VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

22,12 /1.000 MEA, 3-Zimmer Eigentums-
wohnung Nr. 27 im ATP, EG rechts
5/1.000 MEA, Garage G 3904 im ATP

GEMARKUNG

Longerich

FLUR	FLURSTÜCK(E)
6	**182, 183, 184**

ADRESSE

Etzelstraße 231, 233

D-50739 Köln

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

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

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

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

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

WERTERMITTLUNGSANLASS

Zwangsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

25. Februar 2026

AUFTRAGGEBER

AMTSGERICHT KÖLN
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

Verfahren Nr. 093 K 49/25

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche verwendete Literatur:

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

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. **01**

WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG			
Nr.			
1	Datum Ortstermin	25. Februar 2026	
2	Wertermittlungsstichtag	25. Februar 2026	
3	Grundstücksfläche	4.475,00 m²	
		Wohnung Nr. 27	Garage G 3904
4	Miteigentumsanteil am Grundstück	22,12 / 1000	5 /1000
5	Anteiliger Bodenwert	92.651,83 €	20.943,00 €
6	Wohnfläche	77,00 m²	
7	Nutzfläche (Kellerraum)	5,50 m²	
8	Vorläufiger Ertragswert	190.000,00 €	22.000,00 €
9	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-6.221,00 €	
10	Ertragswert (Unbelasteter Verkehrswert)	184.000,00 €	22.000,00 €
	Verkehrswert	**184.000,00 €**	**22.000,00 €**

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINE ANGABEN 5
1 Auftraggeber 5
2 Ortstermin 5
3 Sachverständiger 5
4 Grund der Gutachtenerstellung 5
5 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 5
6 Unterlagen zur Wertermittlung 6
7 Zum Objekt 6

B LAGE 7
1 Standortfaktoren 7
2 Lage im Stadtgebiet 7
3 Lageeinstufung für die Wertermittlung 9

C GRUNDSTÜCK 10
1 Größe und Zuschnitt des Grundstücks 10
2 Kataster 10
3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser 10
4 Grundwasser, Hochwasser, Starkregen 10
5 Umgebungslärm 11
6 Topografie 11
7 Altlasten 11
8 Erschließungszustand 12
9 Maß der baulichen Nutzung 13
10 Augenblickliche Nutzung 13

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN 14
1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten 14
2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten 16

E BAULICHE ANLAGEN 20
1 Baubeschreibung 20
2 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen, Wohnfläche 23
3 Besondere Einbauten und Bauteile 23
4 Baujahr 23
5 Übliche Gesamtnutzungsdauer 23
6 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer 24
7 Bau und Unterhaltungszustand 25
8 Wärmeschutz und Energiebedarf 26

F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG 28
1 Verfahrenswahl und Begründung 28

G ERTRAGSWERTERMITTLUNG 30
1 Begriffsbestimmung im Ertragswertverfahren 30
2 Abwägung zur Feststellung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes 34
3 Ermittlung des Bodenwerts 35
4 Marktüblich erzielbarer Rohertrag der Wohnungen 37
5 Bewirtschaftungskosten 38
6 Berechnung der vorläufigen Ertragswerte 39
7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) 40
8 Verkehrswert auf Grundlage des Ertragswertverfahrens 42
9 Plausibilisierung anhand von konkreten Vergleichskaufpreisen 42

H VERKEHRSWERT 43
1 Schlussbemerkungen 43

I ANLAGEN 44
1 Fotodokumentation 44
2 Übersichtspläne des Objekts und Katasterplan 49

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln
Geschäfts-Nr.: 093 K 49/25

2 Ortstermin

Es wurde ein Besichtigungstermin am 21. Januar 2026 durchgeführt, zu dem keiner der geladenen Beteiligten erschien. Ein weiterer Termin wurde am 25. Februar 2026 durchgeführt. Am diesem Ortstermin nahmen teil:

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

Der Zugang zur Wohnung wurde nur kurz ermöglicht. Fotoaufnahmen wurden vom Eigentümer nicht gestattet. Garage und Kellerraum wurden nicht zugänglich gemacht.

3 Sachverständiger

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

4 Grund der Gutachtenerstellung

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag von 27.10.2025, Aktenzeichen: 093 K 49/25

5 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

25. Februar 2026

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

[1] §2 (4), ImmoWertV 2021

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 25.02.2024
- Auskunft zu Baulasten vom 18.11.2025
- Auskunft zu Erschließungskostenbeiträgen vom 25.11.2025
- Auskunft zu Altlasten vom 26.11.2025
- Ablichtung der Grundbuchblätter vom 28.07.2025
- Kopien aus der Bauakte
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 19.11.2025
- Katasterauszug vom 07.03.2026
- Teilungserklärung vom 12.08.2005
- Unterlagen der Hausverwaltung
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des GAA Köln vom 12.03.2026

7 Zum Objekt

Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil Weidenpesch des Bezirks Nippes in der Stadt Köln. Die Wohnung ist Teil einer Wohnanlage mit 48 Wohnungen und einer 8 Garagen. Die Wohnung Nr. 27 (22,12/1.000 MEA) liegt im Erdgeschoss rechts des Hauses Nr. 233 und hat eine Wohnfläche von 77 m^2. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Die Garage Nr. G 3904 ist Teil einer Garagenanlage auf dem Grundstück.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, Küche, Badezimmer, Abstellraum und eine Loggia. Sie befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem leicht renovierungsbedürftigen Zustand. Die Bauteile der Gebäudehülle sind in einem normalen, teilmodernisierten Zustand. Die Wohnung wurde seit Errichtung der Wohnanlage teilmodernisiert. Vor Folgenutzung sind die Räume zu beräumen und zu renovieren (Malerarbeiten).

Die PKW-Garage Nr. G 3904 ist von baujahrestypischer, konventioneller Größe und Bauweise. Der Garagenhof ist durch eine Zaun- und Toranlage vom Grundstück und zur Straße hin abgetrennt.

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

Es sind keine Baulasten vorhanden. Es ist keine Belastung aus der Abteilung II des Grundbuchs zu beachten. Das Grundstück ist altlastenfrei. Es sind keine Erschließungskosten offen oder absehbar zu erwarten. Es bestehen keine Wohnungsbindungen.

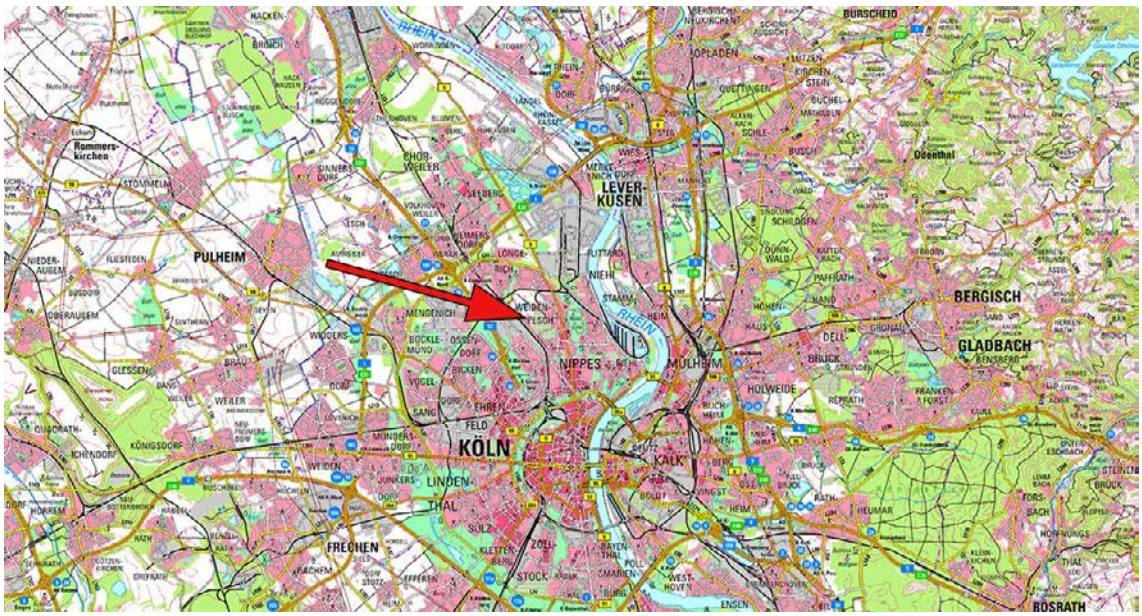
B LAGE

1 Standortfaktoren

Nähere Umgebung, regionale Lage

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

Ausschnitt aus der DTK 100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

2 Lage im Stadtgebiet

Stadtbezirk Nippes

Nippes ist der Stadtbezirk 5 von Köln. Er umfasst die Stadtteile Bilderstöckchen, Longerich, Mauenheim, Niehl, Nippes, Riehl und Weidenpesch. Er liegt am linken Rheinufer, nördlich der Kölner Innenstadt. Der Stadtbezirk 5 wurde im Zuge einer kommunalen Neugliederung zum 1. Januar 1975 gegründet und trägt den Namen seines bevölkerungsreichsten Stadtteils Nippes.

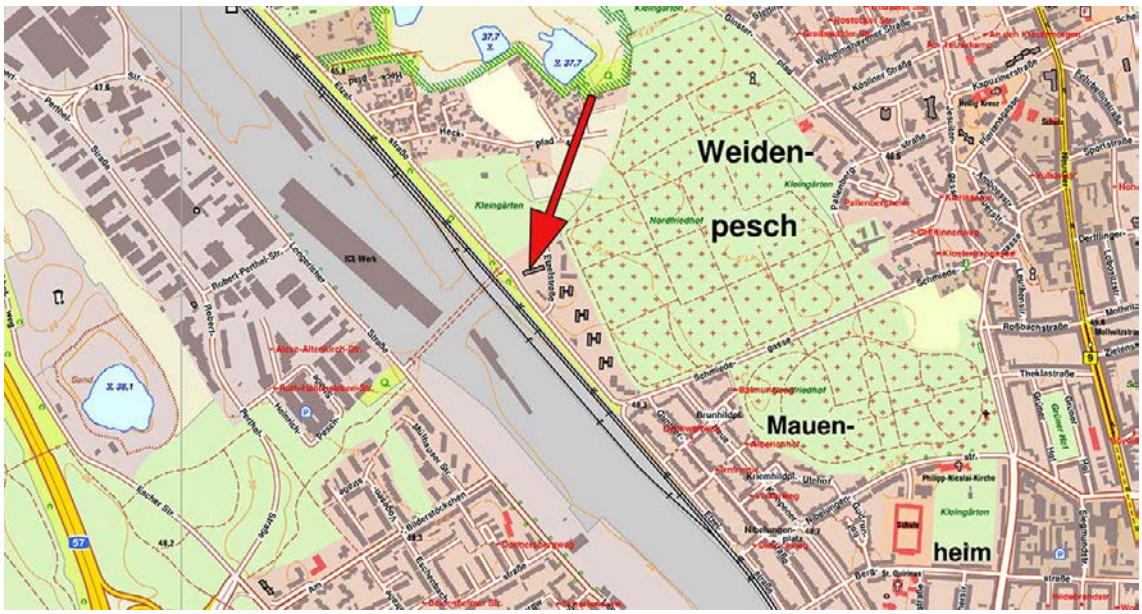
Stadtteil Weidenpesch

Weidenpesch ist ein Stadtteil im linksrheinischen Köln und Teil des Stadtbezirks Nippes. Weidenpesch grenzt im Osten an Niehl, im Süden an Nippes und Mauenheim, im Westen an Bilderstöckchen (die Grenze verläuft entlang der Eisenbahnlinie Köln-Neuss-Krefeld) und im Norden an Longerich.
Das Ortszentrum befindet sich rund um die Neusser Straße (B 9). Mit den auf der Neusser Straße verkehrenden Stadtbahnlinien 12 und 15 hat der Stadtteil einen guten Anschluss an das übrige Stadtgebiet. Das Stadtzentrum ist so in circa 15 Minuten erreichbar. Im Ort ansässig sind die Zentrale der Berufsfeuerwehr Köln sowie die Hauptwerkstatt der Kölner Verkehrs-Betriebe. Im Westen von Weidenpesch liegt der Nordfriedhof.

Siedlung Heckpfad

Die Siedlung „Am Heckpfad“ liegt am Rande nördlichen Rand von Weidenpesch. Ab 1945 entstanden und zwischen der Etzelstraße und dem Naturschutzgebiet Ginsterpfad gelegen, leben dort heute zwischen 300 und 400 Einwohner. Erreichbar ist die Siedlung nur von der Etzelstraße aus sowie - über zwei verborgene Fußpfade - vom Fußweg „Am Ginsterpfad“.
Das Bewertungsgrundstück liegt südlich der Kleingartenanlagen, die mit zur Siedlung Heckpfad gehören, an einem Stichweg der Etzelstraße. Westlich liegt ein ausgedehntes Bahn- / Güterbahngelände, östlich grenzt der Nordfriedhof.

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

3 Lageeinstufung für die Wertermittlung

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

Tab.-Nr. **02**

EINORDNUNG DER WOHNLAGE

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

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks		**0,60**		
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	**0,66 - 1,33**	> 1,33	
	einfach	**mittel**	gut	

Im vorliegenden Fall sind überwiegend einfache bis neutrale Lageeigenschaften vorhanden. Die Wohnlage ist zusammenfassend als „**einfach**" im großstädtischen Kontext zu bezeichnen. Die Lage gilt als „städtisches Problemgebiet" mit nicht modernisiertem Altbau in Hochhausbebauung.

C GRUNDSTÜCK

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

1 Größe und Zuschnitt des Grundstücks

Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 4.475 m². Es besteht aus drei Flurstücken. Lage und der Zuschnitt des Grundstücks gehen aus dem Lageplan auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten hervor. Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt.
Der Stichweg der „Etzelstraße“ endet nordöstlich des Grundstücks in einer Wendefläche (Sackgasse). Nördlich grenzt eine nicht zum Grundstück gehörende Stellplatzfläche. Westlich verläuft die „Etzelstraße“ zwischen Grundstück und dem Bahngelände. Östlich verläuft der Stichweg, von dem auch der Garagenhof erschlossen wird.

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Stadt Köln
Gemarkung:	Longerich
Flur:	6
Flurstücke:	182, 183, 184

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

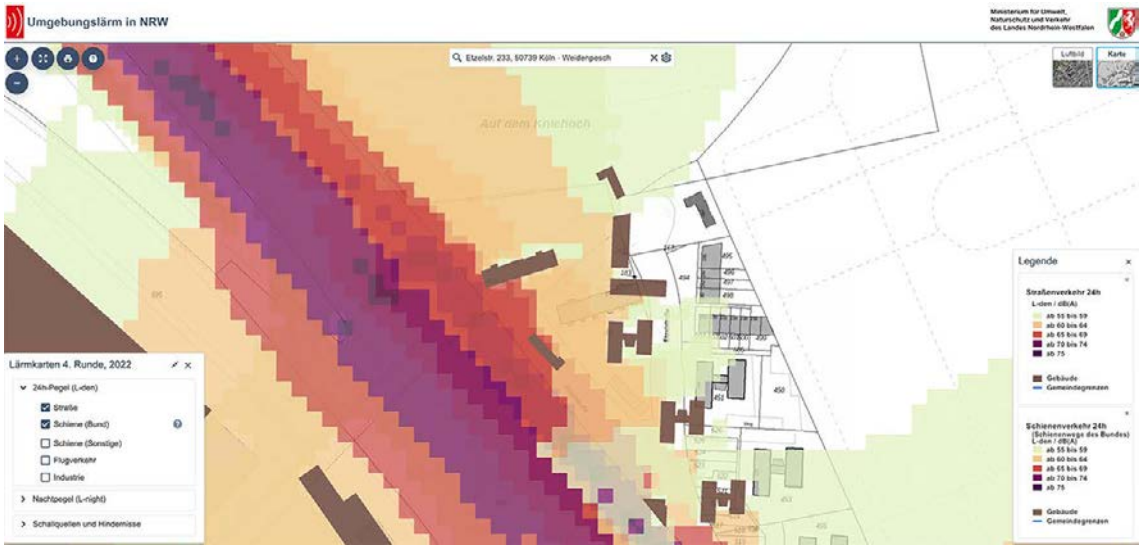
Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund.

4 Grundwasser, Hochwasser, Starkregen

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

5 Umgebungslärm

Das Grundstück liegt an einer Bahnfläche. Die zu bewertende Wohnung ist zur Emissionsquelle orientiert (westliche Schmalseite).



Es handelt sich um mittel bis stark einschränkende Lärmemissionen, die zu einem deutlichen Nachteil des Grundstücks bei der Berücksichtigung der Lagequalität führen.

6 Topografie

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

7 Altlasten

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

5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und
5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetzbedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Laut Auskunft der Stadt Köln vom 26.11.2025 sind keine Eintragungen oder Vormerkungen im Altlasten- oder Altstandortkataster vorhanden.

Es wird von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen.

8 Erschließungszustand

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

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

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

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

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

Das Grundstück wird von der „Etzelstraße“ einer öffentlichen Straße aus erschlossen. Ein Stichweg dieser Straße endet in einer Sackgasse vor dem Grundstück. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Kanal, Wasser, Strom, Erdgas) über die „Etzelstraße“ verläuft. Die Straße „Etzelstraße“ ist im Bereich des Stichwegs eine voll ausgebaute öffentliche Straße mit Straßenbeleuchtung. Die Fahrbahn ist asphaltiert, es sind beidseitig plattierte Gehwege, Längsparkplätze, Straßenbäume etc. vorhanden. Die Wohnungen im Mehrfamilienhaus „Etzelstraße 231, 233“ sind von der nördlich vorgelagerten Hoffläche aus zugänglich, die von der Erschließungsstraße beidseitig zugänglich ist.

9 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Tab.-Nr. **03**

PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß BauGB

Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Fläche für Wohnen	Hochhaussiedlung	X	
2.	Gebietscharakter Umgebung (§34)	heterogen	offene Bauweise, uneinheitliche Gebäudeformen	X	
3.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
4.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
5.	Lage im Naturschutzgebiet				X

Erläuterung

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

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

10 Augenblickliche Nutzung

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

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Baulasten

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

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

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

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde am 18.11.2025 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **keine** Baulast vorhanden ist. Insofern ist das Grundstück **lastenfrei** zu bewerten.

1.2 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Köln teilte mit Auskunft vom 25.11.2025 Folgendes mit:

„Das o. g. Grundstück wird von mehreren öffentlichen Erschließungsanlage erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag wird für das Grundstück an der Erschließungsanlage Etzelstraße (Hauptzug) und Etzelstraße (Stichstraße) nicht mehr erhoben. Diese Bescheinigung bezieht sich nur auf die Regelungen der §§ 127-135 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017. Für das o.g. Grundstück ist ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) in der alten Fassung zurzeit nicht zu entrichten. Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden.
Ein Kanalanschlussbeitrag wird nicht erhoben. Für die Grundstücksentwässerung fallen laufende Entwässerungsgebühren an, die sich nach dem Frischwasserbezug und dem von den versiegelten Flächen der Grundstücke in den öffentlichen Kanal abgeleitetem Regenwasser bemessen. Die Hausanschlüsse sind auf eigene Kosten herzustellen.“

Es wird davon ausgegangen, dass für das zu bewertende Grundstück **kein Erschließungsbeitrag** gem. §§ 127 ff BauGB mehr zu entrichten ist. Die Erschließungsanlage „Etzelstraße“ ist abschließend fertiggestellt. Der Kanalanschluss ist abgegolten.

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

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

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Die zu bewertenden Objekte werden beim Amtsgericht Köln im Grundbuch von Longerich als Wohnungsgrundbuch unter der Blattnummer 30307 (Wohnung Nr. 27 des ATP) sowie als Teileigentumsgrundbuch unter der Blattnummer 30333 (Garage Nr. G 3904 des ATP) geführt:

Wohnungsgrundbuch, Longerich Blatt 30307:

Tab.-Nr. **04.1**

GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS						
Amtsgericht Köln			**Grundbuch von Longerich**			**Blatt 30307**
						BESTANDSVERZEICHNIS
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	22.12/1.000 - Miteigentumsanteil an dem Grundstück:				
2						
3		Longerich	6	182	Gebäude- und Freifläche	4.475 m²
4					Etzelstraße 231-233	
5		Longerich	6	183	Gebäude- und Freifläche	
6					Etzelstraße 231-233	
7		Longerich	6	184	Gebäude- und Freifläche	
8					Etzelstraße 231-233	
9						
10		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 27				
11		gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum. (…) hierher übertragen am				
12		09.02.2006.				

			Abteilung II
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Köln, 93 K 49/25).
2			Eingetragen am 28.07.2025

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

Teileigentumsgrundbuch, Longerich Blatt 30333:

Tab.-Nr. **04.2**

GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS						
Amtsgericht Köln			**Grundbuch von Longerich**			**Blatt 30333**
						BESTANDSVERZEICHNIS
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	5/1.000 - Miteigentumsanteil an dem Grundstück:				
2						
3		Longerich	6	182	Gebäude- und Freifläche	4.475 m²
4					Etzelstraße 231-233	
5		Longerich	6	183	Gebäude- und Freifläche	
6					Etzelstraße 231-233	
7		Longerich	6	184	Gebäude- und Freifläche	
8					Etzelstraße 231-233	
9						
10		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. G 3904				
11		gekennzeichneten Garage. (...) hierher übertragen am				
12		09.02.2006.				

			Abteilung II
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Köln, 93 K 49/25).
2			Eingetragen am 28.07.2025

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

2.2 Teilungserklärung

Die Teilungserklärung, die notariell zu beglaubigen ist, enthält eine textliche Beschreibung der einzelnen Wohnungen und zusätzlich Pläne des gesamten Gebäudes, in dem sämtliche Räume des Gebäudes so gekennzeichnet sind (meist mit einer Nummer), dass sie eindeutig einem bestimmten Wohnungseigentum (bzw. Teileigentum) oder dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind. Es ist üblich, aber nicht zwingend, dass der Bruchteil (Miteigentumsanteil) des Eigentums der anteiligen Wohnungsfläche entspricht. Abweichungen können sich in der Praxis auch durch nachträgliche Ausbauten, z. B. im 6. Obergeschoss, ergeben. Grundlage der Aufteilung in Sondereigentum ist eine behördliche Abgeschlossenheitsbescheinigung für die einzelnen Wohnungen. Die der Teilungserklärung zugehörige Gemeinschaftsordnung regelt das Innenverhältnis der Eigentümer untereinander. Beispiele sind Umlageschlüssel für Jahresabrechnungen, Regelungen für Stimmrecht und Vertretungsvollmachten bei den Eigentümerversammlungen, Regeln über den Verwaltungsbeirat, Vollmachten für den Verwalter etc. Gemeinschaftsordnung und Teilungserklärung sind beim Grundbuchamt hinterlegt und haben Vereinbarungscharakter. Das bedeutet, dass sie nur durch eine Vereinbarung verändert werden können, d. h. jeder einzelne Eigentümer muss die Änderung öffentlich beglaubigt unterschreiben, und sie muss dann beim Grundbuchamt hinterlegt werden. Erleichterungen haben sich durch die WEG-Novelle zum 1. Juli 2007 ergeben, insbesondere um in Einzelfällen verbrauchsbezogene Umlageschlüssel und Modernisierungen mit 3/4-Mehrheit durchsetzen zu können.

Es sind zwei Unter-Eigentümergemeinschaften gebildet: Wohnungseigentümer der Häuser Etzelstraße 231, 233 und Garageneigentümer. Die Stellplätze gehören zum Gemeinschaftseigentum und werden durch Sondernutzungsrechte den Wohnungseigentümern zugeordnet.

Begriffsbestimmungen:

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

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

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

Sondernutzungsrechte
Gemeinschaftliche Flächen können durch Sondernutzungsrechte einem Sonder- oder Teileigentum zugeordnet werden. Der Berechtigte kann dann über die Fläche oder den Raum unter Ausschluss der übrigen Eigentümer verfügen. Dies ist bei PKW-Stellplätzen, Kellerräumen sowie Balkonen/Loggien üblich. Der Berechtigte trägt die Bewirtschaftungskosten, wenn dies durch Vereinbarung (Teilungserklärung) so vereinbart ist. Die gesetzliche Regelung sieht ansonsten gemäß § 16 Abs.2 WEG die Kostentragung durch alle Eigentümer vor. Instandhaltungen sind weiterhin Sache der Gemeinschaft, sofern diese nichts anderes beschlossen bzw. vereinbart hat.

Allgemeine Bestimmungen der Teilungserklärung:

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

2.3 Unterlagen der Hausverwaltung

Das Objekt wird extern verwaltet.
- Es sind **keine Rücklagen** in für außergewöhnliche Instandhaltungsmaßnahmen vorhanden.
- Laufende erforderliche Sanierungen (zurzeit Bodenbeläge und Abdichtungen Laubengänge) werden über Sonderumlagen von der WEG zu den jeweiligen Anteilsbeteiligungen der Einzeleigentümer finanziert (Gemeinschaftseigentum).
- Die Höhe des Hausgelds (inkl. Heizkosten und Rücklageanteil) beträgt laut Wirtschaftsplan 2026 für die Wohnung (Nr. 27) **532 €/Monat** und die Garage (Nr. G 3904) **35,00 €/Monat**.
- Für das Jahr 2026 sind weitere Laubengangsanierungen beschlossen. Die zu erwartenden Sonderumlagen betreffen nur die MEAs der Wohnung und werden voraussichtlich ca. **2.221 €** betragen. Diese voraussichtlichen Kosten werden im Rahmen der **boG** wertmindernd berücksichtigt.

2.4 Wohnungsbindung

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

2.5 Sonstige wertbeeinflussende Rechte

Es sind keine weiteren wertbeeinflussenden Rechte bekannt.

E BAULICHE ANLAGEN

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

1 Baubeschreibung

1.1 Gebäude

Das Gebäude wurde 1964 bezogen. Die Garagen wurden 1965 errichtet. 2005 wurde das Gebäude in Sonder- und Teileigentum aufgeteilt.
Die Gebäudekonstruktion ist massiv in Stahlbeton im Kellergeschoss sowie Mauerwerk mit Massivdecken in den Geschossen ausgeführt. Das Gebäude hat 8 Vollgeschosse und ein Flachdach. Hauseingang und Treppenhaus liegen an der Nordfassade. Die innere Struktur ist die zweier gespiegelter Hochhauszeilen, jeweils mit eigenen Treppenhäusern mit Aufzug, geschossweise als Dreispänner ausgebildet, wobei jeweils 2 Wohnungen vom Treppenhaus und eine weitere über einen rückseitigen offenen Laubengang zugänglich sind. Das Gebäude und der Wohnungszugang sind nicht barrierearm. Gestaltung und Ausstattung sind baujahrestypisch und konventionell. Jede Wohnung hat zugehörige Freibereiche, die zunächst als Balkone ausgebildet waren, die später mit Witterungsschutz (Brüstungen, Fenster) versehen wurden. Die Garagen sind in Massivbauweise errichtet. Sie verfügen über Blechschwingtore.

Es sind insgesamt 48 Wohnungen und 8 Teileigentumseinheiten (Garagen) vorhanden. Die Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen lagen zur Bewertung vor. Abgeschlossenheitspläne und Baugenehmigung stimmen – was die hier zu bewertende Eigentumswohnung angeht – überein.

Hinweis: Kellergeschoss, Haustechnikräume und Garagen wurden nicht zugänglich gemacht. Fotoaufnahmen (innerhalb der Wohnung Nr. 27) wurden untersagt.

1.2 Beschreibung der Eigentumswohnung

Wohnung Nr. 27, Erdgeschoss:
Die 3-Zimmerwohnung ist zweckmäßig geschnitten. Das Badezimmer hat ein Fenster. Alle drei Zimmer haben vergleichbar gute Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten. Eine Querlüftung der Wohnung ist möglich. Der 2. Rettungsweg ist über die ausreichend großen Fenster zur Anleiterung gegeben. Raumgrößen und Zuschnitt genügen heutigen Nutzeransprüchen. Zur Wohnung gehören eine geschlossene Loggia und ein Lagerraum im Kellergeschoss.

1.3 Allgemeine Baubeschreibung der Gebäudehülle und allgemeinen Haustechnik

Tab.-Nr. **05.1**

BAUBESCHREIBUNG Gebäudehülle, Konstruktion, TGA

Nr.	Bauteil	Bauart	Standardeinordnung			Gewichtung
			einfach	mittel	gehoben	
1	Gründung	Betongründungen und -Kelleraußenwände		0,10		10%
2	Außenwände	Mauerwerkswände, Kalksandstein, Bimsbeton,		0,15		15%
3	Außenfenster	Kunststofffenster ohne Rollläden	0,05	0,05		10%
4	Außentüren	Haustüranlagen in Kunststoff mit Glasfeldern, Laubengangtüren in Stahlrahmenkonstruktion mit Glasfeldern		0,05		5%
5	Außenwandbekleidung	Außenputz (frühes WDSV), Treppenhäuser, Loggien mit Kunstschieferbekleidungen		0,05	0,05	10%
6	Tragende Innenwände	Kalksandsteinmauerwerk		0,10		10%
7	Innentreppe	Stahlbetontreppe, gerade 2-läufig, Zwischenpodeste, Werksteinbeläge, Stabgeländer, Mipolamhandlauf		0,05		5%
8	Decken	Stahlbetondecken		0,10		10%
9	Heizungsanlage	Ölzentralheizung mit Solaranlage zur WW-Bereitung		0,05	0,05	10%
10	Dachkonstruktion	Flachdach, Aufbauten für Aufzugbetriebsräume		0,10		10%
11	Dachdeckung	Dichtung, Dämmung (nicht zugänglich)		0,05		5%
	Gewichtung (Note, Punkte)		-1	0	1	100%
	Qualitätsfaktor "Gebäudehülle, Konstruktion, TGA" (mittel = 1,0)			**1,05**		

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

1.4 Baubeschreibung der Ausstattung des Sondereigentums

Tab.-Nr. **05.2**

BAUBESCHREIBUNG Ausstattung (Ausstattung der Nutzungseinheiten)

Nr.	Bauteil	Bauart	Standardeinordnung			Gewichtung
			einfach / n. v.	mittel	gehoben	
1	Bodenbeläge Wohnräume	Vinyl / Laminatböden, mittelgrau	0,05	0,10		15%
2	Bodenbeläge Nassräume	Fliesen, mittelgrau		0,10		10%
3	Wandbekleidungen Wohnräume	Raufasertapeten, Anstrich		0,05		5%
4	Wandbekleidungen Nassräume	Fliesen, Großformate, weiss		0,05	0,05	10%
5	Deckenbekleidungen	Raufasertapeten, Anstrich		0,05		5%
6	Heizflächen	Kompaktheizkörper		0,10		10%
7	Sanitärausstattung	1 Wanne, 1 Toilette, 1 Waschbecken		0,20		20%
8	Anschlussmöglich-keiten Küche	Standardanschlüsse		0,05		5%
9	Sonnenschutz, Einbruchschutz	keine baulicher Sonnenschutz	0,05			5%
10	Medienanschlüsse	Standardanschlüsse		0,05		5%
11	Balkon-, Terrassen-, sonstige Freiflächen	Loggia, geschlossen, Holzpflasterbodenbelag			0,10	10%
12	Stellplatz, Garage, Tiefgarage	Garagenstellplatz Nr. 3904 als separate Teileigentumseinheit				
	Gewichtung (Note, Punkte)		-1	0	1	100%
	Qualitätsfaktor "Ausstattung" (mittel = 1,0)			**1,05**		

Es handelt sich um eine Eigentumswohnung mit durchschnittlichen Ausstattungsmerkmalen.

2 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen, Wohnfläche

Tab.-Nr. **06**				
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFlV) W O H N U N G Nr. 27				
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
1.	Diele inkl. Spind	Erdgeschoss	9,60 m²	9,32 m²
2.	Küche	Erdgeschoss	9,17 m²	8,90 m²
3.	Schlafzimmer	Erdgeschoss	16,84 m²	16,35 m²
4.	Badezimmer	Erdgeschoss	4,73 m²	4,59 m²
5.	Wohnzimmer	Erdgeschoss	21,32 m²	20,70 m²
6.	Abstellraum	Erdgeschoss	2,52 m²	2,45 m²
7.	Kinderzimmer	Erdgeschoss	12,81 m²	12,44 m²
	Zwischensumme		76,99 m²	74,75 m²
	Raum	Faktor	Fläche brutto	Fläche gem. WoFlV
8.	Loggia (geschlossen)	0,50	3,64 m²	1,82 m²
	SUMME		gerundet	**77,00 m²**

Es lagen Grundrisspläne (Aufteilungspläne und Bauantragspläne) mit Vermaßungen vor. Der zugehörige Kellerraum Nr. 27 hat laut Aufteilungsplan eine Fläche von rund 5,5 m². Die Garage hat konventionelle Innenabmessungen der Errichtungszeit (5,50 m x 2,75 m).

3 Besondere Einbauten und Bauteile

Die Wohnung enthält neben dem Einbauspind in der Diele keine weiteren besonderen Einbauten oder Bauteile. Die früheren offenen Balkone der Wohnungen wurden mit geschlossenen Brüstungen und Fenstern ausgestattet und sind somit witterungsgeschützt.

4 Baujahr

Die Baugenehmigung datiert aus dem Jahr 1962. Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung wurden 2005 ausgestellt. Es wird angenommen, dass das Gebäude **1964** bezugsfertig wurde.

5 Übliche Gesamtnutzungsdauer

Nach dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau liegt die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern und Mietwohngrundstücken (flexible und zukunftsgerechte Ausführung) bei 60-80 Jahren[2]. Die Praxis der Immobilienwirtschaft zeigt jedoch, dass Mietwohngrundstücke hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer zu beurteilen sind. Ein auf eine spezifische Nutzung ausgerichtetes Gebäude hat regelmäßig kürzere wirtschaftliche Nutzungsdauern als nutzungsflexibel gestaltete Objekte. Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses nach Abwägung mit **80 Jahren** angesetzt.

[2] Siehe auch ImmoWertV, Anlage 1

6 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Tab.-Nr. **07**

RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	1964
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2026
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	**18 Jahre**

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG		
Nr.		
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag	62 Jahre
2.	Modernisierungsgrad	5 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	**30 Jahre**
	Fiktives Baujahr aufgrund der Modernisierungen	1976

Unter Abwägung der bekannten Objektmerkmale wird die Restnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses und der Wohnung mit **30 Jahren** festgestellt.

7 Bau und Unterhaltungszustand

Bis auf Einzelmaßnahmen sind nur die Kosten für Räumung, Renovierung (Malerarbeiten) und Kleinreparaturen zu berücksichtigen, die ein zuschlagerhaltender Bieter vor Beginn einer Folgenutzung bzw. Neuvermietung bei seinem Gebot kalkulieren würde.

Diese Kosten werden pauschal mit **4.000 €** festgestellt.

Hinsichtlich anstehender Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen, deren Kosten auf die Eigentümer umzulegen wären, gilt dieses Gutachten unter Vorbehalt. Die in Ansatz gebrachten Kosten wurden aus den Versammlungsprotokollen der WEG übernommen.

Laut Hausverwaltung wurde für das laufende Jahr (2026) eine umzulegende Maßnahme in Höhe von 96,39 €/MEA der Untereigentumsgemeinschaft der Wohnungseigentümer (960/1.000 MEA) demnach 2.221 € für die Wohnung Nr. 27 beschlossen. Dabei handelt es sich um ein vorläufiges Angebot der ausführenden Unternehmen. Die Garage gehört zu einer zweiten Eigentümeruntereinheit und ist von den Umlagen nicht betroffen.

8 Wärmeschutz und Energiebedarf

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

§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

(1)

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

(2)

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

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

(4)

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

§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen

(1)

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

(2)

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

§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

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

(2)
Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.

(3)
Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen de Gebäudeenergiegesetzes GEG

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

Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz

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

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

F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

1 Verfahrenswahl und Begründung

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

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

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

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

1.1 Allgemeines

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

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

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

1.2 Verfahrensvarianten

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

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

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

Im vorliegenden Fall wird das *allgemeine Ertragswertverfahren* angewendet.

1.3 Allgemeines Ertragswertverfahren

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

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

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:

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

G ERTRAGSWERTERMITTLUNG

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

1 Begriffsbestimmung im Ertragswertverfahren

1.1 Reinertrag, Rohertrag

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

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

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

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

1.2 Bewirtschaftungskosten

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

1.3 Betriebskosten

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

1.4 Liegenschaftszinssatz

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

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

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

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

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

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

1.5 Bodenwert

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

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

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

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

1.6 Restnutzungsdauer

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

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

1.7 Barwertfaktoren

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

1.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

2 Abwägung zur Feststellung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes

Der vom Gutachterausschuss der Stadt Köln veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für ein vermietetes Normobjekt der Lage „Vorortlage linksrheinisch“ und einer Größe von 60 m² oder 80 m² wird mit 2,3 % angegeben[3]. Dieser Normwert kann durch Anpassung an die objektspezifischen Merkmale noch entsprechend modifiziert werden. Es wird ein objekttypischer mittlerer Liegensschaftszinssatz von 2,30 % mit einer Standardabweichung von +- 1,1 % verwendet und wird im Weiteren auf das Objekt angepasst.

Tab.-Nr. **09**

PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES

Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Allgemeine Lage, Umfeld, Versorgungssituation	einfache Lage mit Versorgungsdefiziten	0,10	0,05		20%
2.	Nachfragesituation für vergleichbare Objekte	mittlere Nachfrage, stark kaufpreisabhängig	0,05	0,05		5%
3.	Privatsphäre, Emissionen von außen, Schallschutz im Gebäude	deutliche Emissionen von außen, mäßiger Gebäudeschallschutz	0,05			10%
4.	Ausstattungsqualität Gemeinschaftseigentum	durchschnittliche Qualität des Gemeinschaftseigentums		0,05		10%
5.	Austattungsqualität Sondereigentum	durchschnittliche Qualität des Sondereigentums		0,05		10%
6.	Zugehörige Flächen, Stellplatz, Lagerraum	Kellerraum, Garage, witterungsgeschützte Loggia			0,05	10%
7.	Anzahl der WE im Gebäude; soziale Kontrolle	48 Wohneinheiten	0,05	0,10		5%
8.	Größe der Wohnung, Größe der Zielgruppe	mittlere Wohnungsgröße, große Zielgruppe		0,05	0,05	10%
9.	Modernisierungsrisiko, Zustand des Sondereigentums	mittleres Modernisierungsrisiko		0,05		10%
10.	Restnutzungsdauer Gemeinschafts- und Sondereigentum	durchschnittliche Restnutzungsdauer		0,05		10%
	Gewichtung (Note, Punkte)		1	0	-1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Liegenschaftszinssatz"	0,15%			Mittelwert
Marktüblicher Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen	1,20%	bis	3,40%	2,30%
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz				**2,45%**

Nach Gewichtung der veröffentlichten Zinsspannen ergibt sich ein objektspezifischer, risikoadjustierter Liegenschaftszinssatz von rund 2,45 %.

[3] Grundstücksmarktbericht 2025 Stadt Köln, S. 104

3 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

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

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

3.1 Bodenrichtwert

Laut BORIS.NRW beträgt der Bodenrichtwert in der betreffenden Bodenrichtwertzone der Stadt Köln 1.240 €/m². Der Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. **10.1**		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	WA (allgemeines Wohngebiet)
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Geschossflächenzahl (GFZ)	1,40
4.	Maß der Baulichen Nutzung	IV Vollgeschosse

Aufgrund der vorliegenden Grundstückmerkmale wird die Relevanz des Bodenrichtwerts Nr. 502004 verworfen. Dieser gilt für typische Blockrandbebauung, 4-geschossig auf wenig tiefen Reihengrundstücken, wodurch sich die hohe GFZ von 1,4 ergibt.

Das hier zu bewertende Grundstück ist sowohl was die Grundstücksgröße als auch die Höhe der zulässigen Bebauung angeht nicht mit dem Normgrundstück des Richtwerts vergleichbar.

3.2 Anpassung des Bodenrichtwerts an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Der Siedlungsbereich „Etzelstraße“ wurde mit einem größeren Bereich in der Ortslage Mauenheim zusammengefasst. Der Richtwert gilt für die Lage „Siegmundstraße“. Vermutlich sollte für die hier zu betrachtende Lage kein eigener Richtwert gebildet werden. Gleichwohl müssen die Lagemerkmale bzw. Lageunterschiede der Richtwertlage und der Lage des Bewertungsgrundstücks berücksichtigt werden. Dabei ist eine Orientierung an vergleichbaren Lagen in Weidenpesch oder Ossendorf sinnvoll. Hier liegen die entsprechenden Bodenrichtwerte bei ähnlicher zulässiger Grundstücksausnutzung bei 1.040 €/m². Zusätzlich ist eine Anpassung wegen abweichender zulässiger Grundstücksausnutzung (GFZ) der Normgrundstücke erforderlich[4].

Nach Umrechnung ergibt sich ein Faktor von 0,9 zur Berücksichtigung der Merkmalsabweichung des Bewertungsgrundstücks von den gewählten Richtwertgrundstücken Weidenpesch (Mönchsgasse) und Ossendorf.

Tab.-Nr. **10.2**

Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)		
1.	Vergleichswert (Richtwerte Nrn. 505006 und 406017)	1.040,00 €/m²
2.	Umrechnungsfaktor	0,90
3.	Modifizierter Bodenrichtwert	**936,00 €/m²**

3.3 Feststellung des anteiligen Bodenwertes und des anteiligen Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. **10.3**

BODENWERTBERECHNUNG

Bewertungsgrundstück

Nr.	Flurstück	Erschließungs-zustand	Grundstücks-zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	182	beitragsfrei	Bauland	4.475,00 m²	936,00 €/m²	936,00 €/m²	4.188.600,00 €
2.	183						
3.	184						
							4.188.600,00 €

Bodenwertverzinsung			
1.	Miteigentumsanteil am Bodenwert	Wohnung Nr. 27	22,12 / 1000
2.		Garage G 3904	5 /1000
3.	Bodenwert	Gesamtgrundstück	4.188.600,00 €
4.	Anteiliger Bodenwert	Wohnung Nr. 27	**92.651,83 €**
5.		Garage G 3904	**20.943,00 €**
6.	Liegenschaftszinssatz	bezogen auf Wohnungseigentum	2,45%
7.	Bodenwertverzinsung	Gesamtgrundstück	102.620,70 €
8.	Anteilige Bodenwertverzinsung	Wohnung Nr. 27	**2.269,97 €**
9.		Garage G 3904	**513,10 €**

[4] Grundstücksmarktbericht 2025 Stadt Köln, S. 45

4 Marktüblich erzielbarer Rohertrag der Wohnungen

Üblicherweise wird der marktüblich erzielbare Rohertrag auf Grundlage der flächenbezogenen Mieten oder Pachten ermittelt. Es ist auf die marktübliche Vergleichsmiete abzustellen. Unter der marktüblichen Vergleichsmiete ist hier die Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung eines Objektes ohne Betriebskosten zu verstehen (Nettokaltmiete). Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten solcher Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.
Aufgrund des Ertragswertmodells des Gutachterausschusses zur Bestimmung der marktüblichen Einflussgröße des Liegenschaftszinssatzes muss zur Wahrung der Modellkonformität auf die tatsächlich gezahlten Mieten oder die Ortsübliche Vergleichsmieten (Bestandsmietverhältnisse; örtlicher Mietspiegel Jahrgang 2025) abgestellt werden.

Die Wohnung ist nicht vermietet. Es sind somit marktübliche Wiedervermietungsmieten anzusetzen, die im Vergleich zu den Mietspiegelwerten, die als Mittel mehrerer zurückliegender Jahre erhoben werden, höher sind:

Tab.-Nr. **11**

WOHNUNGEN Nr. 27			
Spanne laut Mietspiegel (Gruppe 2, C, 2)	7,30 €/m² bis 9,40 €/m²		einfache Lage
Spannenabweichung	1,05 €/m²	Spannenmittelwert	8,35 €/m²

Nr.	Merkmal	Gewichtung	Anteil Abweichung	Benotung	Zu- / Abschlag zum Mittelwert	in % zum Mittelwert
1.	Wohnlage	25%	0,26 €	0,00	0,00 €	0,0%
2.	Art der Wohnung	5%	0,05 €	0,00	0,00 €	0,0%
3.	Beschaffenheit	10%	0,11 €	0,50	0,05 €	0,6%
4.	Ausstattung	50%	0,53 €	0,00	0,00 €	0,0%
5.	Größe	10%	0,11 €	0,50	0,05 €	0,6%
	Summen	100%	1,05 €		0,11 €	1,3%

KONKRETE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE				
	Nutzungseinheit	Spannenmittelwert Mietspiegel	Zu- oder Abschlag Wohnwertmerkmale	objektangepasste, angemessene Miete
		8,35 €/m²	0,11 €/m²	**8,46 €/m²**
	Zuschlag bei Neuvermietung (10%)		0,85 €/m²	**9,30 €/m²**

Wohnung 27 Erdgeschoss rechts:
Aufgrund der vorliegenden Objektmerkmale wird eine **objektbezogene Nettokaltmiete von 9,30 €/m²/Monat** als ortsüblich erzielbarer Rohertrag angenommen.

Garage G 3904:
Es wird eine Garagenmiete von **60 €/Monat** als ortüblich und objektangepasst berücksichtigt.

4.1 Zusammenfassung Rohertrag

Tabelle Nr. **12**					
Zusammenstrellung der Roherträge					
Nr.		Mietfläche	Miete / Flächeneinheit	Rohertrag /Monat	Rohertrag / Jahr
	Rohertrag				
1.	Wohnung Nr. 27	77,00 m²	9,30 €/m²	716,14 €	8.593,66 €
2.	Garage G 3905			60,00 €	720,00 €
	Summe Rohertrag			776,14 €	**9.313,66 €**

5 Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.[5]
Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt. ***Betriebskosten*** sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Die Betriebskosten werden zum überwiegenden Teil auf den Mieter umgelegt. Es verbleibt nur ein zu vernachlässigender Teil beim Eigentümer.

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

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

[5] Aus §32 (2) ImmoWertV

5.1 Marktübliche Ansätze für Bewirtschaftungskosten (2026)

Tabelle Nr. **13.1**			
KOSTENANSÄTZE BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN			
Bewirtschaftungskosten Wohnraum			marktüblich
I	Verwaltungskosten		439,00 € / Wohnung / Jahr
II	Instandhaltungskosten		14,40 / m² / Jahr
III	Mietausfallwagnis		2,00% des Jahresrohertrags
Bewirtschaftungskosten Garagen			
I	Verwaltungskosten		48,00 € / Jahr
II	Instandhaltungskosten		108,00 € / Jahr

5.2 Marktübliche Bewirtschaftungskosten

Tabelle Nr. **13.2**							
Zusammenstellung der marktüblichen Bewirtschaftungskosten							
Nr.	Mieteinheit	Fläche / Anzahl	Rohertrag	Verwaltungs-kosten	Instandhal-tungskosten	Mietausfall-wagnis	Summe / Einheit
				I	**II**	**III**	
1	Wohnung Nr. 27	77,00 m²	8.593,66 €	439,00 €	1.108,80 €	171,87 €	1.719,67 €
2	Garage G 3904	1	720,00 €	48,00 €	108,00 €		156,00 €
	Summen der Bewirtschaftungskosten			487,00 €	1.216,80 €	171,87 €	
	Summe			entspricht einem Rohertragsanteil von 20,14%			

6 Berechnung der vorläufigen Ertragswerte

Tab.-Nr. **14**			
BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS			
Nr.		Wohnung Nr. 27	Garage G 3904
1	ROHERTRAG	8.593,66 €	720,00 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	-1.719,67 €	-156,00 €
3	= REINERTRAG DER EIGENTUMSEINHEIT	6.873,99 €	564,00 €
4	- ANTEILIGER BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG	-2.269,97 €	-513,10 €
5	= REINERTRAG DER GEBÄUDE	4.604,02 €	50,90 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG	21,07	21,07
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE	97.009,04 €	1.072,42 €
8	+ ANTEILIGER BODENWERT	92.651,83 €	20.943,00 €
	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	**190.000,00 €**	**22.000,00 €**

7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

7.1 Wirtschaftliche Überalterung

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

K e i n A n s a t z.

7.2 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

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

K e i n A n s a t z.

7.3 Freilegungskosten

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

K e i n A n s a t z.

7.4 Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.

Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

K e i n A n s a t z.

7.5 Werteinfluss Räumung, Renovierung, Instandsetzung (Wohnung Nr. 27)

Es werden die festgestellten Kosten von **4.000 €** wertmindernd berücksichtigt. Des Weiteren werden **2.221 €** aufgrund der beschlossenen Sonderumlage (Angebotskosten) berücksichtigt.

7.6 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. **15**

Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)			
Nr.		Wohnung Nr. 27	Garage G 3904
1.	+/- Sonderumlage der beschlossenen Instandsetzungsmaßnahmen in 2026	-2.221,00 €	
2.	+/- Renovierungs- und Räumungskosten für Gebäude und Grundstück	-4.000,00 €	
	Werteinfluss boG	**-6.221,00 €**	

8 Verkehrswert auf Grundlage des Ertragswertverfahrens

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

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

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

Tab.-Nr. **16**

BERECHNUNG DES VERKEHRSWERTS			
Nr.		Wohnung Nr. 27	Garage G 3904
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	190.000,00 €	22.000,00 €
2	+/- BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	-6.221,00 €	
	= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT	**184.000,00 €**	**22.000,00 €**

9 Plausibilisierung anhand von konkreten Vergleichskaufpreisen

Es wurde die Mitteilung von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Köln beantragt. Die mitzuteilenden Vergleichskauffälle wurden dabei auf die Jahre 2023-2025 und unvermietete Einheiten beschränkt. Im Objekt Etzelstraße 231, 233 wurden insgesamt 8 Vergleichsverkäufe aus diesem Zeitraum ausgewertet. Zwei der Verkäufe beziehen sich auf kleinere Wohnungen, während die übrigen in Zuschnitt, Größe und sonstigen Gebäudemerkmalen direkt vergleichbar sind:

Tab.-Nr. 17

PLAUSIBILISIERUNG ÜBER VERGLEICHSKAUFFÄLLE					
Nr.	Objektadresse	Jahr des Verkaufs	Wohnfläche	Geschosslage	Kaufpreis (bereinigt)
1.	Etzelstraße 231, 233	2023	74	4. OG	220.000,00 €
2.	Etzelstraße 231, 233	2023	77	6. OG	165.000,00 €
3.	Etzelstraße 231, 233	2023	77	n. b.	230.000,00 €
4.	Etzelstraße 231, 233	2024	77	n. b.	149.000,00 €
5.	Etzelstraße 231, 233	2024	74	n. b.	194.000,00 €
6.	Etzelstraße 231, 233	2025	74	7. OG	182.100,00 €
	Mittelwert der Vergleichskauffälle				**190.000,00 €**

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

H VERKEHRSWERT

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“ (Baugesetzbuch, § 194) Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der **Verkehrswert** der Eigentumswohnung Nr. 27 zum Wertermittlungsstichtag, dem 25. Februar 2026, geschätzt auf

184.000 €

für die Eigentumswohnung Nr. 27 im Erdgeschoss (rechts)

22.000 €

für die Garage Nr. G 3904

1 Schlussbemerkungen

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

Rösrath, den 07. März 2026



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

I ANLAGEN

1 Fotodokumentation

1.1 Ansicht Nordosten



1.2 Ansicht Südosten



1.3 Rückseite (Lage der Wohnung markiert)



1.4 Nordwestecke, Lage der Wohnung markiert



1.5 Nordwestecke von Norden und Westen





1.6 Haustür Haus Nr. 233, Laubengangtür





1.7 Etage Erdgeschosswohnungen



1.8 Briefkästen; Aufzugstür



1.9 Zufahrtstor Garagenhof

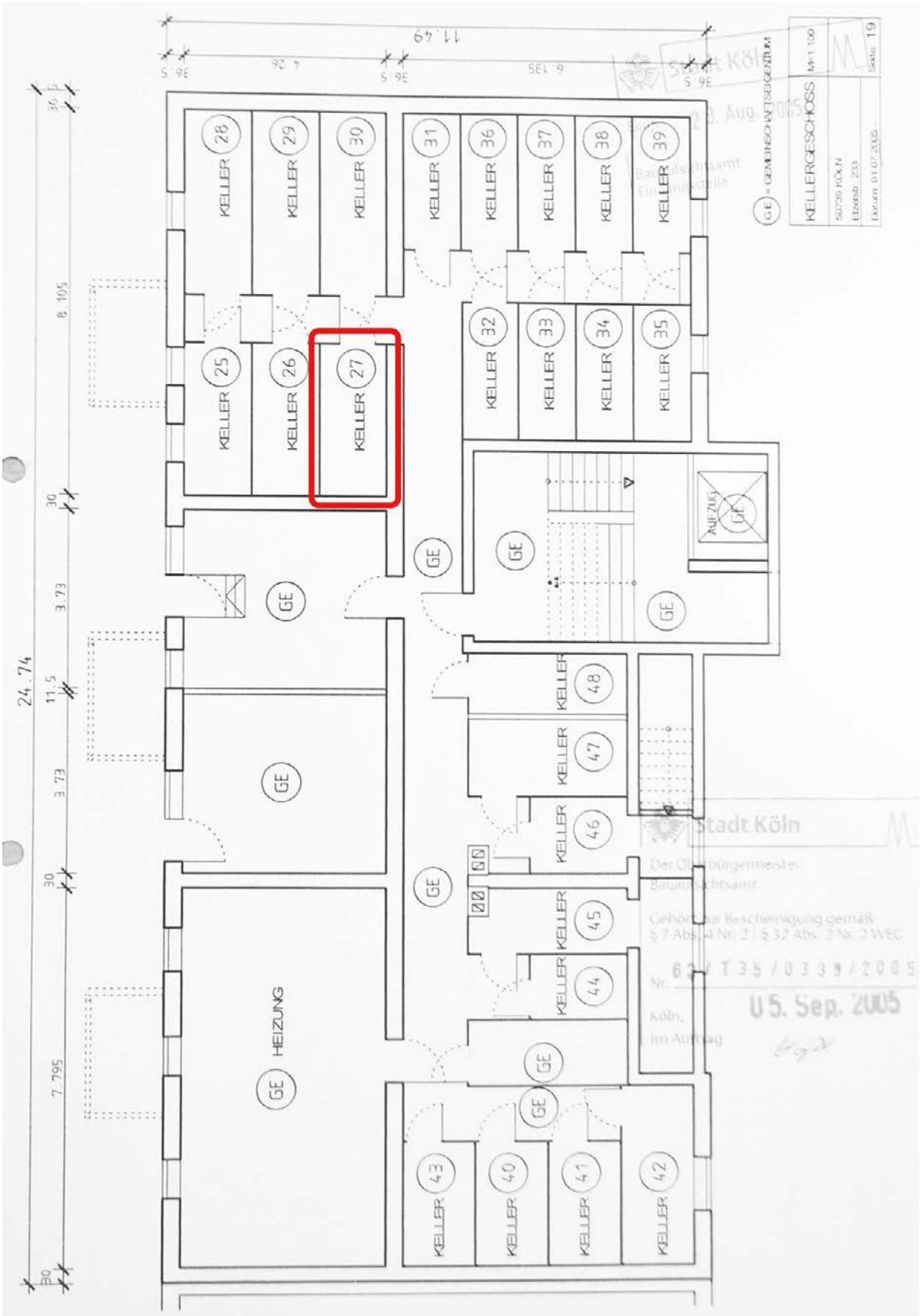


1.10 Lage Garage G 3904

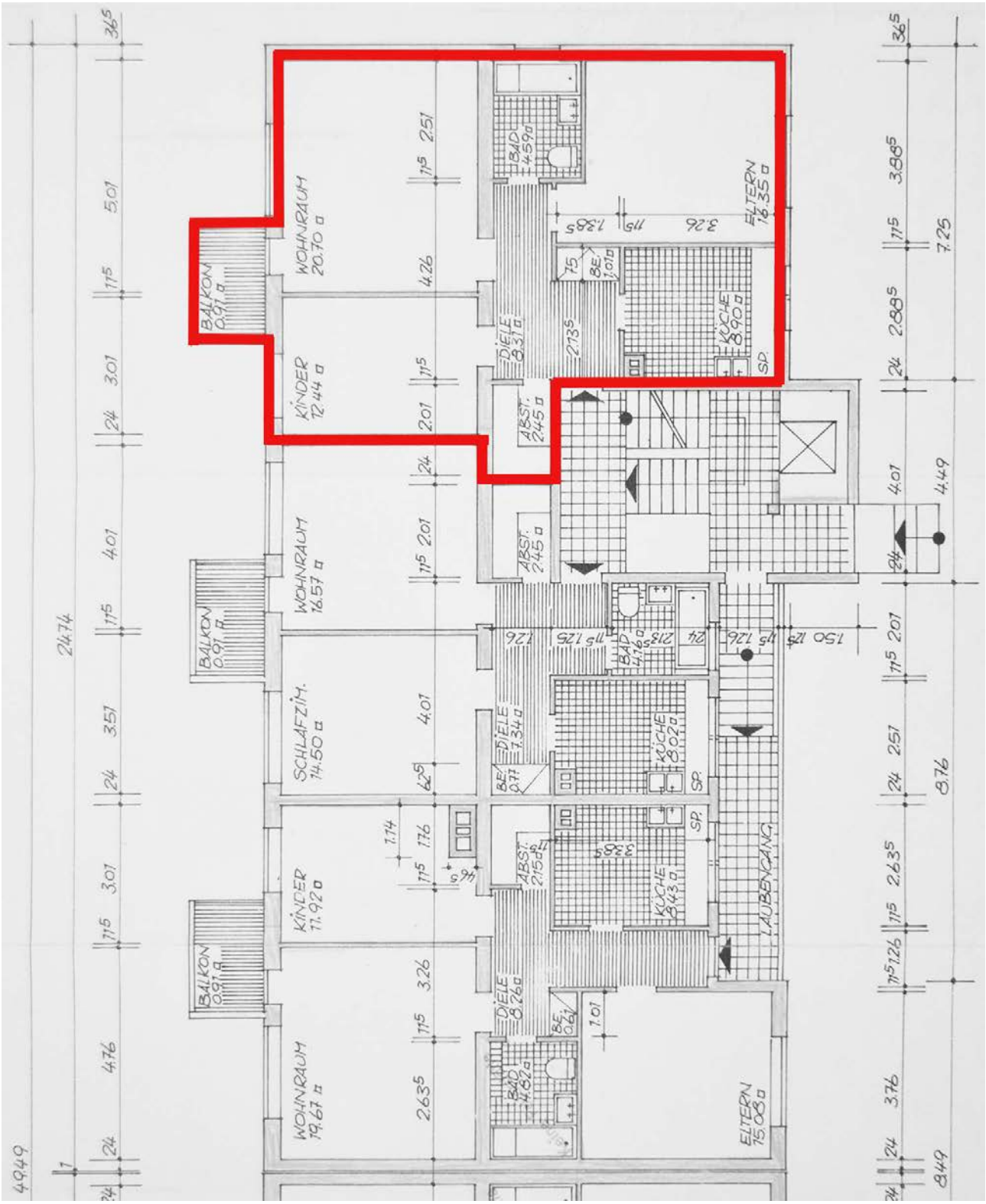


2 Übersichtspläne des Objekts und Katasterplan

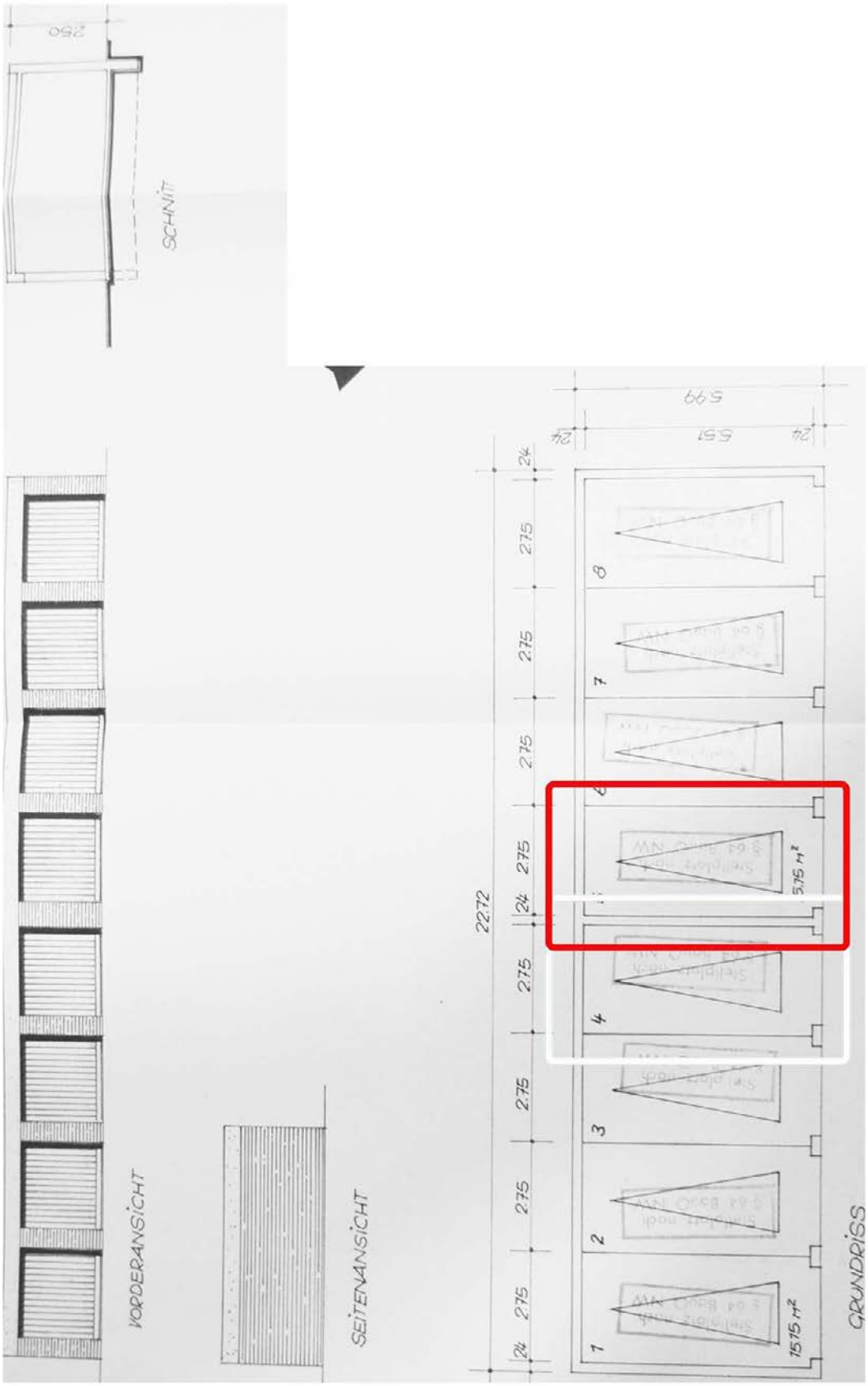
2.1 Grundriss Kellergeschoss (Plan aus Bauakte)



2.2 Grundriss Erdgeschoss (Plan aus Bauakte, Abweichungen vorhanden!)



2.3 Garage G 3904 (Plan aus Bauakte, Abweichungen vorhanden!)



2.4 Katasterplan (Unmaßstäblich)

Stadt Köln
Katasteramt

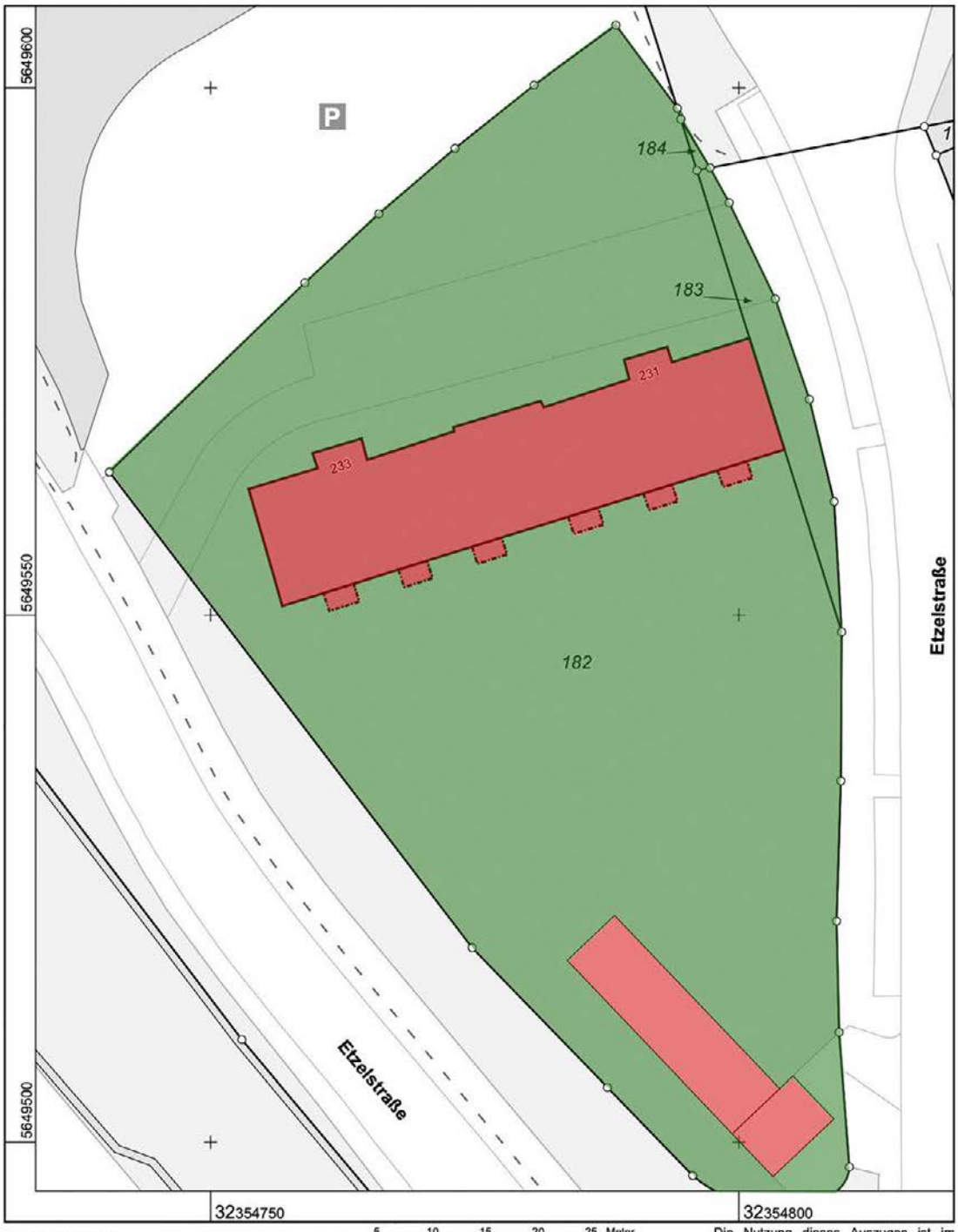
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Flurstück: 182
Flur: 6
Gemarkung: Longerich
Etzelstr. 233 u.a., Köln

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 07.03.2026
Zeichen: Flurkarte Online



Maßstab 1 : 500

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.