

GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 31 K 18/24

betreffend das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück

Hauptstraße 69
50169 Kerpen

Andrea Tschersich

Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige
BDGS

Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Ebertplatz 12
50668 Köln



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
31. Oktober 2024 ermittelt mit **365.000 €**.

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

1	Zusammenfassung.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
2.1	Auftrag, Gutachtenzweck	4
2.2	Auftraggeber	4
2.3	Gegenstand der Wertermittlung	4
2.4	Wertermittlungstichtag.....	4
2.5	Qualitätsstichtag	5
2.6	Ortsbesichtigung.....	5
2.7	Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen	5
2.8	Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung	7
3	Grundstücksmerkmale.....	8
3.1	Lage des Grundstücks.....	8
3.2	Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit	9
3.3	Erschließung.....	10
3.4	Rechtliche Gegebenheiten	11
3.5	Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand	14
3.6	Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks	14
4	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	14
4.1	Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes.....	15
4.3	Nebengebäude	21
4.4	Außenanlagen.....	21
4.5	Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	21
5	Verkehrswertermittlung	22
5.1	Wertermittlungsverfahren	22
5.2	Bodenwertermittlung	24
5.3	Sachwertverfahren.....	28
5.4	Ertragswertverfahren	35
6	Verkehrswert.....	41
7	Verzeichnis der Anlagen	42

1 Zusammenfassung

Gegenstand der Wertermittlung: Grundstück, bebaut mit einem vollunterkellerten 2-geschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem nicht unterkellerten 2-geschossigen Anbau mit Flachdach, Hauptstraße 69 in Kerpen-Horrem.

Wohnfläche Wohnung Nr. 1: ca. 83 m²

Wohnfläche Wohnung Nr. 2: ca. 102 m²

Das Gebäude wurde ca. 1966 errichtet. Im Jahr 1979 wurde der Einbau eines Badezimmers im Dachgeschoss mit einer gartenseitigen Gaube genehmigt. Das Baujahr des 2-geschossigen Anbaus, der im Osten an das Wohnhaus angrenzt, ist nicht bekannt.

Wohnungsbindung: Es besteht keine Wohnungsbindung.

Zubehör: Es ist kein Zubehör vorhanden.

Altlastenkataster: Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.

Mieter: Beide Wohnungen sind auf unbestimmte Zeit vermietet. Die Nettokaltmieten betragen insgesamt 1.180 €/Monat

Betriebene Unternehmen: Von den Eigentümern betriebene Unternehmen sind nicht vorhanden.

Baulasten: Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Überbau: Auf dem zu bewertenden Grundstück oder auf den angrenzenden Nachbargrundstücken ist kein Überbau erkennbar.

Grunddienstbarkeiten: Es sind keine Eintragungen zugunsten des Grundstücks oder zulasten anderer Grundstücke vorhanden.

Bergschäden: Für das Grundstück ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Auftrag, Gutachtenzweck

In dem vorgenannten Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft wurde die Unterzeichnerin vom Amtsgericht Kerpen beauftragt, ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Grundstücks zu erstellen.

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Kerpen
Nordring 2-8
50171 Kerpen

2.3 Gegenstand der Wertermittlung

Grundstück, bebaut mit einem vollunterkellerten 2-geschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem nicht unterkellerten 2-geschossigen Anbau mit Flachdach, Hauptstraße 69 in Kerpen-Horrem.

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Kerpen
Grundbuch von: Horrem
Blatt: XXX

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr.: 1
Gemarkung: Horrem
Flur: 28
Flurstück: 165, Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 69
Größe: 636 m²

Abteilung I (Eigentümer)

XXX

2.4 Wertermittlungstichtag

Datum: 31. Oktober 2024

2.5 Qualitätsstichtag

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

2.6 Ortsbesichtigung

Datum: 31. Oktober 2024

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

Als Teilnehmer waren anwesend:

- eine Miteigentümerin
- die Mieter der Wohnungen
- eine Mitarbeiterin der Sachverständigen
- sowie die beauftragte Sachverständige

Alle Räume der Wohnungen und das Kellergeschoss konnten besichtigt werden.

2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 07.10.2024, Maßstab 1:1000, Rhein-Erft-Kreis, Katasteramt
2. Beglaubigter Grundbuchauszug vom 29.05.2024
3. Auskunft zur Wohnungsbindung vom 08.10.2024, Stadt Kerpen, Amt 27
4. Altlastenauskunft vom 10.10.2024, Rhein-Erft-Kreis, Der Landrat 70/31
5. Baulastenauskunft vom 17.10.2024, Stadt Kerpen, Amt 26
6. Auskunft zum Denkmalschutz vom 21.10.2024, Stadt Kerpen, Amt 16
7. Mündliche Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben vom 31.10.2024, Stadt Kerpen, Abteilung für Beitragsangelegenheiten und zentrale Vergabestelle
8. Auskunft zur Bergschadensgefährdung vom 15.10.2024, RWE Power AG, Abteilung Bergschäden
9. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Bauplanungsrecht, städtebauliche Maßnahmen, Lärmbelastungen, Hochwassergefahr, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Bodenrichtwerte)
10. Baugenehmigungen von 1965 und 1979 mit genehmigten Bauplänen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten), Lageplan, Baubeschreibung
11. Energieausweis vom 28.07.2008
12. Mietverträge vom 12.06.2019 und 25.05.2022

13. Von einer Miteigentümerin zur Verfügung gestellte Unterlagen vom 16.09.2024 und 11.10.2024 (Mietverträge, Bescheinigungen des Schornsteinfegers über das Ergebnis der Überprüfung und Messung der Heizungsanlagen vom 04.07.2024 und der Abnahme des Kamineinsatzes im Obergeschoss vom 21.07.2022, Energieausweis)
14. Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Kerpen, Stand 01.11.2024
15. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis

2.8 Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung

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

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

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

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

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

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Lage des Grundstücks

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Erft-Kreis
Stadt:	Kerpen Die Stadt Kerpen besteht aus insgesamt 11 Ortsteilen und hat ca. 70.000 Einwohner. ¹ Sie befindet sich im westlichen Teil des Rhein-Erft-Kreises.
Ortsteil:	Horrem Der Ortsteil Horrem liegt im nördlichen Teil der Stadt Kerpen und hat ca. 13.000 Einwohner.
Verkehrslage:	Es besteht zu den Haupt- und Nebenzentren ein gut ausgebautes Straßensystem. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig. Die Landstraße L361 in Richtung Köln verläuft nördlich von Horrem. Es besteht ein ausgebautes Busverbindingssystem zwischen allen Ortsteilen von Kerpen. Horrem ist an das Schienensystem der Deutschen Bahn, Richtung Köln/Aachen und Bedburg angeschlossen.
Entfernungen:	Ortskern Horrem..... ca. 0,5 km Bushaltestelle ca. 0,4 km Bahnhof Horrem..... ca. 0,7 km Autobahnauffahrt Kreuz Kerpen..... ca. 5,0 km Kölner Stadtgrenze ca. 15,0 km Flughafen Köln/Bonn ca. 30,0 km
Sozialstruktur:	Kindergärten, Grundschulen, eine Hauptschule und eine Mädchen-Realschule sind in Horrem vorhanden. Eine Gesamtschule befindet sich im Schulzentrum Horrem-Sindorf. Ein Gymnasium ist in Kerpen-Stadt vorhanden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleister sind auf der Hauptstraße vorhanden.
Innerörtliche Lage:	im nördlichen Teil von Kerpen-Horrem, auf der Ostseite der Hauptstraße

¹ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis.

Straßenart:	Durchgangsstraße (L163) mit hohem Verkehrsaufkommen
Lagequalität:	einfache bis mittlere Wohnlage ²
Nachbarbebauung:	2-geschossige Einfamilienhäuser, 3- bis 5-geschossige Mehrfamilienhäuser, Bebauungen in offener und geschlossener Bauweise
Anmerkung:	Das nördlich angrenzende Grundstück ist mit einem gewerblich genutzten Gebäude (ehemaligem Aldi-Markt) bebaut. Das Gebäude soll abgerissen und straßenseitig durch ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage ersetzt werden. Das neue Gebäude wird an das Wohnhaus auf dem zu bewertenden Grundstück angebaut. Des Weiteren sollen die Grundstücke, die gartenseitig an das zu bewertende Grundstück angrenzen (Flurstücke 819 und 673), mit 4-geschossigen Gebäuden bebaut werden (altersgerechten Wohnungen, Appartements für Studierende, kleineren, vertraglichen Einrichtungen und Gewerbeeinheiten wie einer Tagespflege, einem Café oder einem kleinen Indoorspielplatz in den Erdgeschossen). ³
Umgebung:	- Bahntrasse der Deutschen Bahn (Entfernung ca. 500 m) - Landschaftsschutzgebiet Erfttal (Entfernung ca. 100 m)
Immissionen:	Belastungen durch Straßenverkehr und Bahnverkehr
Parkmöglichkeiten:	in der Hauptstraße

3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	rechteckig
Ausrichtung:	nach Osten
Lage:	Frontlage
Straßenfront:	ca. 8 m
Grundstückstiefe:	ca. 80 m
Grundstücksgröße:	636 m ²

² Einordnung der Wohnlage gemäß Definition im Kerpener Mietspiegel (siehe Mietspiegel, Besondere Erläuterungen Punkt 2: Lage der Wohnung).

³ Siehe unter <https://www2.stadt-kerpen.de/index.phpml?sNavID=1708.169&La=1>, vorhabenbezogener Bebauungsplan HO 391 (Aufstellungsbeschluss vom 18.06.2024).

- Topographie: Gartenbereich nach Westen hin leicht abfallend
- Bodenbeschaffenheit: Gemäß schriftlicher Auskunft des Rhein-Erft-Kreises sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem nördlich angrenzenden Grundstück um einen ehemaligen Altstandort einer Landmaschinenreparatur handelt. Im Rahmen der Abbrucharbeiten der ehemaligen Betriebsgebäude wurde die unterirdische Tankanlage unter gutachterlicher Begleitung ausgebaut und das umliegende, mit Kohlenwasserstoff verunreinigte Erdreich ausgekoffert und fachgerecht entsorgt. Nachgehende Untersuchungen zeigten keine Auffälligkeiten. Der ehemalige Altstandort kann als saniert betrachtet werden.
Im Rahmen dieses Gutachtens wird von einem unbelasteten, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.
- Bergschäden: Gemäß schriftlicher Auskunft der RWE Power AG ist für das Grundstück keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar. Es liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.
- Sonstiges: Das Grundstück liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.⁴

3.3 Erschließung

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

⁴ Vgl. NRW Umweltdaten vor Ort, veröffentlicht unter <http://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:⁵

Nr. 1 - 9: gelöscht

Nr. 10: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kerpen, 31 K 18/24).
Eingetragen am 29.05.2024.

Die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden) werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da sie keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes haben.⁶

Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kerpen ist das Wertermittlungsobjekt nicht öffentlich gefördert und es bestehen keinerlei Bindungen nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und den Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB).

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Gartenseitig grenzt das Grundstück an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan HO 391 (Aufstellungsbeschluss vom 18.06.2024).

⁵ Auftragsgemäß werden die eingetragenen Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs nicht berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert gemäß ZVG ermittelt.

⁶ Sollten Belastungen in Abt. III des Grundbuchs bestehen bleiben, wird dies beim Versteigerungstermin bekannt gegeben und kann von den Bietinteressenten entsprechend berücksichtigt werden.

Im aktuellen Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dem Grundstück ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Städtebauliche Maßnahmen

Gemäß erhaltener Auskunft bei der Stadt Kerpen ist das zu bewertende Grundstück in keine städtebauliche Sanierungsmaßnahme einbezogen. Auch besteht für den Bereich des Grundstücks keine Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung.

Schutzgebiete

Das Grundstück liegt nicht in einem Wasserschutz-, Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet.⁷

Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 07.10.2024 beim Aktenarchiv der Stadt Kerpen eingesehen. Für das Grundstück lag eine Baugenehmigung vom 21.06.1965 für den Neubau eines 2-geschossigen Zweifamilienhauses mit nicht ausgebautem Dachgeschoss vor. Im genehmigten Grundrissplan ist der 2-geschossige Anbau, der im Osten an das Wohnhaus angrenzt, als Bestandsgebäude dargestellt. Das Baujahr des Anbaus ist nicht bekannt.

Am 10.05.1979 wurde der Einbau eines Badezimmers im Dachgeschoss mit einer gartenseitigen Gaube genehmigt.

Beim Ortstermin wurden folgende Abweichungen von den Baugenehmigungen festgestellt:

- In die nördliche Giebelwand (Gebäudeabschlusswand) wurde im Erd- und Obergeschoss jeweils ein Fenster eingebaut. Da sich die Giebelwand an der Grundstücksgrenze befindet, sind Fensteröffnungen nicht zulässig.⁸ Die Fenster sind entsprechend den Brandschutzanforderungen zu verschließen.

⁷ Vgl. NRW Umweltdaten vor Ort, Übersichtskarte, unter <http://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>.

⁸ Vgl. § 30 Landesbauordnung NRW (BauO NRW).

- Der im Dachgeschoss als Speicher bezeichnete Raum wurde zu Wohnzwecken ausgebaut. Eine Genehmigung zum Ausbau des Speicherraums war in der Bauakte nicht enthalten. Um den Raum zu Wohnzwecken (Aufenthaltsraum) nutzen zu können, ist ein 2. Rettungsweg aus dem Dachgeschoss erforderlich. Das vorhandene Dachflächenfenster erfüllt nicht die Anforderungen an einen 2. Rettungsweg und ist auszutauschen.⁹

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene (erkennbare) Bebauung stimmt in etwa mit den Plänen aus der Baugenehmigung überein. In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Bebauung und Nutzung des Grundstücks grundsätzlich der Zulässigkeit entspricht, vorbehaltlich der zuvor beschriebenen Maßnahmen. Diese Maßnahmen werden entsprechend bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Maß der baulichen Nutzung

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

Überbaute Fläche ¹⁰	= 114 m ²
Grundstücksgröße	= 636 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	= 114 / 636 = 0,18
Geschossflächenzahl (GFZ) ¹¹	= 228 / 636 = 0,36

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kerpen sind zu Lasten des Grundstücks keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kerpen besteht für das Gebäude kein Denkmalschutz. Ein Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste ist ebenfalls nicht anhängig.

⁹ Vgl. §§ 33, 37 BauO NRW.

¹⁰ 9,50 m x 8,25 m + 8,50 m x 3,50 m + 2,30 m x 2,65 m = 114 m²

¹¹ Geschossfläche: 2 x 114 m²= 228 m²

3.5 Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand

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

Gemäß erhaltener Auskunft bei der Stadt Kerpen fallen für das Grundstück Erschließungsbeiträge nach §§ 127-135 des Baugesetzbuchs (BauGB) nicht mehr an. Auch Straßenbaubeiträge, die nach dem KAG NRW¹² für die Herstellung, Verbesserung und die Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können, sind nicht mehr zu entrichten.

Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei.

3.6 Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks

Beide Wohnungen sind auf unbestimmte Zeit vermietet. Die Mietverträge wurden mir von einer Miteigentümerin zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um Standardmietverträge der Haus & Grund Rheinland Westfalen Verlag und Service GmbH.

Gemäß Vertrag gehören zur Erdgeschosswohnung die Terrasse und das Duschbad im Kellergeschoss. Die Gartenfläche hinter dem Jägerzaun einschließlich des Gartenhauses darf vom Mieter mitgenutzt werden.

Für die Wohnung im Ober-/Dachgeschoss ist vereinbart, dass die Gartenfläche hinter dem Haus bis zum Jägerzaun vom Mieter alleine genutzt und die Fläche dahinter vom Mieter mitgenutzt werden darf.

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

4 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Grundstück ist mit einem vollunterkellerten 2-geschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem nicht unterkellerten 2-geschossigen Anbau mit Flachdach bebaut. Der Anbau ist mit dem Wohnhaus verbunden und verläuft entlang der südlichen Grundstücksgrenze.

Das Zweifamilienhaus ist 3-seitig an die Grundstücksgrenzen gebaut. Das rückseitige Grundstück ist begrünt, mit Büschen und Bäumen bepflanzt und mit einem Zaun eingefriedet. Hier befinden sich auch ein Gartenhaus und ein überdachter Freisitz sowie eine befestigte Terrasse, die von der Erdgeschosswohnung aus zu begehen ist.

¹² Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen

4.1 Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes

Baujahr:	ca. 1966; ca. 1980: Einbau eines Badezimmers im Dachgeschoss mit einer gartenseitigen Gaube
Modernisierungen:	Fenster, Hauseingangstür, Badezimmer im Erdgeschoss und Dachgeschoss (Sanitärobjekte, Boden- und Wandfliesen), Leitungen, Heizungen, Heizkörper, teilweise Bodenbeläge
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Gaube, Anbau mit Flachdach
Dacheindeckung:	Dachpfannen, Anbau mit Faserzementwellplatten
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Kamine:	verkleidet
Außenansicht:	straßenseitig verklindert, sonst verputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, ein Dachflächenfenster im Dachgeschoss
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden, z. T. elektrisch betrieben
Hauseingang:	Eingangstür in Holz mit Glasfüllung, Klingelleiste, Briefkästen, überdacht, 2 Eingangsstufen
Heizung:	je Wohnung eine separate Gasheizung (Herstellungsjahre ca. 2003 und 2018), Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	über Heizungen, 160 Liter Warmwasserspeicher für die Wohnung Nr. 2
Elektroinstallation:	in mittlerer Ausführung und Ausstattung
Leitungen:	sichtbare Leitungen im Kellergeschoss überwiegend erneuert

Wärme- und Schallschutz: Wärmeschutz durch Erneuerung der Fenster verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend

Sonstige Bauteile: Dachgaube, Kelleraußentreppe, Außentreppe am Anbau

Kellergeschoss

Bodenbeläge: Fliesen

Wandverkleidungen: gestrichen bzw. verputzt und gestrichen, in der Waschküche z. T. gefliest

Deckenbekleidungen: z. T. verputzt und gestrichen

Sonstiges:

- Waschküche mit 2 Waschmaschinen- und Trockneranschlüssen, Waschbecken, Bodenablauf und Zugang zur Kelleraußentreppe
- innenliegendes Duschbad mit WC, Waschbecken und Dusche, Boden und Wände gefliest, beige Sanitärobjekte in einfacher Ausführung
- separate Gas-, Wasser- und Stromzähler je Wohnung

Treppenhaus

Treppen: massive Treppe mit Steinbelag und Metallgeländer, zum Kellergeschoss massive Treppe mit Fliesenbelag

Bodenbeläge: Fliesen (Stein)

Wandverkleidungen: tapeziert bzw. verputzt und gestrichen

Deckenbekleidungen: mit Holzpaneelen verkleidet

Wohnungseingangstüren: Holztüren

Belichtung: über Fensterband aus Glasbausteinen

Raumaufteilung

Kellergeschoss: Flur, 3 Kellerräume, Waschküche, Duschbad

Erdgeschoss: Wohnung Nr. 1: 3 Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer, Terrasse

Obergeschoss: Wohnung Nr. 2: 3 Zimmer, Küche, Diele, Abstellraum, Treppe zum Dachgeschoss

Dachgeschoss: Wohnung Nr. 2: Zimmer, Flur, Badezimmer

Zustand, sonstige Informationen

Instandhaltungsarbeiten:

- Im Bereich des gartenseitigen Regenfallrohres ist an der Fassade und unterhalb des Dachüberstandes erhöhte Feuchtigkeit vorhanden. Im Schlafzimmer der Obergeschosswohnung ist an dieser Stelle ebenfalls Feuchtigkeit erkennbar.
- An der nördlichen Wand der Kelleraußentreppe ist der Putz rissig.
- An der Außentreppe zum Anbau ist an den Außenseiten erhöhte Feuchtigkeit vorhanden.

Sonstige:

- In die nördliche Giebelwand (Gebäudeabschlusswand) wurde im Erd- und Obergeschoss jeweils ein Fenster eingebaut. Da sich die Giebelwand an der Grundstücksgrenze befindet, sind Fensteröffnungen nicht zulässig. Die Fenster sind entsprechend den Brandschutzanforderungen zu verschließen.
- Durch das Verschließen der Fenster in der Giebelwand fehlt im Badezimmer der Erdgeschosswohnung die Belüftungsmöglichkeit. Hier ist eine Zwangsentlüftung nachzurüsten.
- Der im Dachgeschoss als Speicher bezeichnete Raum wurde zu Wohnzwecken ausgebaut. Um den Raum zu Wohnzwecken (Aufenthaltsraum) nutzen zu können, ist ein 2. Rettungsweg aus dem Dachgeschoss erforderlich. Das vorhandene Dachflächenfenster erfüllt nicht die Anforderungen an einen 2. Rettungsweg und ist auszutauschen.
- Im Duschbad im Kellergeschoss fehlt die Zwangsentlüftung.
- An der Wendeltreppe zum Dachgeschoss ist kein Handlauf/Geländer vorhanden.

Energetischer Zustand: - Ein Energieausweis wurde für das Gebäude noch nicht erstellt.¹³ Bei Vermietung der Wohnungen oder bei Wei-

¹³ Der vorgelegte Energieausweis war nur bis zum Jahr 2018 gültig.

terverkauf des Grundstücks besteht die Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen.¹⁴

- Am Gebäude wurden bis auf die Erneuerung der Fenster und der Heizungen keine wesentlichen energetischen Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt.

Allgemeinzustand:

- Das Gebäude wurde regelmäßig instandgehalten und teilweise modernisiert.
- Der allgemeine Bauzustand des Gebäudes ist insgesamt als durchschnittlich zu bezeichnen.

4.2 Beschreibung der Wohnungen

4.2.1 Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV).¹⁵ Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße ermittelt.

4.2.2 Wohnung Nr. 1

Beschaffenheit

Lage:	Erdgeschoss
Wohnfläche:	Wohn-/Esszimmerca. 34,90 m ²
	Schlafzimmerca. 16,00 m ²
	Kinderzimmerca. 10,90 m ²
	Küche.....ca. 8,80 m ²
	Dieleca. 2,40 m ²
	Badezimmerca. 3,40 m ²
	Terrasse (Flächenanteil 25 %)ca. 6,60 m ²
	Wohnfläche Wohnung Nr. 1 gerundetca. 83,00 m ²
Lichte Raumhöhen:	ca. 2,50 m, im Anbau ca. 2,30 m
Grundrissgestaltung:	- Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Küche (über eine Stufe) und mit Zugang zur Terrasse
	- Küche mit Zugang zum Kinderzimmer

¹⁴ Vgl. § 80 Gebäudeenergiegesetz - GEG.

¹⁵ In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kerpener Mietspiegel. Die Flächen für Balkone/Terrassen werden dabei in der Regel zu 1/4 angerechnet. Die Berechnung ist in der Anlage 6 dargestellt.

Besonnung/Belichtung: Wohn-/Esszimmer nach Westen, Schlafzimmer nach Osten ausgerichtet, Kinderzimmer mit nördlicher Ausrichtung

Ausstattung

Bodenbeläge: Parkett (Würfelverband), Kinderzimmer mit Laminatboden, Küche und Diele gefliest

Wandverkleidungen: tapeziert und gestrichen

Deckenverkleidungen: verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, Kinderzimmer und Küche mit Paneelen verkleidet

Türen: Holztüren, Holzzargen, Glasschiebetür zur Küche, Holzschiebetür zum Kinderzimmer

Badezimmer: innenliegend, mit WC, Waschtisch und Badewanne, Boden gefliest (hell), Wände türhoch gefliest (hell), weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung

Terrasse: Bodenbelag mit Betonsteinplatten, beleuchtet, Zugang zur Kelleraußentreppe, 2 Stufen zum Garten

4.2.3 Wohnung Nr. 2

Beschaffenheit

Lage: Obergeschoss und Dachgeschoss

Wohnfläche

Obergeschoss:	Wohn-/Esszimmer.....ca.	34,20 m ²
	Schlafzimmer.....ca.	16,10 m ²
	Kinderzimmer.....ca.	10,10 m ²
	Küche.....ca.	9,20 m ²
	Diele.....ca.	3,90 m ²
	Abstellraum.....ca.	<u>4,50 m²</u>
	Wohnfläche Obergeschoss.....ca.	78,00 m ²
Dachgeschoss:	Zimmer.....ca.	11,50 m ²
	Flur.....ca.	4,30 m ²
	Badezimmer.....ca.	<u>8,10 m²</u>
	Wohnfläche Dachgeschoss.....ca.	23,90 m ²
	Wohnfläche Wohnung Nr. 2 gerundet.....ca.	102,00 m ²

Lichte Raumhöhen:	Obergeschoss: ca. 2,45 m, im Anbau ca. 2,40 m Dachgeschoss: bis max. ca. 2,40 m
Grundrissgestaltung:	- Wohn-/Esszimmer mit offenem Zugang zur Küche - Küche mit Zugang zum Kinderzimmer - Kinderzimmer mit Zugang zum Abstellraum - Abstellraum mit Zugang zur Außentreppe zum Garten - Das Badezimmer befindet sich im Dachgeschoss.
Besonnung/Belichtung:	Wohn-/Esszimmer und Zimmer im Dachgeschoss nach Westen, Schlafzimmer nach Osten ausgerichtet, Kinderzimmer mit nördlicher Ausrichtung

Ausstattung Obergeschoss

Bodenbeläge:	Parkett (Würfelverband), Kinderzimmer, Küche und Diele gefliest (hell)
Wandverkleidungen:	verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand (weiß)
Deckenverkleidungen:	verputzt und gestrichen, Kinderzimmer und Küche mit Paneelen verkleidet
Türen:	Holztüren, Holzzargen
Interne Treppe:	Wendeltreppe als Stahlkonstruktion mit Holzstufen
Sonstiges:	eingebauter Kamin im Wohnzimmer

Ausstattung Dachgeschoss

Bodenbeläge:	Zimmer mit Laminatboden, Flur gefliest (braun)
Wandverkleidungen:	verputzt und gestrichen
Deckenverkleidungen:	verputzt und gestrichen
Türen:	Holztüren, Holzzargen
Badezimmer:	mit Hänge-WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne, Boden gefliest (grau, großformatig), Wände raumhoch gefliest (weiß, großformatig), weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, Belichtung und Belüftung über Fenster

4.2.4 Zusammenfassung

- Die Wohnungen verfügen über baujahrtypische Grundrisse mit Durchgangszimmern im Anbau.
- Die Wohnungen wurden regelmäßig instandgehalten und teilweise modernisiert. Sie befinden sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.

4.3 Nebengebäude

keine vorhanden

4.4 Außenanlagen

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

Sonstiges:

Gemäß Auskunft des Mieters staut sich bei starkem Regen das Wasser auf der Terrasse. Der Bodenablauf der Terrasse ist zu überprüfen.

4.5 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die zuvor beschriebenen Instandhaltungsarbeiten und die sonstigen Beanstandungen werden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

5 Verkehrswertermittlung

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

5.1 Wertermittlungsverfahren

5.1.1 Allgemeines

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

Teil 1: Allgemeines (§§ 1 bis 11)

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

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

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

Teil 5: Schlussvorschriften (§§ 53 bis 54)

Anlage 1: Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Anlage 2: Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Anlage 3: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

Anlage 4: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Anlage 5: Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

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

Die Verfahren sind geeignet, wenn

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

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

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

Dazu zählen insbesondere

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

5.1.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage eines Bodenrichtwerts, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks veröffentlicht wurde.

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

5.2 Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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

Für den Bereich des Wertermittlungsobjekts liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor.¹⁶ Der Bodenrichtwert wurde mit benachbarten bzw. lagegleichen Werten verglichen und auf Plausibilität geprüft. Die Bodenwertermittlung kann daher auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts durchgeführt werden.

¹⁶ Veröffentlicht unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

Bei dem ausgewiesenen Bodenrichtwert handelt es sich um einen zonalen Bodenrichtwert, der die lagetypischen Merkmale widerspiegelt. Die Wertangabe bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

		Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	=	01.01.2024	31.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei	beitragsfrei
Lage	=	Horrem	Horrem
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche
Gebäudeart	=	Ein- und Zweifamilienhaus	Zweifamilienhaus
Anzahl der Vollgeschosse	=	I - II	II
Grundstücksgröße	=	500 m ²	636 m ²
Grundstückstiefe	=	35 m - 40 m	ca. 80 m
Orientierung Gebäude	=	südöstlich/nordwestlich	östlich
Zuschnitt	=	rechteckig	rechteckig
Bodenrichtwert	=	320 €/m ²	

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

Lage

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

Grundstückstiefe/Vorderlandbereich

Aufgrund der Grundstückstiefe von ca. 80 m wird das Grundstück in einen Vorderland- und einen Hinterlandbereich aufgeteilt. Unter Berücksichtigung der umgebenden Grundstücke ist es sachgerecht, den Vorderlandbereich mit einer Tiefe von 40 m anzusetzen. Bei einer vorhandenen Grundstücksbreite von rd. 8,00 m ergibt sich daraus eine Vorderlandfläche von 320 m² (8 m x 40 m). Die Fläche des Hinterlands beträgt dann 316 m² (636 m² - 320 m²).

Die Grundstücksgröße des Vorderlands von 320 m² wird über einen Umrechnungskoeffizienten an die Größe des Richtwertgrundstücks (500 m²) angepasst.¹⁷ Der Koeffizient beträgt rd. 1,10.

Hinterlandbereich

Die Hinterlandbereich ist nicht bebaubar und wird als hausnahes Gartenland bewertet. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat Verkäufe von zusätzlichen Gartenflächen zur Arrondierung von Hausgrundstücken innerhalb der Ortslagen untersucht. Dabei handelt es sich um Flächen in der Nachbarschaft zu bebauten Wohnhausgrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser, die weder bebaut werden können noch als notwendige oder ortsübliche Freiflächen eines Wohnhausgrundstücks anzusehen sind und keine Bauerwartung beinhalten.¹⁸ Solche Flächen liegen in der Regel hinter der ortsüblichen Baugrundstückstiefe von ca. 35 m. Es wurden 73 Verkäufe von solchen Arrondierungsflächen aus den Jahren 2019 bis 2023 untersucht. Berücksichtigt wurden zugekaufte Flächen kleiner als 500 m², die keine separate Zuwegung besitzen und die die mögliche Ausnutzung eines Nachbargrundstücks wertmäßig nicht erhöhen. Für diese Flächen kann im Normalfall eine Preisspanne von 10 % – 20 % des umliegenden Baulandrichtwertes angesetzt werden. Der prozentuale Ansatz steht dabei in einer Abhängigkeit zur Flächengröße.

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe und Beschaffenheit des Hinterlandbereichs ist die Höhe des Bodenwerts im unteren Bereich der Preisspanne einzuordnen. Der Bodenwert wird mit 12 % des Bodenrichtwerts angesetzt.

Orientierung Gebäude

Bei einer reinen Wohnnutzung ist die Orientierung des Gebäudes auf dem Grundstück zu berücksichtigen.¹⁹ Eine Süd-West Ausrichtung der Gebäuderückseite ist einer Nord-Ost Ausrichtung vorzuziehen. Dies wird durch die folgenden Faktoren berücksichtigt:

Südöstliche und nordwestliche Orientierung	1,00
Südliche oder südwestliche Orientierung	1,05
Nördliche oder nordöstliche Orientierung	0,95

Für die östliche Orientierung der Gebäuderückseite ist kein Zu- oder Abschlag vorzunehmen.

¹⁷ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Abs. 4.4.

¹⁸ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Abs. 4.6.

¹⁹ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Abs. 8.1.

Bodenwert

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Vorderlandgröße: 320 m²

Objektspezifisch

angepasster Bodenrichtwert: $320 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 1,10 = 334 \text{ €/m}^2$
 $320 \text{ m}^2 \rightarrow 334 \text{ €/m}^2 = 106.880 \text{ €}$

Hinterlandgröße: 316 m²

Objektspezifisch

angepasster Bodenrichtwert: $320 \text{ €/m}^2 \times 0,12 = 38 \text{ €/m}^2$
 $316 \text{ m}^2 \times 38 \text{ €/m}^2 = 12.008 \text{ €}$
 $= 118.888 \text{ €}$

Bodenwert beitragsfrei:²⁰ **rd. 119.000 €**

²⁰ Der Bodenwert wird für ein altlastenfreies Grundstück ermittelt. Sollten dennoch Gefährdungen durch Altlasten festgestellt werden, so wäre der ermittelte Bodenwert diesbezüglich zu modifizieren.

5.3 Sachwertverfahren

5.3.1 Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschrieben. Das Verfahren basiert auf der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sowie der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie des Bodenwerts. Das Sachwertverfahren sollte für die Bewertung der Grundstücke angewendet werden, die vorrangig zur Eigennutzung, also ohne Renditeabsichten, verwendet werden.

Der Bodenwert ist dabei getrennt vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen grundsätzlich wie für ein unbebautes Grundstück zu ermitteln.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ist abhängig von der Gebäudeart und dem Gebäudestandard und wird von den jeweils zugehörigen, durchschnittlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) abgeleitet.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, zu ermitteln.

Die Summe der zuvor beschriebenen vorläufigen Sachwerte und des Bodenwerts ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Es ist zu überprüfen, ob der ermittelte Sachwert auf dem örtlichen Grundstücksmarkt realisiert werden kann. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu multiplizieren. Diese „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts führt zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für die jeweilige Gebäudeart aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren und die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben. Die Anwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts im gleichen Modell durchgeführt wird, in dem auch der verwendete Sachwertfaktor abgeleitet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität).

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

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Grundstücke dieser Art werden auch zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert (Herstellungswert) orientieren, so dass das Sachwertverfahren in dieser Wertermittlung durchgeführt wird.

5.3.2 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis verwendet im Wesentlichen das Modell, das von der „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen“ (AGVGA NRW) für die Ableitung von Sachwertfaktoren entwickelt wurde. Eine Beschreibung des Modells kann unter www.boris.nrw.de (Standardmodell der AGVGA-NRW) abgerufen werden.

Im Grundstücksmarktbericht sind im Abschnitt 5.1.3 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Zur Auswertung und Anwendung der Sachwertfaktoren sind in den Abschnitten 5.1.4. und 8.4 u. a. noch folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

- Die Auswertung umfasst den Zeitraum von 2022 bis 2023.
- Untersucht wurden Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die im Wesentlichen mängelfrei waren, nach 1945 errichtet wurden, es sich nicht um Neubauten handelte und der vorläufige Sachwert zwischen 50.000 € und 945.000 € lag.
- Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Normalherstellungskosten NHK 2010 ermittelt.
- Der Regionalfaktor wurde mit 1,0 angesetzt.
- Die Gesamtnutzungsdauer wurde auf 80 Jahre festgelegt.
- Der Wert der Außenanlagen wurde in Höhe von 5 % bis 8 % des Gebäudesachwerts berücksichtigt.
- Der Bodenwert wurde auf Grundlage des Bodenrichtwerts angesetzt.
- Selbstständig nutzbare Teilflächen werden vom Gesamtgrundstück in Abzug gebracht.
- Typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser etc. wurden mitberücksichtigt.

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

5.3.3 Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung²¹ der Bruttogrundfläche wurde auf Grundlage der Pläne aus der Bauakte und des Ortstermins durchgeführt. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie wird in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 ermittelt. Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen sind dabei nicht zu berücksichtigen.²² Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohngebäudes mit Anbau beträgt rd. 384 m².

Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Die Normalherstellungskosten sind in der Anlage 4 zur ImmoWertV dargestellt. Sie enthalten Kostenkennwerte für verschiedene Gebäudearten, die in tabellarischer Form in bis zu fünf Standardstufen untergliedert sind. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-1:2006-11. Die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten sind in den Kennwerten enthalten. Sie sind auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Basisjahr) bezogen.

Der Kostenkennwert für die Gebäudeart des Wertermittlungsobjekts²³ ist entsprechend der vorhandenen Standardmerkmale zu qualifizieren. Ggf. sind aufgrund der vorhandenen Gebäudeeigenschaften noch weitere Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen.²⁴ Der Wert wird für ein mängelfreies Gebäude ermittelt. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln/Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Der Kostenkennwert²⁵ wird für das Wohnhaus und den Anbau mit 685 €/m² BGF angesetzt. Der Kostenkennwert für die Gebäudeart des Anbaus (ohne Keller, 2 Geschosse, Flachdach) liegt zwar rd. 20 % höher als der für das Wohnhaus, jedoch ergibt sich aufgrund der vorhandenen Standardmerkmale des Anbaus (geringerer Ausstattungsstandard, ohne eigene Heizung, keine Badezimmer, kein Treppenhaus) in etwa der gleiche Kostenkennwert wie für das Wohnhaus.²⁶

²¹ Siehe Anlage 6.

²² Vgl. Anlage 4 zur ImmoWertV Abschnitt I Nr. 2.

²³ Vgl. NHK 2010, Gebäudeart 3.11: beidseitige Grenzbebauung, Keller, 2 Geschosse, ausgebautes Dachgeschoss. Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser = 1,05.

²⁴ Vgl. Anlage 5 zum „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ der AGVGA NRW (hier: Abschlag für den nicht vorhandenen Drempele im Dachgeschoss).

²⁵ Siehe Anlage 7.

²⁶ Eine interne Ermittlung ergab einen Kostenkennwert von 695 €/m².

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Berechnung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt über die Multiplikation des ermittelten Kostenkennwerts mit der Bruttogrundfläche. Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind zusätzlich in Ansatz zu bringen. Dazu zählen unter anderem Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Eingangsüberdachungen, Balkone und Dachgauben. Die nicht erfassten Bauteile (Gauben, Kelleraußentreppe, Außentreppe am Anbau) werden mit einem Wert in Höhe von ca. 17.000 € angesetzt.

Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Die Anpassung erfolgt über den Baupreisindex mit dem entsprechenden Basisjahr. Der zum Wertermittlungstichtag veröffentlichte Baupreisindex (BPI) beträgt 183,90.²⁷

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

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

Am Gebäude wurden verschiedene Modernisierungen vorgenommen. Aufgrund der durchgeführten Modernisierungen verlängert sich die Restnutzungsdauer. Um die Restnutzungsdauer bei Modernisierungen zu ermitteln, werden für die modernisierten Elemente des Gebäudes Punkte vergeben. Die Höhe der Punktzahl ist dabei für Modernisierungen, die vor einem längeren Zeitpunkt durchgeführt wurden, ggf. zu verringern. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind dafür entsprechende Punkte zu vergeben.²⁸

²⁷ Vgl. Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, August 2024, BPI = 130,3. Der Baupreisindex wurde ab dem Berichtsmonat Mai 2024 auf der neuen Indexbasis 2021 = 100 berechnet. Der Index wird daher auf das Basisjahr 2010 = 100 umgerechnet ($130,3 / 70,84 \times 100$).

²⁸ Vgl. Modelbeschreibung mit Tabellen in Anlage 2 ImmoWertV.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Gebäudealter von rd. 58 Jahren (2024 - 1966) und einem Modernisierungsgrad von 5 Punkten wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in dieser Wertermittlung mit 30 Jahren angesetzt.²⁹

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der vorhandenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren beträgt der Alterswertminderungsfaktor für das Wertermittlungsobjekt 0,38 (30 Jahre / 80 Jahre).

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Als bauliche Außenanlagen werden die Anlagen bezeichnet, die sich außerhalb der Gebäude befinden und fest mit dem Grundstück verbunden sind. Dazu zählen zum Beispiel die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und der Grundstücksgrenze, Einfriedungen und Wegebefestigungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere die Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die vorläufigen Sachwerte der baulichen und sonstigen Außenanlagen nach Erfahrungssätzen pauschaliert zu ermitteln. Dabei sind die für die jeweilige Gebäudeart üblichen Anlagen zu berücksichtigen. Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit 8 % des Gebäudesachwerts angesetzt. Absolut beträgt der vorläufige Sachwert der Außenanlagen rd. 16.000 €.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis wurden Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.

Die Sachwertfaktoren sind abhängig von der Gebäudeart (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften/Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser, Fertighäuser), von der Höhe des vorläufigen Sachwerts und von der Höhe des Bodenwertniveaus. Je nach Besonderheit und Lage sind im konkreten Einzelfall Abweichungen von den dargestellten Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut, das beidseitig an die Grundstücksgrenzen gebaut ist. Für diese Grundstücksbebauung (Zweifamilienhaus als Reihenmittelhaus) wurden keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße (636 m²) wird der Sachwertfaktor in Anlehnung an die

²⁹ Vgl. ImmoWertA zu Anlage 2, Tabelle b und Anlage 7.

Faktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser angesetzt. Bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 350.000 € und einem Bodenwertniveau von 320 €/m² beträgt der Sachwertfaktor für im Durchschnitt rd. 1,1.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Ausstattung und Dimensionierung des Objekts wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor mit 1,10 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Sie sind durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Werterhöhung/Wertminderung hat dabei marktgerecht zu erfolgen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist ggf. ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bestehen in Form der beschriebenen Instandhaltungsarbeiten und der sonstigen Beanstandungen. Die Wertminderung infolge der Instandhaltungen/Beanstandungen wird insgesamt auf 10.000 € geschätzt.

Es handelt sich um eine pauschale Schätzung, die sich auf das beim Ortstermin offensichtlich zu erkennende Ausmaß bezieht. Des Weiteren ist der Betrag nicht identisch mit den Beseitigungskosten. Die Kosten werden z. T. nur insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustands in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind. Die genauen Kosten sind erst nach einer detaillierten Ausschreibung festzustellen. Kosten für Modernisierungen sind in der Schätzung nicht enthalten.

Sachwertermittlung**Gebäude**

Zweifamilienhaus

Berechnungsbasis

Bruttogrundfläche (BGF) in m² 384

Ermittelter Kostenkennwert der NHK 2010 pro m² * 685 €

Gebäude (BGF x NHK 2010) = 263.040 €

Nicht erfasste Bauteile + 17.000 €**Herstellungskosten 2010** = 280.040 €**Baupreisindex** * 1,839**Gebäudewert** = 514.994 €**Alterswertminderungsfaktor** * 0,38**Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Wohngebäude)** = 195.698 €**Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Nebengebäude)** + 0 €**Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen** + 16.000 €**Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen** = 211.698 €**Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)** + 119.000 €**Vorläufiger Sachwert des Grundstücks** = 330.698 €**Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor** * 1,10**Marktangepasster vorläufiger Sachwert** = 363.768 €**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** - 10.000 €**Sachwert des Grundstücks** = 353.768 €**rd. 354.000 €**

5.4 Ertragswertverfahren

5.4.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zweifamilienhausgrundstücke werden auch unter Renditegesichtspunkten gehandelt, sodass das Ertragswertverfahren in dieser Wertermittlung durchgeführt wird.

5.4.2 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis ermittelt die Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an das entsprechende Auswertungsmodell der „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nord-

rhein-Westfalen“ (AGVGA NRW). Eine Beschreibung des Modells kann unter www.boris.nrw.de (Standardmodell der AGVGA-NRW) abgerufen werden.

Im Grundstücksmarktbericht sind im Abschnitt 5.1.5 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Zur Auswertung und Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind in den Abschnitten 8.5 und 8.6 u. a. noch folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

- Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren angesetzt.
- Die Restnutzungsdauer (RND) wurde ggf. anhand des Modells der AGVGA modifiziert. Es wurden nur $RND > 25$ Jahre berücksichtigt.
- Die Mieten wurden aufgrund des örtlichen Mietspiegels ermittelt.
- Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt.
- Neubauten wurden bei der Auswertung nicht mit einbezogen.

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

5.4.3 Ertragswertermittlung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße, mit hinreichender Genauigkeit für den Wertermittlungszweck, ermittelt. Es wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit den Angaben in den genehmigten Grundrissplänen festgestellt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV).³⁰ Dabei wird die Fläche für die Terrasse zu 1/4 angerechnet. Die Flächenberechnung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 185 m².

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Für die Ertragswertermittlung ist der Rohertrag mit der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete zu ermitteln, wobei von einem mängelfreien Gebäude ausgegangen wird. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln/Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Die Nettokaltmiete wird als mittelfristiger Durchschnittswert vom Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Kerpen abgeleitet.

³⁰ Siehe Kerpener Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 1: Größe der Wohnung.

Die Mieten orientieren sich aufgrund der Ausstattungen und der durchgeführten Modernisierungen an den Mietpreisen der Gruppe „1976 – 1989“ des Mietspiegels.³¹ Im Mietspiegel sind für Wohnungen in Gebäuden dieser Gruppe folgende Mietpreisspannen angegeben:

Gruppe 1976 - 1989	mittlere Wohnlage (€/m²)
Wohnungsgröße 70 m² - 89,9 m²	6,60 - 7,80
Wohnungsgröße 90 m² - 110 m²	6,50 - 7,70

Die Wohnungen befinden sich in einem Zweifamilienhaus in einfacher bis mittlerer Wohnlage. Nach den weiteren Wertigkeitsmerkmalen der Wohnungen (Lage innerhalb des Gebäudes, Art, Beschaffenheit, Ausstattung) ist es sachgerecht, die Miethöhe für die Wohnungen im mittleren bzw. unteren Bereich der Mietpreisspannen einzuordnen.

Für die Ertragswertermittlung wird folgender Rohertrag zugrunde gelegt:

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche gerundet (m²)	marktübliche Nettokaltmiete (€/m²)	marktübliche Netto- kaltmiete monatlich (€) gerundet
Wohnung Nr. 1	83,00	7,00	581
Wohnung Nr. 2	102,00	6,75	689

Mietwert / Monat **gesamt** 1.270 €

jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag) **15.240 €**

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

³¹ Siehe Kerpener Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 4: Modernisierungen.

Instandhaltungskosten:	185 m ² Wohnfläche x 13,75 €/m ²	= 2.544 €
Verwaltungskosten:	351 €/Wohnhaus	= 351 €
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag	= 305 €
Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr		<u>3.200 €</u>

Restnutzungsdauer (RND)

Wie bei der Sachwertermittlung beschrieben, wird für die Restnutzungsdauer eine Zeitspanne von 30 Jahren angesetzt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der zuständige Gutachterausschuss hat für eigengenutzte Zweifamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz ermittelt. Auf das gesamte Gebiet des Rhein-Erft-Kreises bezogen, liegt der Zinssatz bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 36 Jahren, einer durchschnittlichen Wohnfläche von 178 m² und einer durchschnittlichen Miete von 6,40 €/m² bei 1,0 % (+/- 0,9). Zur Auswertung vermieteter Einfamilienhäuser standen 31 Kauffälle aus den Jahren 2022 und 2023 zur Verfügung. Dabei ergab sich ein Liegenschaftszins (LZ) von 0,9 %. Im Vergleich zu unvermieteten Einfamilienhäuser liegt der Zinssatz im Mittel ca. 20 % höher (eigengenutzte Reihenhäuser/ Doppelhaushälften LZ = 0,8, freistehende Einfamilienhäuser LZ = 0,7). Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (30 Jahre), die Größe des Objekts (185 m²), die Lage (Kerpen-Horrem), die Vermietungssituation (vermietet) und die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 1,25 % marktkonform und wird als objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz für die Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage wird zur Kapitalisierung mit dem Barwertfaktor von 24,89 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 1,25 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.³²

Zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

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

³² Vgl. Anhang B ImmoWertA.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden, wie im Sachwertverfahren beschrieben, mit einem Betrag in Höhe von 10.000 € berücksichtigt.

Ertragswertermittlung

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag)	15.240 €
Bewirtschaftungskosten	- <u>3.200 €</u>
Jährlicher Reinertrag	= 12.040 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)	
1,25 % vom Bodenwertanteil 119.000 € (Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	- <u>1.488 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	= 10.552 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)	* <u>24,89</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	= 262.639 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <u>119.000 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 381.639 €
Zusätzliche Marktanpassung	+/- <u>0 €</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 381.639 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>10.000 €</u>
Ertragswert des Grundstücks	= 371.639 €
	rd. <u><u>372.000 €</u></u>

6 Verkehrswert

Sachwert:	354.000 €
Ertragswert:	372.000 €

Die Ergebnisse der angewandten Wertermittlungsverfahren stimmen gut überein, da sie nicht mehr als 5 % voneinander abweichen.

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Grundstücke dieser Art werden sowohl zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert (Herstellungswert) orientieren, als auch unter Renditegesichtspunkten gehandelt.

Die erforderlichen Daten standen für die Sachwertermittlung in guter Qualität zur Verfügung, da ein Bodenrichtwert und die Normalherstellungskosten für die Gebäudeart des Wertermittlungsobjekts vorhanden waren. Beim Sachwertfaktor wurde auf die vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Faktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser zurückgegriffen, die aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden.

Für das Ertragswertverfahren standen die erforderlichen Daten ebenfalls in guter Qualität zur Verfügung. Der verwendete Liegenschaftszinssatz wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für die Gebäudeart des Wertermittlungsobjekts (Zweifamilienhaus) aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet. Die Miete wurde aus Vergleichsmieten für Wohnungen (Kerpener Mietspiegel) abgeleitet.

Auf der Grundlage der ermittelten Werte schätze ich den unbelasteten³³ Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück

Gemarkung: Horrem

Flur: 28

Flurstück: 165, Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 69

Größe: 636 m²

zum Wertermittlungsstichtag 31. Oktober 2024 auf **365.000 €**

Ohne Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt der Vergleichsfaktor des Grundstücks ca. 2.000 €/m² Wohnfläche und liegt damit innerhalb der Spanne von 1.980 €/m² bis 3.870 €/m², die der Gutachterausschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser westlich der Ville, für Gebäude der Baualtersklasse von 1960 bis 1969, veröffentlicht hat.

³³ Gemäß ZVG; Ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

Der Wert entspricht in etwa dem 25-fachen des Rohertrags (Rohertragsfaktor). Der Rohertragsfaktor liegt damit innerhalb der Spanne von 34,6 (+/- 9,9), die der Gutachterausschuss für Zweifamilienhäuser veröffentlicht hat.

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

Köln, 17. Januar 2025

Dipl.-Ing. Andrea Tschersich

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 5: Grundrisse und Schnitt aus der Bauakte (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 6: Wohnflächenberechnung, Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 7: Ermittlung der Normalherstellungskosten und der Restnutzungsdauer (Auszug aus der von der AGVGA veröffentlichten Excel-Datei)
- Anlage 8: Fotos

Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung

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

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

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

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

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

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren Stand: 11.07.2017 mit redaktionellen Anpassungen (Juni 2018)

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen Stand: 21. Juni 2016 (redaktionell angepasst am 19. Juli 2016)

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

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

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

Literaturverzeichnis

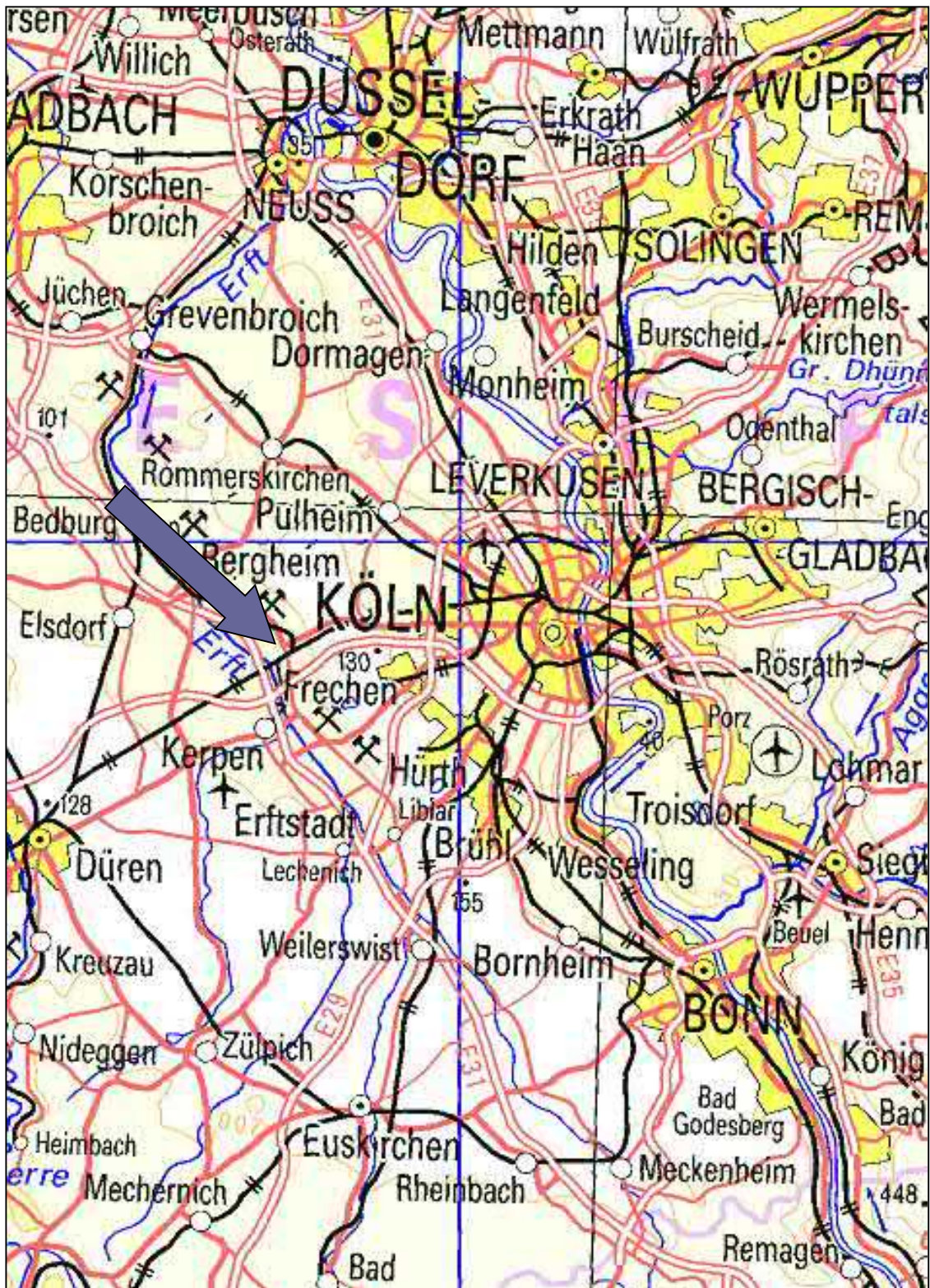
Sprengnetter, Dr. Hans Otto Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Eigenverlag, in aktueller Fassung (Aktualisierungsservice)

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

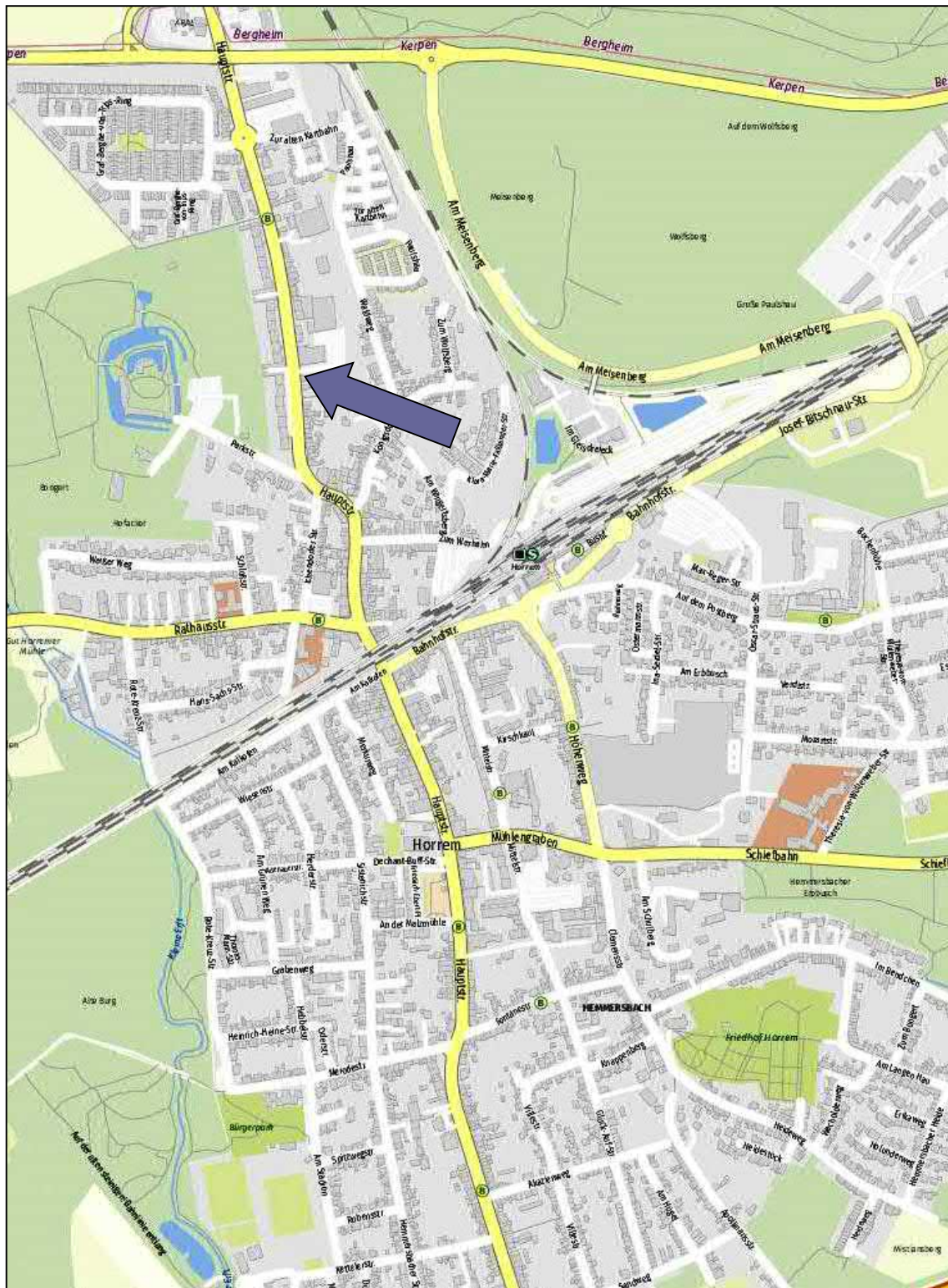
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung, Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen

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

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



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn



© mapz.com – Map Data: OpenStreetMap ODbL. (<https://www.mapz.com>)

Wohnflächenberechnung

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Faktor WoFlV	Wohnfläche (m²) gerundet
Wohnung Nr. 1 Erdgeschoss	Wohn-/	4,71	* 4,04			
	Esszimmer	+ 5,22	* 3,05	34,95	1,00	34,90
	Schlafzimmer	3,87	* 4,18			
		- 0,29	* 0,69	15,98	1,00	16,00
	Kinderzimmer	4,04	* 2,69	10,87	1,00	10,90
	Küche	3,26	* 2,69	8,77	1,00	8,80
	Diele	1,90	* 1,27	2,41	1,00	2,40
	Badezimmer	1,84	* 1,85	3,40	1,00	3,40
	Terrasse	5,90	* 4,50	26,55	0,25	6,60
Wohnfläche Wohnung Nr. 1						83,00
Summe Wohnfläche gerundet						83,00

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Faktor WoFlV	Wohnfläche (m²) gerundet
Wohnung Nr. 2 Obergeschoss	Wohn-/	4,70	* 4,01			
	Esszimmer	+ 5,39	* 3,04			
		- 1,31	* 0,82	34,16	1,00	34,20
	Schlafzimmer	3,87	* 4,22			
		- 0,26	* 0,73	16,14	1,00	16,10
	Kinderzimmer	3,79	* 2,66	10,08	1,00	10,10
	Küche	3,49	* 2,65	9,25	1,00	9,20
	Diele	1,86	* 1,32			
		+ 0,85	* 1,75	3,94	1,00	3,90
Dachgeschoss	Abstellraum	2,08	* 2,15	4,47	1,00	4,50
	Zimmer	4,35	* 2,90			
		- 0,45	* 2,90			
		+ 2,74	* 1,00			
		- 0,65	* 3,90	11,52	1,00	11,50
	Flur	2,87	* 1,70			
		+ 1,00	* 1,40			
		- 0,65	* 3,10	4,26	1,00	4,30
	Badezimmer	2,91	* 2,77	8,06	1,00	8,10
Wohnfläche Wohnung Nr. 2						101,90
Wohnfläche gerundet						102,00
Summe Wohnfläche gesamt						185,00

Bruttogrundflächenberechnung

Kellergeschoss	9,50 x 8,25	= 78 m ²
Erdgeschoss	9,50 x 8,25 + 8,50 x 3,50 + 2,30 x 2,65	= 114 m ²
Obergeschoss	9,50 x 8,25 + 8,50 x 3,50 + 2,30 x 2,65	= 114 m ²
Dachgeschoss	9,50 x 8,25	= 78 m ²
Summe Bruttogrundfläche		= 384 m ²
		rd. 384 m²

Sachwertrichtlinie (SW-RL) Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser

Stand 01.01.2019

Objekt:		Satz-Nr.:		Baujahr:	1966
Objektart:	Zweifamilienhaus	Aktenzeichen:		BGF:	
Der Korrekturfaktor 1,05 für Zweifamilienhäuser wird bei den NHK2010-Vorgabewerten der Ausstattungsklassen entsprechend berücksichtigt		Sachbearbeiter/in:		BPI (Bund)	
Besteht das Objekt aus unterschiedlichen Gebäudetypen, dann hier die getrennt berechnete BGF eintragen! Die prozentuale Verteilung dann in dieser Tabelle verwenden!		BGF Gebäudeteil 1:			
		BGF Gebäudeteil 2:			

Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%									
zur Erläuterung: Geschosse mit Dachschragen	Typ		Ausstattung					Auswahl	
			1	2	3	4	5		
	1.01	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260		
	2.01	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180		
	3.01	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105		
	1.02	freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1050		
	2.02	Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985		
	3.02	Reihenmittelhäuser	480	535	615	740	925		
	1.03	freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1085	1360		
	2.03	Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1020	1275		
	3.03	Reihenmittelhäuser	620	690	795	955	1195		
	1.11	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260		
	2.11	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180		
	3.11	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	100%	
	1.12	freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1100		
	2.12	Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1035		
	3.12	Reihenmittelhäuser	505	560	640	775	965		
	1.13	freistehende Einfamilienhäuser	665	740	850	1025	1285		
	2.13	Doppel- und Reihenendhäuser	625	695	800	965	1205		
	3.13	Reihenmittelhäuser	585	650	750	905	1130		
	1.21	freistehende Einfamilienhäuser	790	875	1005	1215	1515		
	2.21	Doppel- und Reihenendhäuser	740	825	945	1140	1425		
	3.21	Reihenmittelhäuser	695	770	885	1065	1335		
	1.22	freistehende Einfamilienhäuser	585	650	745	900	1125		
	2.22	Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1055		
	3.22	Reihenmittelhäuser	515	570	655	790	990		
	1.23	freistehende Einfamilienhäuser	920	1025	1180	1420	1775		
	2.23	Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1105	1335	1670		
	3.23	Reihenmittelhäuser	810	900	1035	1250	1560		
	1.31	freistehende Einfamilienhäuser	720	800	920	1105	1385		
	2.31	Doppel- und Reihenendhäuser	675	750	865	1040	1300		
	3.31	Reihenmittelhäuser	635	705	810	975	1215		
	1.32	freistehende Einfamilienhäuser	620	690	790	955	1190		
	2.32	Doppel- und Reihenendhäuser	580	645	745	895	1120		
	3.32	Reihenmittelhäuser	545	605	695	840	1050		
	1.33	freistehende Einfamilienhäuser	785	870	1000	1205	1510		
	2.33	Doppel- und Reihenendhäuser	735	820	940	1135	1415		
	3.33	Reihenmittelhäuser	690	765	880	1060	1325		
© AGVGA.NRW / GA Dortmund								Summe	100%

Berechnung der Normalherstellungskosten auf Basis der NHK 2010 nach den Leitlinien der AGVGA - NRW in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie (SW-RL) Anlage 1								
Stand 01.01.2019								
Objekt:						Satz-Nr.:		
Vorgabe NHK 2010	604	672	772	929	1160			
	einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17% (Faktor 1,05 für ZFH ist in den NHK2010-Vorgabewerten bereits berücksichtigt)							
Kostengruppe	Ausstattungsstandard							
	1	2	3	4	5			
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%	0,35	147
Sonstiges								
Ansatz	50%	50%						
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%	0,30	101
Sonstiges								
Ansatz		100%						
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%	0,33	85
Sonstiges								
Ansatz			100%					
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%	0,22	74
Sonstiges								
Ansatz		100%						
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spaliertputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11%	0,33	85
Sonstiges								
Ansatz			100%					
Fußboden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%	0,15	39
Sonstiges								
Ansatz			100%					
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flachendekors)	9%	0,25	68
Sonstiges								
Ansatz		20%	80%					
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%	0,27	69
Sonstiges								
Ansatz			100%					
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%	0,18	46
Sonstiges								
Ansatz			100%					
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert							100%	2,38
Gebäudestandardkennzahl								714
								2,42

Gebäudearten mit nicht ausgebauten Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach (nach Ziff. 1.2 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschoss bei den Kostenkennwerten						
Dachgeschoss	Gebäudearten	BGF der DG Ebene	Zuschlag	Abschlag	Ansatz %	Kosten- kennwert nachrichtlich ! €/m²
			vom jeweiligen Kostenkennwert			
1.2.1 nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32	wird angerechnet	---	---		
	2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32					
1.2.2 nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.32	wird angerechnet	---	4 - 12 %		
	2.02 / 2.12 / 2.32			4 - 12 %		
	3.02 / 3.12 / 3.32			4 - 12 %		
	1.22 / 2.22 / 3.32			6 - 18 %		
1.2.3 nicht ausgebaut, nicht nutzbar, flach geneigtes Dach	1.03 / 1.13 / 1.33	wird nicht angerechnet	---	0 - 4 %		
	2.03 / 2.13 / 2.33			0 - 4 %		
	3.03 / 3.13 / 3.33			0 - 4 %		
	1.23 / 2.23 / 3.23			0 - 6 %		
1.2.4 Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33	wird nicht angerechnet	---	---		

Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautem Dachgeschoss (nach Ziff. 1.3 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung eines vorhandenen Drempels						
Gebäudearten	Zuschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautem Dachgeschoss		Objekt		Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale	Kosten- kennwert nachrichtlich ! €/m²
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4	Trauflänge in Meter Giebelbreite in Meter Standardstufe Gebäudeart: 3.11			
1.02 / 2.02 / 3.02	7,5%	2,5%				
1.12 / 2.12 / 3.12	5,5%	2,0%				
1.22 / 2.22 / 3.22	10,5%	3,5%				
1.32 / 2.32 / 3.32	6,5%	2,5%				

Abschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss (nach Ziff. 2.1 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung eines fehlenden Drempels						
Gebäudearten	Abschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss		Objekt		Interpolierte Abschläge für die einzelnen Merkmale	Kosten- kennwert nachrichtlich ! €/m²
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4	Trauflänge in Meter Giebelbreite in Meter Standardstufe Gebäudeart: 3.11			
1.01 / 2.01 / 3.01	6,0%	2,0%		8,25	3,7%	
1.11 / 2.11 / 3.11	4,5%	1,5%		9,5	3,8%	
1.21 / 2.21 / 3.21	7,5%	2,5%		2	4,5%	
1.31 / 2.31 / 3.31	5,5%	1,5%				

Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss (nach Ziff. 2.2 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens						
Gebäudearten	Zuschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss		Objekt		Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale	Kosten- kennwert nachrichtlich ! €/m²
	40° - Dach 10 m Giebelbreite mit Drempel (L Standardstufe 4	50° - Dach 14 m Giebelbreite mit Drempel (L Standardstufe 2	Dachneigung in ° Giebelbreite in Meter Standardstufe Gebäudeart: 3.11			
1.01 / 2.01 / 3.01	7,5%	14,0%				
1.11 / 2.11 / 3.11	5,5%	10,5%				
1.21 / 2.21 / 3.21	9,5%	17,5%				
1.31 / 2.31 / 3.31	7,0%	13,0%				

Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss (nach Ziff. 2.3 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung von Staffelgeschossen						
	Gebäudearten	BGF der DG Ebene	Zuschlag	Abschlag	Ansatz	Kosten- kennwert nachrichtlich !
			vom jeweiligen Kostenkennwert		%	€/m²
	1.01 / 2.01 / 3.01	wird angerechnet	2 - 5 %	---		
	1.11 / 2.11 / 3.11		2 - 5 %			
	1.21 / 2.21 / 3.21		2 - 5 %			
	1.31 / 2.31 / 3.31		2 - 5 %			

Zusammenstellung der Zu- / Abschläge		
ermittelter Kostenkennwert ohne Zu- / Abschläge		714
Dachgeschoss nicht ausgebaut, Grad der Nutzbarkeit Anlage 5 - Ziffer 1.2		
Dachgeschoss nicht ausgebaut, Drempel vorhanden Anlage 5 - Ziffer 1.3		
Dachgeschoss ausgebaut, Drempel fehlt Anlage 5 - Ziffer 2.1		-29
Dachgeschoss ausgebaut, Spitzboden ausgebaut Anlage 5 - Ziffer 2.2		
Staffelgeschoss Anlage 5 - Ziffer 2.3		
aufsummierter Kostenkennwert		685

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (SW-RL Anl. 4)

für Ein- und Zweifamilienhäuser

Objekt	Satz-Nr.		Kommentar
	max. Punkte	tats. Punkte	
Modernisierungselemente			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	
Modernisierung von Bädern	2	1	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	
Summe	20	5	

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.
 Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungsgrad		Punkte	
nicht modernisiert	0 - 1		0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5		5
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10		0
überwiegend modernisiert	11 - 17		0
umfassend modernisiert	18 - 20		0
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres			
Vorgaben	Stichtag	nur das Jahr !	2024
	Baujahr		1966
	tatsächliches Alter		58 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		67 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)		80 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)		30 Jahre
	lineare Alterswertminderung		63 %



Straßenansicht von Nordwesten



Straßenansicht von Westen



Straßenansicht von Südwesten



Rückseitige Ansicht



Rückseitige Ansicht



Gartenbereich