalogs mit E-Mail vom 14.03.2025
  - » Energieausweis vom 13.08.2018
  - » Protokoll der Eigentümerversammlung vom 13.06.2024

Das Bewertungsobjekt ist dem Sachverständigen aus dem Vorgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren vom 29.07.2022 zu 93 K 012/22 bekannt, ein Zutritt zu dem Bewertungsobjekt war seinerzeit nicht möglich.

Für die Wertschätzung wurde ein Ortstermin am 28.03.2025 anberaumt, wobei ein Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung, zu dem Kellerraum im Kellergeschoss und der Tiefgarage ebenfalls nicht möglich war. Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung der Wohnung auf Grundlage des äußeren Eindrucks und der Teilungserklärung. Der Schuldner wurden mit Schreiben vom 02.04.2025 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 dem Schuldner mit Schreiben vom 02.04.2025 die Möglichkeit zur Abstimmung eines weiteren Ortstermins mit entsprechender Innenbesichtigung gegeben mit Frist bis zum 11.04.2025. Eine Kontaktaufnahme seitens des Schuldners erfolgte nicht.

---

<sup>3</sup> Abrufdatum: 01.04.2025; abrufbar unter: <https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>

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.

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich des Ortstermins am 28.03.2025 getroffenen Feststellungen.

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 Mehrfamilienhaus „Am Heidstamm 47“ vom 13.08.2018 zur Verfügung gestellt, welcher dem Anlagenteil des Gutachtens beigelegt ist.

## A.1 Teilnehmer am Ortstermin

---

Ortstermin am 28.03.2025

› für den Sachverständigen der Unterzeichner

Der Schuldner 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: Lövenich

Blatt: 2146

Amtsgericht: Köln

und beträgt 480/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück<sup>4</sup>:

Gemarkung: Lövenich

Flur: 7

Flurstück: 572 Hf.  
Lövenich, Am Heidstamm 47

Größe: 12.565 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nummer 05-8 bezeichneten Wohnung mit Kellerraum Haus Nr. 7, 5. Geschoß, 1. Wohnung von Westen.

Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Einstellplatzes in der Tiefgarage.

Ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 30.12.2024 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 11ff des Gutachtens.

---

<sup>4</sup> Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

## B.2 Lage und Verkehrslage

---

Das Bewertungsobjekt befindet sich linksrheinisch im westlichen Stadtgebiet von Köln im Stadtteil Lövenich.

Das Grundstück grenzt als Dreifrontengrundstück an die Straßen „Am Heidstamm“, „Siegstraße“ und „Saarstraße“. Es ist mit einer Eigentumswohnanlage bebaut, bestehend aus sieben Häusern, die mit bis zu acht Vollgeschossen ausgeführt sind.

Die an die Wohnanlage angrenzende Nachbarbebauung besteht aus einer zwei- bis achtgeschossigen Wohnbebauung.

Hinzuweisen ist außerdem auf den Straßenverkehrslärm ausgehend von der „Saarstraße“ (vgl. Lärmkartierung NRW 24-Straßenverkehr). Beeinträchtigt ist der westliche Teil des Gebäudekomplexes „Am Heidstamm 47“, das Haus Nr. 7, in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet.

Die Kölner Innenstadt ist ca. 10 km entfernt und weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf.

Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtteil Lövenich und dem benachbarten Stadtteil Weiden vorhanden.

Kindergärten, Schulen verschiedener Bildungsrichtungen, kulturelle Einrichtungen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind in einem Umkreis von ca. 2,5 km vorhanden.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr sind durch Busverbindungen im fußläufigen Nahbereich gegeben.

Der Bahnhof Köln-Lövenich mit Anschlussmöglichkeit an das Streckennetz der Deutschen Bahn befindet sich in ca. 1.000 m Entfernung.

Straßenverbindungen in die umliegenden Stadtteile und zur Kölner Innenstadt bestehen über ein gut ausgebautes Straßensystem.

Die Anbindungen an das Bundesautobahnnetz sind günstig. Die nächsten Anschlussmöglichkeiten bestehen zur A 1 an der Anschlussstelle Köln-Lövenich und zur A 4 an der Anschlussstelle Frechen-Nord jeweils in ca. 2 km 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 unregelmäßigen Zuschnitt auf.

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

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten 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 17.06.2022 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 mehreren öffentlichen Erschließungsanlagen – hier die „Siegstraße“, die „Saarstraße“ und die Straße „Am Heidstamm“ - erschlossen.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Bauverwaltungsamt (Stadt Köln) - vom 30.03.2020 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 Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil ist mit einer Eigentumswohnanlage bebaut, bestehend aus 7 Wohnhäusern (postalisch: Siegstraße 2-10, Saarstraße 1, Am Heidstamm 47), die gemäß Teilungserklärung mit Bewilligungen vom 04.09.1972 und 25.10.1972 insgesamt 240 Wohneinheiten und eine Sammelgarage als Tiefgarage mit 240 Einstellplätzen aufnimmt.

Bei der vorhandenen Bebauung beträgt das Maß der baulichen Nutzung grob überschlägig aus der Liegenschaftskarte (TIM-online) ermittelt:

GRZ = ca. 0,3 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 2,0 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

### B.6.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem<sup>5</sup> der Stadt Köln liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Wohnbaufläche, „die vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dient“ dargestellt.

Die zulässige Bebauung ist nach § 34 Abs. 1 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen:

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

Die Darlegung zu der Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt rein nachrichtlich.

---

<sup>5</sup> Abrufdatum: 01.04.2025; abrufbar unter: <https://www.offenedaten-koeln.de/dataset/flaechennutzungsplan>

## B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte

---

### **Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs**

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 1910 bis 2149, ausgenommen dieses Grundbuchblatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Sie ist nicht erforderlich im Falle der Veräußerung an den Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie oder bei Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 4. September 1972 und 25. Oktober 1972. Eingetragen am 11. Dezember 1972.

### **Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs**

*Ifd. Nrn. 1 bis 3*

gelöscht

*Ifd. Nr. 4*

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 93 K 93/24). Eingetragen am 30.12.2024.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II/4 wird kein eigener Werteinfluss beigemessen.

### **öffentliche Förderung gemäß WFNG NRW**

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Amt für Wohnungswesen (Stadt Köln) - vom 03.06.2022 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 01.04.2020 ist zu Lasten des Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil keine Baulast eingetragen.

### Denkmalschutz

Nach der derzeitigen Darstellung der Denkmalkarte<sup>6</sup> der Stadt Köln handelt es sich bei dem Haus „Am Heidstamm 47“ nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Die Denkmalkarte der Stadt Köln wird ständig weiterentwickelt, überarbeitet und korrigiert. Auf der Webseite wird darauf hingewiesen, dass die dargestellten Informationen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Für eine rechtsverbindliche Aussage ist die Einholung einer schriftlichen Auskunft erforderlich.

### Sonstige Lasten, Beschränkungen oder Rechte

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 Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil ist mit einer Eigentumswohnanlage bebaut, bestehend aus 7 Wohnhäusern (postalisch: Siegstraße 2-10, Saarstraße 1, Am Heidstamm 47), die gemäß Teilungserklärung mit Bewilligungen vom 04.09.1972 und 25.10.1972 insgesamt 240 Wohneinheiten und eine Sammelgarage als Tiefgarage mit 240 Einstellplätzen aufnimmt.

Das Haus „Am Heidstamm 47“, in dem die zu bewertende Wohnung angeordnet ist, umfasst gemäß Teilungserklärung 53 Wohnungen. Das Kellergeschoss nimmt gemäß Aufteilungsplan Wasch-/Trockenräume, Kinderwagen-/Fahrradräume, Technikräume, Heizzentrale und Kellerabstellräume als wohnungsergänzende Einrichtungen auf.

Die Kellergeschosse der Wohnhäuser sind durch das Tiefgaragengeschoss untereinander verbunden. Die Tiefgarage wird von der Saarstraße aus (vgl. Lichtbild 4) erschlossen.

### Baujahr der Wohnanlage 1973/74

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer ist grundsätzlich die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen.

Die Restnutzungsdauer wird dann verlängert, wenn beim Gebäude wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Entsprechend der ImmoWertV Anlage 2 kann der Modernisierungsgrad mit einem Punktraster für typische Modernisierungselemente in der Bandbreite von 0 bis 1 Punkt (nicht modernisiert) und 18 bis 20 Punkte (umfassend modernisiert) ermittelt werden.

---

<sup>6</sup> Abrufdatum: 04.04.2025; abrufbar unter <https://www.stadt-koeln.de/artikel/73003/index.html>

Führen wesentliche Modernisierungsmaßnahmen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer, wird das Gebäude fiktiv verjüngt.

Es ist zu unterstellen, dass in einer Wohnanlage aus den 1970er Jahren sowohl Wohnungen vorhanden sind, die überwiegend dem bauzeittypischen Standard des Ursprungsbaujahrs entsprechen, als auch Wohnungen, die durch die jeweiligen Eigentümer modernisiert wurden. Insofern lässt sich die Wohnanlage nicht punktgenau in das Punkteraster der AGVGA einordnen.

Im vorliegenden Fall ist aus sachverständiger Sicht eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren angemessen.

Nach schriftlichen Angaben der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 14.03.2025 werden Mieteinnahmen in Höhe von 4.880,64 € erzielt; die Erträge wurden der Rücklage zugeführt und sind darin enthalten. Durch die Erträge, die aus dem Gemeinschaftseigentum erzielt werden, wird der Verkehrswert der zu bewertenden Wohnung nicht wertrelevant beeinflusst.

### **B.8.2 Lage und Raumaufteilung der Wohnung**

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Haus Nr. 7 im 5. Geschoß<sup>7</sup> des Hauses „Am Heidstamm 47“ und wird über einen Laubengang vom zentralen Treppenhaus aus erschlossen.

Gemäß Aufteilungsplan ist die Wohnung Nr. 05-8 aufgeteilt in 3 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Bad/WC, separate Toilette, Abstellkammer und Balkon. Es wird verwiesen auf die Grundrissanordnung gemäß Aufteilungsplan im Anlagenteil des Gutachtens.

Der Balkon der zu bewertenden Wohnung orientiert sich nach Westen.

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 05-8, 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.

Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung des Einstellplatzes Nr. 05-8 in der Tiefgarage.

### **B.8.3 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFIV**

nach Angabe der WEG-Verwaltung und nach Ausweisung der Teilungserklärung

Nach Angaben der WEG-Verwaltung beträgt die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung 90,30 m<sup>2</sup>. Der Teilungserklärung ist eine Wohnflächenaufstellung zu entnehmen, die für die zu bewertende Wohnung eine Wohnfläche von 90,23 m<sup>2</sup> ausweist und somit gut übereinstimmt mit den Angaben der WEG-Verwaltung.

---

<sup>7</sup> entspricht in der Örtlichkeit dem 4. Obergeschoss (vgl. Ziffer B.1, Seite 7)

Der Wertermittlung wird als gerundeter Wert eine Wohnfläche von 90 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

### **Wohnflächen gesamt**

**rd. 90 m<sup>2</sup>**

**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**

Es bestehen gewisse Nachteile bei der Grundrissanordnung aufgrund des rückwärtigen gefangenen Wohnungsteils – hier: 2 Zimmer, Bad/WC, separate Toilette, Flur, Abstellkammer -, der über den Hauptwohnraum als Durchgangszimmer erschlossen wird.

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.

#### **B.8.5 Bauweise und Ausstattung**

##### **B.8.5.1 Gemeinschaftseigentum**

hier: Haus „Am Heidstamm 47“

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.

Anlässlich des Ortstermins konnte des Gemeinschaftseigentum nur in Teilbereichen besichtigt werden. Die Beschreibung der nicht besichtigten Teilbereiche wurde dem Vorgutachten vom 29.07.2022 zu 93 K 012/22 entnommen.

|   |  |
|---|--|
| Fundamente und Bodenplatte                    | entsprechend den statischen Erfordernissen   |
| Umfassungswände Kellergeschoss und Innenwände | Stahlbeton, entsprechend den statischen Erfordernissen   |
| aufgehende Umfassungswände und Innenwände     | Stahlbeton, entsprechend den statischen Erfordernissen   |
| Außenfronten                                  | Sichtbeton mit Dispersionsfarbanstrich, teils Trapezblechverkleidungen   |
| Decken  | gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag:<br>Stahlbetonmassivdecken mit schwimmendem Estrich  |
| Dach  | Flachdach  |
| Heizung und Warmwasserbereitung               | Die Beheizung erfolgt zentral; soweit bekannt erfolgt die Warmwasserbereitung dezentral.   |
| <br><b><i>Treppenhaus</i></b>                 |  |
| Treppen                                       | <i>Geschosstreppen</i><br>Stahlbetontreppenläufe mit Betonwerksteinwinkelstufen<br>Treppengeländer als Stahlgeländerkonstruktion mit mipolamummantelten Handlauf |
| Fußböden/Oberböden                            | <i>erdgeschossiger Treppenhausflur und Treppenpodeste</i><br>Plattenbelag aus Betonwerkstein   |
| Wand- und Deckenbehandlungen                  | <i>Wandflächen und Untersichten der Treppenläufe und -podeste</i><br>glatt geschalter Sichtbeton mit Dispersionsfarbanstrich                                     |
| Treppenhausfenster                            | Stahlrahmung<br>Verglasung mit Drahtornamentglas   |
| Türen   | <i>Hauseingangstüranlage</i><br>Aluminiumrahmentür mit feststehendem Teil (vgl. Lichtbild 3)   |

|                       |  |
|-----------------------|--|
|                       | <p><i>Eingangshallen und Abschlusstüren zu den Laubengängen</i></p> <p>gemäß Baubeschreibung: Türanlagen in Stahlrohr- bzw. Alurahmenkonstruktion mit feststehenden Teilen; Verglasung mit Drahtornamentglas</p> <p><i>Wohnungsabschlusstüren</i></p> <p>glatt abgesperrte beschichtete Türblätter in Stahlfassungen</p> |
| Elektroinstallationen | <p>Klingeltableau mit Sprechabteil im Bereich der Hauseingangstüranlage</p> <p>zusätzliche Druckkontakte an den Wohnungsabschlusstüren</p> <p>Deckenbrennstellen im Treppenhaus installiert über Zeitautomat</p>   |
| Aufzug                | <p>Personenselbstfahreraufzug</p> <p>Tragfähigkeit 900 kg oder 12 Personen</p> <p>Baujahr: 1971</p> <p>Umbaujahr: 2000</p> <p>Der Aufzug verfügt über 9 Haltestellen.</p>  |

### **Sammelgarage als Tiefgarage**

Die Tiefgarage konnte anlässlich des Ortstermins nicht besichtigt werden. Die nachstehende Baubeschreibung ist einem Vorgutachten zur Bewertung von Wohnungseigentum innerhalb der Wohnanlage aus dem Jahr 2015 entnommen.

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Tiefgaragenkonstruktion | Stahlbetonkonstruktion mit Stahlbetondeckenplatten; Aussteifung durch eingespannte Stahlbetonstützen                            |
| Fundamente              | Einzel- bzw. Streifenfundamente, entsprechend den statischen Erfordernissen   |
| Metallbauarbeiten       | elektrisch betriebenes Garagenrolltor; Ausgangstüren zu den Sicherheitsschleusen der umliegenden Gebäude als FH-Stahlblechtüren |

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Entwässerung                    | Entwässerung der Rampe über entsprechende Querrinne mit Anschluss an die Hausentwässerung   |
| Elektroanlage                   | Unterverteilung ab Niederspannungsanschluss komplette Leuchtenmontage auf Putz  |
| Lüftungsanlage                  | Die Zuluft erfolgt durch Zuluftschächte.<br>Die Abluft erfolgt durch eine mechanische Abluftanlage mit entsprechender Kanalführung.   |
| Zu- und Abfahrt                 | Die Zufahrt zur Garage erfolgt von der Saarstraße.  |
| Stellplätze und Verkehrsflächen | Die PKW-Stellplätze haben gem. Aufteilungsplan eine Breite von ca. 2,30 m bis 2,50 m und eine Länge von ca. 5,00 m. Sie sind rechtwinklig zu den Fahrgassen angeordnet.<br>Die Fahrgassen haben eine Breite von 5,50 m bis 7,00 m.<br>Die Abgrenzung zwischen Fahrgassen und Stellplätzen ist durch die Stahlbetonkonstruktion gegeben. |
| Brandabschnitte                 | Sämtliche Verbindungen zu den Kellerräumen der umliegenden Gebäude sind mit feuerhemmenden Türen versehen und als Fluchtwege gekennzeichnet (Sicherheitsschleusen).   |

### **besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen**

hierzu zählen anteilig:

- › die ausgebauten Wohnwege
- › ein Kinderspielplatz mit Klettergeräten, Sandkasten und Sitzzone
- › die Außenbeleuchtungen
- › die Außentreppen
- › die befestigten und ausgebauten straßenwärtigen Hauseingangsbereiche
- › die ausgebauten Mülltonnenstandplätze
- › die Balkon- und Terrassenanlagen
- › die Grenzeinrichtungen
- › die Gebäudeanschlüsse

### sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

### B.8.5.2 Sondereigentum

Die Ausstattung, die Beschaffenheit und der bauliche Zustand der zu bewertenden Wohnung können 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 selbst 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

Die Ausstattung, die Beschaffenheit und der bauliche Zustand der Wohnung können 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 selbst zu kalkulieren.

› im Bereich des Gemeinschaftseigentums

Nach Angaben der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 14.03.2025 sind keine Baumängel und Bauschäden am Gemeinschaftseigentum bekannt, es werden durchgehend laufende Instandhaltungen durchgeführt. In der letzten Eigentümerversammlung am 13.06.2024 wurden nachstehende, die Instandsetzung/Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums betreffende Beschlüsse gefasst, deren Finanzierung zu Lasten der Erhaltungsrücklage erfolgt:

- » Top 9: malermäßige Überarbeitung diverser Teilbereiche der Fassade, Laubengänge aber auch Nebenbereiche
- » Top 10: Erneuerung der Bodenbeläge in den Laubengängen
- » Top 11: Erneuerung der Erfassungsgeräte an den Heizkörpern

Es sind derzeit keine Sonderumlagen geplant.

Nach Auskunft der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft beträgt die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft 1.087.278,32 € zum 31.12.2024.

Es wird verwiesen auf das Schreiben der WEG-Verwaltung vom 14.03.2025 im Anlagenteil des Gutachtens und das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 13.06.2024.

Das von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Protokoll der letzten Eigentümerversammlung wird aus Datenschutzgründen im Anlagenteil nicht aufgeführt.

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 Wertermittlungsstichtag 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.

Schulz<sup>8</sup> 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

---

<sup>8</sup> Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

*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**

---

Der WEG-Verwaltung sind keine Angaben zu bestehenden Mietverhältnissen bekannt. Laut Klingelschild wird die Wohnung durch den Schuldner bewohnt. Trotz Bemühen des Sachverständigen konnten verbindliche Angaben zu bestehenden Mietverhältnissen (Wohnung bzw. Einstellplatz in der Tiefgarage) nicht ermittelt werden.

## C Wertermittlung

### C.1 Bodenwert des Miteigentumsanteils

---

#### C.1.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichsverfahren 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 Vergleichsverfahren 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. 308013 der Stadt Köln, Stadtteil Lövenich. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 in Höhe von

**860,00 €/m<sup>2</sup>**

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

|                      |   |
|----------------------|---|
| Entwicklungszustand: | baureifes Land  |
| Nutzungsart:         | allgemeines Wohngebiet  |
| Geschosszahl:        | III-IV  |
| Geschossflächenzahl: | 1,2   |
| Beitragszustand:     | beitragsfrei  |
| Bemerkung:           | Moltkestr. 94-100   |
|                      | Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. |

### 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. 2,0 (grob überschlägig ermittelt mit Hilfe der Internetanwendung TIM-online auf der Grundlage der Liegenschaftskarte) im Gegensatz zum Richtwertgrundstück mit einer GFZ von 1,2 bewirkt einen Zuschlag auf den mitgeteilten Richtwert. Abgeleitet aus dem vorgenannten Bodenrichtwert in Höhe von 860,00 €/m<sup>2</sup>, kann bei Abwägung der wertbeeinflussenden Faktoren auf der Grundlage statistischer Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Köln ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von rd. 35% bzw. rd. 300,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche als marktkonform erkannt werden. Der Zuschlag wird ermittelt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Köln veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ:GFZ).

Entsprechend der vorstehenden Ausführung ermittelt sich der Bodenwert anhand der Wertanpassungen wie folgt:

|   |              |                               |
|---|--------------|-------------------------------|
| Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert) |              | <b>860,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| Anpassung für Ausnutzung                                | 35% Zuschlag | 300,00 €/m <sup>2</sup>       |
| objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert             |              | 1.160,00 €/m <sup>2</sup>     |

*Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:*

|                  |   |                     |
|------------------|---|---------------------|
| Grundstücksgröße | 12.565 m <sup>2</sup> x 1.160,00 €/m <sup>2</sup> | 14.575.400,00 €     |
|                  |   | rd. 14.575.000,00 € |

|   |  |                        |
|---|--|------------------------|
| <b><u>Bodenwert des Miteigentumsanteils 480/100.000</u></b> |  | <b>rd. 70.000,00 €</b> |
| erschließungsbeitragsfrei                                   |  |                        |

## C.2 Vergleichswertverfahren

---

gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV

### C.2.1 Verfahrensbeschreibung

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert basierend auf der Auswertung von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann somit ermittelt werden

- › auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (unmittelbares Vergleichswertverfahren) oder
- › durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts (mittelbares Vergleichswertverfahren).

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen; ggf. ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

Die Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind auf Ihre Eignung hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV zu prüfen: Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale vom Zustand des Wertermittlungsobjekts ab, so ist dies durch Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Das Vergleichswertverfahren kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind, dies sind insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen.

Da bei dem mittelbaren Vergleichswertverfahren oftmals nicht nachvollziehbar ist, welche Datenbasis einem durchschnittlichen Vergleichsfaktor zugrunde liegt, ist dem unmittelbaren Vergleichswertverfahren der Vorrang einzuräumen.

## C.2.2 Unmittelbares Vergleichsverfahren

### C.2.2.1 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Zur Ermittlung des Verkehrswerts führt § 6 Abs. 1, Satz 2 ImmoWertV aus: „[...] Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen [...]“

Der Verordnungsgeber hat durch den Halbsatz „[...] insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen [...]“ sowohl die Recherche von Daten als auch deren Eignung ausdrücklich betont.

Kaufpreise mit Objektmerkmalen werden durch die örtlichen Gutachterausschüsse erfasst.

Der Sachverständige orientiert sich an fünf vorliegenden Kaufpreisen für Wohnungseigentum innerhalb der Wohnanlage mit nachstehenden Merkmalen:

- › Vertragsabschlüsse von März 2023 bis Januar 2025
- › Wohnflächen von 38,28 m<sup>2</sup> bis 110,00 m<sup>2</sup>

Als Vergleichsmaßstab dient der Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, der für die jeweilige Eigentumswohnung erzielt worden ist.

An dieser Stelle darf der Hinweis nicht unterbleiben, dass die Zustandsmerkmale der Vergleichswohnungen dem Sachverständigen nicht bekannt sind und die Hintergründe der Transaktionen (Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs) nicht überprüft werden können. Auch enthalten die Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung keine Angaben zu rechtlichen Gegebenheiten, die sich aus den Vertragsinhalten möglicher Mietverträge ergeben. Die Problematik beim unmittelbaren Vergleichsverfahren besteht darin, dass die Vergleichsobjekte nicht nur hinsichtlich der Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sein müssen, sondern dass sämtliche Merkmale des Bewertungsobjekts vergleichbar sein müssen – so z.B. Baujahr, Gebäudeart, Bauweise, Baugestaltung, Wohnungsgröße, Ausstattung und Qualität, baulicher Zustand, energetische Eigenschaften, Restnutzungsdauer. Diese Merkmale sind i.d.R. bei jeder Wohnanlage anders. Es müssen demnach noch z.B. Umrechnungskoeffizienten für die Lage der Wohnanlagen und die Lage der Wohnungen innerhalb der Wohnanlagen unter Beachtung der Geschosslage und himmelsrichtungsmäßigen Ausrichtung der Wohnungen berücksichtigt werden. Auch Über- und Untergrößen der Vergleichswohnungen, die unterschiedliche Beschaffenheit, evtl. bestehende wohnungs- und mietrechtliche Bindungen und die unterschiedlichen Wohnwertmerkmale müssten berücksichtigt werden. In der Regel fehlen hier Umrechnungskoeffizienten, um die unterschiedlichen Merkmale zu berücksichtigen.

Das ermittelte Ergebnis des Vergleichsverfahrens kann nur als Trendwert gewertet werden, da zum einen nicht alle wertrelevanten Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte bekannt sind, und zum anderen für die bekannten Zustandsmerkmale keine oder keine gesicherten Umrechnungskoeffizienten vorliegen.

Schließlich ist noch die Problematik der Offenlegung der Befundtatsachen anzusprechen. In der nachstehenden Zusammenstellung der Kaufpreise werden die Vergleichsobjekte anonymisiert aufgeführt.

Nähere Angaben zur Identität der Vergleichsgrundstücke kann unter Hinweis auf Vertrauens- und Datenschutz nicht geben werden. Diesbezüglich wird auch verwiesen auf §203 StGB sowie § 16 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln.

Bei Vergleichsobjekten, bei denen ein PKW-Stellplatz und/oder Inventar mitveräußert wurde, ist dies separat ausgewiesen, so dass sich die Kaufpreise ausschließlich auf Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche beziehen.

#### Zusammenstellung der Kaufpreise

| Nr. | Vertragszeitpunkt | Wohnfläche            | Kaufpreis<br>pro m <sup>2</sup> Wohnfläche |
|-----|-------------------|-----------------------|--|
| 1   | 17.03.2023        | 38,28 m <sup>2</sup>  | 3.192,00 €/m <sup>2</sup>                  |
| 2   | 27.04.2023        | 86,00 m <sup>2</sup>  | 2.616,00 €/m <sup>2</sup>                  |
| 3   | 07.05.2024        | 105,13 m <sup>2</sup> | 3.215,00 €/m <sup>2</sup>                  |
| 4   | 21.05.2024        | 110,00 m <sup>2</sup> | 3.000,00 €/m <sup>2</sup>                  |
| 5   | 23.01.2025        | 67,00 m <sup>2</sup>  | 3.254,00 €/m <sup>2</sup>                  |

#### C.2.2.2 Ermittlungsgrundlagen

Der Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung im Haus „Am Heidstamm 47“ wird nach einem statistischen Verfahren ermittelt, bei dem aus mehreren Vergleichspreisen das arithmetische Mittel abzuleiten ist. Vergleichspreise sind eine Stichprobe, die als repräsentativer Querschnitt für vergleichbaren Wohnraum innerhalb des Wohnhauses ausgewählt werden.

Das arithmetische Mittel errechnet sich aus der Summe aller Einzelwerte, dividiert durch die Anzahl der Einzelwerte.

Durch extrem hohe oder niedrige Einzelwerte kann das arithmetische Mittel verfälscht sein. Daher ist zu prüfen, ob das Ergebnis durch „Ausreißer“ beeinflusst wird. Eine Variationsbreite der Einzelwerte ist zu bestimmen, um Extremwerte zu erkennen und auszusondern. Damit soll die Aussagekraft des zu verbessernden arithmetischen Mittels gesteigert werden.

Als Variationsbreite kann man  $\pm 30\%$  zulassen. Die Einzelwerte außerhalb dieser Bandbreite sind als Extremwerte auszusondern.

Bei der Bestimmung des Vergleichswertes ist die Bandbreite darzustellen, von der ein hohes Maß an Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass innerhalb dieser der „wahre Wert“ liegen wird, da durch das arithmetische Mittel nur ein Näherungswert bestimmt wird, aus dem sich die Genauigkeit des Ergebnisses nicht aufzeigen lässt.

Die Standardabweichung ist das Genauigkeitsmaß für die Abweichung der Einzelwerte vom arithmetischen Mittel. Es ist der mittlere Fehler eines Einzelwertes.

Der mittlere Fehler des arithmetischen Mittels ist zu berechnen, da bei der Feststellung des Vergleichswertes ein Mittelwert, der aus einer größeren Anzahl von Einzelwerten abgeleitet wurde, herangezogen wird.

### C.2.2.3 Rechengang

#### Streubreite der Einzelwerte

2.616,50 €/m<sup>2</sup> bis 3.253,50 €/m<sup>2</sup>

#### Arithmetisches Mittel

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{15.230,00 \text{ €/m}^2}{5} = 3.046,00 \text{ €/m}^2$$

#### Variationsbreite

Nach dem Wahrscheinlichkeitsgesetz heben sich die negativen und positiven Extremwerte gegenseitig auf, so dass sich bei einer sehr großen Anzahl von Einzelwerten die Extremwerte („Ausreißer“) nicht mehr wertrelevant auf den Mittelwert auswirken.

Es ist jedoch erforderlich, bei einer begrenzten Anzahl von Vergleichswerten Extremwerte auszusondern, da diese sonst den Mittelwert einseitig beeinflussen können. Die Einzelwerte, die den Mittelwert um mehr als ± 30% überschreiten, sind auszusondern.

Bei einem Ansatz von ± 30% ergibt sich folgende Variationsbreite:

2.132,20 €/m<sup>2</sup> bis 3.959,80 €/m<sup>2</sup>

Es ist festzustellen, dass kein Einzelwert auszusondern ist.

### Überprüfung der Genauigkeit des Durchschnittswertes

Bei der Beurteilung des Vergleichswertes ist die Genauigkeit des Ergebnisses zu überprüfen.

Die mathematische Statistik nennt die „Standardabweichung“ (= Mittlerer Fehler des Einzelwertes) als Maß für die Abweichung der Einzelwerte vom arithmetischen Mittel:

$$s_x = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}} = \pm 257,81 \text{ €/m}^2$$

Mit dem Variationskoeffizienten (= Standardabweichung geteilt durch den arithmetischen Mittelwert) kann die Güte einer Streuung als Prozentsatz vom Mittelwert anschaulich vergleichbar gemacht werden:

$$v = \frac{s_x}{\bar{x}} = \frac{257,81 \text{ €/m}^2}{3.046,00 \text{ €/m}^2} = 0,08$$

Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert als Vergleichswert geeignet. Nach Streich<sup>9</sup> ist ein Variationskoeffizient von 0,08 als „gut“ einzustufen.

Der „Mittlere Fehler des arithmetischen Mittels“ ist ein weiteres Prüfmaß:

$$s_{\bar{x}} = \frac{s_x}{\sqrt{n}} = \frac{257,81 \text{ €/m}^2}{\sqrt{5}} = \pm 115,30 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 115,00 \text{ €/m}^2$$

### Bandbreite

Das arithmetische Mittel von rd. 3.046,00 €/m<sup>2</sup> weist demnach einen „Mittleren Fehler“ von rd. ± 115,00 €/m<sup>2</sup> auf.

<sup>9</sup> Streich, J.-W.: *Praktische Immobilienbewertung*, 2. Aufl., Theodor Oppermann Verlag, Hannover 2003, Seite 45

Zur Veranschaulichung werden die Ergebnisse in der nachstehenden Abbildung zusammengefasst:



Abbildung 1: bereinigte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Köln mit statistischen Kennwerten.

Unter Einbeziehung des „Mittleren Fehlers des arithmetischen Mittels“ beträgt der Vertrauensbereich des arithmetischen Mittels:

**rd. 2.931,00 €/m² bis rd. 3.161,00 €/m²**

multipliziert mit:

90 m² Wohnflächen der Wohnung Nr. 05-8

263.790,00 € bis 284.490,00 €

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass der Vergleichswert für das Wohnungseigentum ohne Berücksichtigung eines Wertanteils für den PKW-Stellplatz (Tiefgarage) in etwa in der Bandbreite zwischen

**rd. 264.000,00 € bis 284.000,00 €**

erwartet werden kann.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Köln werden nachstehende Kaufpreise für Stellplätze, basierend auf der Auswertung von Kaufverträgen der Jahre 2022 bis 2024 ausgewiesen, die im Folgenden nachrichtlich dargestellt werden:

| Lage  | Art                        | Anzahl | Mittelwert | Minimum | Maximum  |
|---|----------------------------|--------|------------|---------|----------|
| sonstiges Stadtgebiet<br>(linksrheinische Vorortlage) | Tiefgaragen-<br>stellplatz | 474    | 23.000 €   | 5.000 € | 60.000 € |

Hinzuweisen sei, dass in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für PKW-Stellplätze (Tiefgarage) in der Wohnanlage, Wertanteile von 10.000,00 € bis 15.000,00 € ausgewiesen werden.

Unter Berücksichtigung des Wertanteils für den Einstellplatz in der Tiefgarage, der im vorliegenden Fall frei geschätzt wird auf 15.000,00 € ermittelt sich die Vergleichswertspanne für das Wohnungseigentum einschließlich des Stellplatzes zu

**rd. 279.000,00 € bis 299.000,00 €**

Nur der guten Ordnung halber sei erwähnt, dass es sich hier nicht um eine statistisch gesicherte Marktanalyse handeln kann, da die Datensammlung 5 Kaufpreise für Wohnungseigentum innerhalb der Wohnanlage mit Wohnflächen zwischen 38,28 m<sup>2</sup> und 110,00 m<sup>2</sup> enthält, deren Zustandsmerkmale dem Sachverständigen nicht bekannt sind (insbesondere Ausstattung, Beschaffenheit, baulicher Zustand). Diese Kaufpreise sind im Zeitraum von März 2023 bis Januar 2025 gezahlt worden. Auf die Ableitung des Vergleichswerts muss auch mangels geeigneter Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten verzichtet werden.

Es handelt sich bei der oben dargestellten Wertspanne vielmehr um eine tendenzielle Wertableitung zur Erkennung der groben Größenordnung, die nur hilfsweise als Trendwertspanne Berücksichtigung findet.

## C.3 Ertragswertverfahren

---

gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV

### C.3.1 Verfahrensbeschreibung

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen, der sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilflächen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Nach § 32 Absatz 1 ImmoWertV berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

- › Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

- › Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

- › Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind; es umfasst auch das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

- › Betriebskosten i.S.d. § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB

Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ergibt. Der Verzinsung ist in der Regel der für die Kapitalisierung maßgebende objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Ist das Grundstück wesentlich größer als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, ist bei der Berechnung des Verzinsungsbetrags der Bodenwert dieser Teilfläche nicht anzusetzen.

Der um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderte Reinertrag ist mit dem Barwertfaktor i.S.d. § 34 ImmoWertV zu kapitalisieren. Maßgebend ist der Barwertfaktor, der sich nach dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

### C.3.2 **Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Köln hält sich in seinem verwendeten Modell an die Vorgaben der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW).

Grundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ab dem Berichtsjahr 2017 ist das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA, Stand: 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016), ergänzt durch die „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren“ (Stand: Dezember 2023).

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- › Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Der Rohertrag (Nettokaltmiete) ergibt sich aus den von den Erwerbern erfragten Mietangaben, die anhand des örtlichen Mietspiegels für freifinanzierte Wohnungen auf Nachhaltigkeit überprüft und gegebenenfalls im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sachverständig angepasst werden.
- › Bewirtschaftungskosten gemäß der Anlage 3 ImmoWertV.
- › Ansatz des Bodenwertes abgeleitet vom aktuellen Bodenrichtwert (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt)
- › Gesamtnutzungsdauer gemäß der Anlage 1 ImmoWertV.
- › Restnutzungsdauer gemäß der Anlage 2 ImmoWertV.

### C.3.3 **Marktüblich erzielbare Miete**

Maßgebend für die Ertragswertberechnung ist, unabhängig von dem möglicherweise vertraglich vereinbarten sehr hohen oder sehr niedrigen Mietzins, der Mietertrag, bei dem unterstellt werden kann, dass er marktüblich erzielbar ist. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Für die Vergleichsbetrachtung wird der Mietspiegel der Stadt Köln für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2023) herangezogen, der sich wie folgt mit nachstehenden Merkmalen abbildet:

|  | <u>Mietwertspanne</u> |                            | <u>Mittelwert</u>           |
|--|-----------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <u>Gruppe 2</u> (Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden)   |                       |                            |                             |
| Wohnungen um 80 m <sup>2</sup> Größe<br>mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage  | 6,30 €/m <sup>2</sup> | bis 9,10 €/m <sup>2</sup>  | <b>7,70 €/m<sup>2</sup></b> |
| Wohnungen um 100 m <sup>2</sup> Größe<br>mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage   | 6,10 €/m <sup>2</sup> | bis 8,70 €/m <sup>2</sup>  | <b>7,40 €/m<sup>2</sup></b> |
| <u>Gruppe 3</u> (Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden bzw. modernisierte Wohnungen <sup>10</sup> ) |                       |                            |                             |
| Wohnungen um 80 m <sup>2</sup> Größe<br>mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage  | 7,40 €/m <sup>2</sup> | bis 10,00 €/m <sup>2</sup> | <b>8,70 €/m<sup>2</sup></b> |
| Wohnungen um 100 m <sup>2</sup> Größe<br>mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage   | 7,00 €/m <sup>2</sup> | bis 9,80 €/m <sup>2</sup>  | <b>8,40 €/m<sup>2</sup></b> |

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

Gemäß Darstellung im Aufteilungsplan verfügt die Wohnung über eine separate Toilette zusätzlich zum Bad/WC. Es wird unterstellt, dass weitere besondere Ausstattungsmerkmale der Wohnung nicht vorliegen. Für die Ableitung der marktüblichen Miete wird die Gruppe 2 und 3 betrachtet.

Der marktübliche Mietwert lässt sich nicht schematisch und formelmäßig berechnen. Die marktüblich zu erzielende Miete kann nur geschätzt werden aufgrund allgemeiner Erfahrungswerte und der Sachkunde.

<sup>10</sup> Gemäß Mietspiegel kann von einer modernisierten Wohnung gesprochen werden, wenn sie durch umfassende Wertverbesserung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Hierfür müssen folgende Tatbestände vorliegen:

- › Die Sanitäreinrichtungen müssen erneuert sein (neue Fliesen und Porzellan)
- › Die Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard muss vorgenommen worden sein
- › Es muss eine Zentralheizung bzw. eine Gas-Etagenheizung vorhanden sein

In einem solchen Fall orientieren sich die Mietwerte an denen der Gruppe 3. Sollten alle Maßnahmen nach 1990 durchgeführt worden sein, rechtfertigt dies eine Eingruppierung in Gruppe 4. Bei umfassend sanierten Gebäuden (grundlegende Veränderung des Ursprungzustandes) wird für die Eingruppierung in die entsprechende Baualtersgruppe auf das Jahr der Fertigstellung der Sanierung abgestellt; entsprechendes gilt für durch Ausbau neu geschaffenen Wohnraum.

Unter Bezugnahme auf den Mietspiegel der Stadt Köln für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2023) und aufgrund von Erfahrungswerten schätzt der Unterzeichner den marktüblichen Mietertrag (Nettokaltmiete) auf

10,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Mietwert enthalten ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Kellerraum (Nr. 05-8 des Aufteilungsplans).

Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Mietschätzung nicht identisch ist mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn und auch nicht geeignet ist, ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.

### C.3.4 objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher eingestuft, je unsicherer der marktübliche Grundstücksertrag eingeschätzt wird.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist erheblich ergebnisbestimmend.

Nach seinen Untersuchungen hält der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Köln für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze zum Stichtag 01.01.2025 für angemessen (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025):

|   |                            |
|---|----------------------------|
| vermietetes Wohnungseigentum  | 2,0 %                      |
|   | ± 1,1 % Standardabweichung |
| vermietetes Wohnungseigentum<br>(linksrheinisch, 80 m <sup>2</sup> )  | 2,3 %                      |
| vermietetes Wohnungseigentum<br>(linksrheinisch, 100 m <sup>2</sup> ) | 2,2 %                      |

Der Gutachterausschuss unterscheidet bei den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen nicht nach Stadtteilen und Baualtersgruppen. Allein bei der Differenzierung der Stadtteile und der Lageeigenschaften innerhalb eines Stadtteils entwickeln sich bereits unterschiedliche Zinsfüße. Der Gutachterausschuss hält somit in Abhängigkeit des Einzelfalles ein Abweichen nach oben und unten für sachgerecht.

Bei einer Ertragswertberechnung ist der zutreffende Ansatz des Liegenschaftszinssatzes von zentraler Bedeutung. In diesem Ansatz kumulieren die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjekts, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten etc., zusammengefasst der zukünftig zu erwartende und/oder erwartete Nutzen aus der Immobilie.

Liegen die Parameter günstig für einen zukünftig zu erwartenden Nutzen, gibt sich ein Erwerber mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objekts zufrieden, er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Einschätzungen weniger günstig, z.B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig ggf. höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechende Rendite erwarten. Der Liegenschaftszinssatz wird also höher sein.

Gemäß § 33 ImmoWertV ist der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Auswertungen zu Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zur Berücksichtigung möglicher

Abweichungen hinsichtlich Repräsentativität und Aktualität wurden im Grundstücksmarktbericht nicht veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der allgemeinen Verwertbarkeit unter Beachtung der Lage, der Dimensionierung des Objektes und den Erkenntnissen aus den vorliegenden Kaufpreisen ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von

**2,00%**

der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Es handelt sich jedoch nicht um eine mathematisch-statistisch gesicherte Ableitung, sondern um eine Ableitung aufgrund empirisch gewonnener Erkenntnisse.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung das bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (vgl. Abschnitt C.3.2, Seite 33ff). Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die vom verwendeten Liegenschaftszinssatz nicht erfasst sind, sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Zu-/Abschläge sind im vorliegenden Fall aus sachverständiger Sicht nicht objektivierbar.

### **C.3.5 Bewirtschaftungskosten**

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. Abschnitt C.3.2, Seite 33ff). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

**Hinweis:** Es bestehen aus sachverständiger Sicht keine Bedenken, zugunsten einer besseren Lesbarkeit die marktüblichen Bewirtschaftungskosten zur Ableitung des vorläufigen Ertragswerts zugrunde zu legen. Sowohl die internalisierende als auch die externalisierende Berücksichtigung führen zu dem gleichen Ergebnis.

Die marktüblichen Bewirtschaftungskosten werden aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

**C.3.5.1 Wohnungseigentum Nr. 05-8***Verwaltungskosten*

Wohnung 429,00 €

*Mietausfallwagnis*

ca. 2% des Jahresrohertrages<sup>11</sup>

= 11.340,00 € x 0,02 =

226,80 €

*Instandhaltungskosten*

14,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

90 m<sup>2</sup> x 14,00 €/m<sup>2</sup>

1.260,00 €

---

1.915,80 €

*Bewirtschaftungskosten*

1.915,80 € / 11.340,00 € x 100 = 16,89% =

rd. 17%

---

<sup>11</sup> Jahresrohertrag Ziffer C.3.6, Seite 39

## C.3.6 Rechengang Wohnungseigentum Nr. 05-8

|  |   |
|--|---|
| 90 m <sup>2</sup> Wohnflächen der Wohnung Nr. 05-8 à 10,50 €/m <sup>2</sup>  | 945,00 €                                |
| jährlicher Rohertrag   | 11.340,00 €                             |
| abzgl. Bewirtschaftungskosten<br>rd. 17% von 11.340,00 €   | <u>1.927,80 €</u><br>9.412,20 €         |
| jährlicher Reinertrag  | 9.412,20 €                              |
| Bodenwertverzinsungsbetrag<br>2,00% von 70.000,00 €  | <u>1.400,00 €</u><br>8.012,20 €         |
| jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen   | 8.012,20 €                              |
| Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,00% und einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 35 Jahren <sup>12</sup> stellt sich der Barwertfaktor i.S.d. § 34 Abs. 2 ImmoWertV auf 25,00. |   |
| <u>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</u><br>8.012,20 € x 25,00   | <u>200.305,00 €</u><br>rd. 200.000,00 € |
| anteiliger Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)   | <u>70.000,00 €</u><br>270.000,00 €      |
| <u>vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils:</u>  | <u>270.000,00 €</u>                     |

<sup>12</sup> übliche Gesamtnutzungsdauer:  
geschätzte Restnutzungsdauer (vgl. Ziffer B.8.1, Seite 12f):

80 Jahre  
35 Jahre

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ist in der Regel mit dem vorläufigen Ertragswert identisch. Eine Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist nur erforderlich, wenn der verwendete Liegenschaftszinssatz oder die verwendeten sonstigen Daten die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt auch bei einer Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. In diesen Fällen sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall ist aus sachverständiger Sicht ein Zu- oder Abschlag zur Berücksichtigung der Marktanpassung i.S.d. § 7 Abs. 2 ImmoWertV nicht objektivierbar.

|  |                  |
|--|------------------|
| vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils:                   | 270.000,00 €     |
| Zu-/Abschlag zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse | 0,00 €           |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils   | rd. 270.000,00 € |

*Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale*

|   |                    |
|---|--------------------|
| › Abschlag für Baumängel und Bauschäden<br>(vgl. Ziffer B.8.6, Seite 18f)                               | 0,00 €             |
| › Einstellplatz in der Tiefgarage Nr. 05-8, pauschal, frei geschätzt<br>(vgl. Ziffer C.2.1, Seite 24ff) | 15.000,00 €        |
|   | <hr/> 285.000,00 € |

**Ertragswert des Miteigentumsanteils** **rd. 285.000,00 €**

## D Verkehrswert des Miteigentumsanteils

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.

Basis der Verkehrswertermittlung sind grundsätzlich die drei Wertermittlungsverfahren

- › Vergleichswertverfahren      §§ 24 bis 26 ImmoWertV
- › Ertragswertverfahren        §§ 27 bis 34 ImmoWertV
- › Sachwertverfahren          §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Zu beachten ist § 6 Absatz 1 ImmoWertV:

*„Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“*

Zur Ermittlung des Verkehrswertes geht aus § 6 Abs. 4 ImmoWertV verbindlich hervor:

*„Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“*

Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten – d.h. Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks – gehandelt werden, sind i.d.R. nach dem Ertragswertverfahren, substanzenorientierte Objekte – d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung – i.d.R. nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Entsprechend den Gepflogenheiten im vorliegenden Teilmarkt (Art des Wertermittlungsobjekts) und der Wertermittlungspraxis (Ableitung und Anwendung von den für die Wertermittlung erforderlichen Daten) wurde für das Bewertungsobjekt der Ertragswert ermittelt. Dem Ertragswertverfahren muss aufgrund der zur Verfügung stehenden Daten (insbesondere im Hinblick auf § 9 Abs. 1 ImmoWertV) im vorliegenden Fall eine höhere Aussagefähigkeit beigemessen werden als dem Sachwertverfahren. Aus diesem Grunde wird auf die Anwendung des Sachwertverfahrens verzichtet.

Darüber hinaus ist die Marktorientierung über Miete und Zinsfuß leichter möglich. Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung einer marktgerechten Miete und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes ermittelt, eine zusätzliche Marktanpassung ist aus sachverständiger Sicht nicht objektivierbar.

Die Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswertverfahren scheidet im Beurteilungsfall aufgrund der schwachen Datengrundlage aus. Die vorhandenen Vergleichsdaten können nur nachrichtlich zu Zwecken der Plausibilisierung herangezogen werden.

Der zu Ziffer C.3.6 Seite 39ff ermittelte Ertragswert in Höhe von 285.000,00 € liegt innerhalb des zu Ziffer C.2.2.3 Seite 27ff ermittelten Vertrauensbereiches des arithmetischen Mittels in der Spanne von rd. 279.000,00 € bis 299.000,00 €. Wie bereits erwähnt, handelt es sich jedoch bei dem ermittelten Vertrauensbereich nur um eine Trendwertspanne, die den ermittelten Ertragswert in Höhe von 285.000,00 € plausibilisiert.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

## **Verkehrswert**

des 480/100.000 Miteigentumsanteils  
an dem Grundstück

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

(Grundbuch von Lövenich, Blatt 2146)

Gemarkung: Lövenich, Flur: 7, Flurstück: 572

postalische Anschrift

Am Heidstamm 47 in 50859 Köln (Lövenich)

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Nr. 7 im 5. Geschoß<sup>13</sup> des Hauses „Am Heidstamm 47“ nebst Abstellraum im Kellergeschoss und Sondernutzungsrecht an dem Einstellplatz in der Tiefgarage jeweils bezeichnet mit Nr. 05-8 des Aufteilungsplans

zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2025  
auf der Grundlage des ermittelten Ertragswertes auf

**285.000,00 €**

(in Worten: zweihundertfünfundachtzigtausend Euro)

*Vergleichsdaten*

Verkehrswert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

(285.000,00 € - 15.000,00 € - ) / rd. 90 m<sup>2</sup> =

rd. 3.000,00 €/m<sup>2</sup>

Albert M. Seitz

Köln, den 14.04.2025

<sup>13</sup> entspricht 4. Obergeschoss, vgl. Fußnote 1, Seite 2

## E Anmerkungen

### E.1 Verwaltung der Eigentümergemeinschaft

---

Die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft obliegt:

**ImmoConcept Hillemeier GmbH | GmbH & Co.KG**

Von-der-Wettern-Straße 21

51149 Köln

Tel. 02203 2070-0

Nach schriftlichen Angaben der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 14.03.2025 beträgt für die Wohnung Nr. 05-8 das monatliche Wohn-/Hausgeld 390,00 € im Monat (inkl. Heizkostenvorauszahlung); die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt 1.087.278,32 € zum 31.12.2024.

### E.2 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

---

#### E.2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

##### **BauGB**

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

##### **BauNVO**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

##### **ImmoWertV**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

##### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

**GEG**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung.

**WoFIV**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

**E.2.2 Wertermittlungsliteratur**

- (1) Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Köln 2023
- (2) Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Kulmbach 2022
- (3) GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Hürth 1990 - 2025

**Hinweis** Das hier vorliegende Verkehrswertgutachten gilt ausschließlich für die zu Abschnitt A, Seite 4 aufgeführte Verwendung.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



## Elektronische Version des Verkehrswertgutachtens (Internetveröffentlichung)

Für die vorliegende Internetversion des Gutachtens wurde aufgrund datenschutzrechtlicher Rahmenbedingungen auf die Beilegung des auf Seite 3 dargestellten Anlagenteils einschließlich der Lichtbilder verzichtet.

Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass Bietinteressenten vor Gebotsabgabe entsprechende Einsicht auf der Geschäftsstelle vornehmen.