

GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 31 K 28/24

betreffend das mit einem Einfamilienhaus (Mittelhaus) be-
baute Grundstück

Judengasse 5
50171 Kerpen

Andrea Tschersich

Dipl.-Bauingenieurin

Verbands Sachverständige
BDGS

Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Ebertplatz 12
50668 Köln



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
14. März 2025 ermittelt mit **295.000 €**

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	Wertermittlungsstichtag.....	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	10
3.5	Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand	13
3.6	Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks	13
4	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	13
4.1	Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes.....	13
4.2	Nebengebäude	19
4.3	Außenanlagen.....	19
4.4	Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	19
5	Verkehrswertermittlung	20
5.1	Wertermittlungsverfahren	20
5.2	Bodenwertermittlung	22
5.3	Sachwertverfahren.....	25
5.4	Ertragswertverfahren	32
6	Verkehrswert.....	38
7	Verzeichnis der Anlagen	39

1 Zusammenfassung

Gegenstand der Wertermittlung: Grundstück, bebaut mit einem beidseitig angebauten, teilunterkellerten 2-geschossigen Einfamilienhaus mit Satteldach, Judengasse 5 in Kerpen-Stadt.

Die Wohnfläche beträgt ca. 97 m².

Die Nutzfläche im Erdgeschoss (ehemalige Hausdurchfahrt) beträgt ca. 21 m².

Das Baujahr des Gebäudes ist unbekannt. Es wurde ca. 1950 nach Kriegsschäden instandgesetzt und im Jahr 2017 bzw. 2019 umfangreich modernisiert.

Wohnungsbindung:	Es besteht keine Wohnungsbindung.
Zubehör:	Es ist kein Zubehör vorhanden.
Altlastenkataster:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.
Mieter:	Das Wohnhaus wird vom Miteigentümer genutzt. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.
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 wurde die Unterzeichnerin vom Amtsgericht Kerpen beauftragt, ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert zu erstellen (gemäß § 74a Abs. 5 ZVG¹).

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Kerpen
Nordring 2-8
50171 Kerpen

2.3 Gegenstand der Wertermittlung

Grundstück, bebaut mit einem beidseitig angebauten, teilunterkellerten 2-geschossigen Einfamilienhaus mit Satteldach, Judengasse 5 in Kerpen-Stadt.

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Kerpen
Grundbuch von: Kerpen
Blatt: XXX

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr.: 4
Gemarkung: Kerpen
Flur: 43
Flurstück: 229, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Judengasse 5
Größe: 188 m²

Abteilung I (Eigentümer)

XXX

2.4 Wertermittlungstichtag

Datum: 14. März 2025

¹ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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: 14. März 2025

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

Als Teilnehmer waren anwesend:

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

Alle Räume des Wohnhauses, das Kellergeschoss und das Dachgeschoss konnten besichtigt werden. Die Nutzfläche im Erdgeschoss (ehemalige Hausdurchfahrt) konnte nur in einem Teilbereich begangen werden. Das WC war nicht zugänglich.

2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.01.2025, Maßstab 1:500, Rhein-Erft-Kreis, Katasteramt
2. Beglaubigter Grundbuchauszug vom 07.11.2024
3. Auskunft zur Wohnungsbindung vom 16.01.2025, Stadt Kerpen, Amt 27
4. Altlastenauskunft vom 05.02.2025, Rhein-Erft-Kreis, Der Landrat 70/31
5. Baulastenauskunft vom 07.01.2025, Stadt Kerpen, Amt 26
6. Auskunft zum Denkmalschutz vom 09.01.2025, Stadt Kerpen, Amt 16
7. Mündliche Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben vom 09.04.2025, Stadt Kerpen, Abteilung für Beitragsangelegenheiten und zentrale Vergabestelle
8. Auskunft zur Bergschadensgefährdung vom 28.01.2025, RWE Power AG, Abteilung Bergschäden
9. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Bauplanungsrecht, städtebauliche Maßnahmen, Lärmbelastungen, Hochwassergefahr, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte)
10. Baugenehmigung von 1948 mit genehmigten Bauplänen (Grundrissen, Schnitt, Ansichten), Lageplan, Baubeschreibung

11. Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Kerpen, Stand 01.11.2024
12. Grundstücksmarktbericht 2025 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 gesundheits-schädigende Baumaterialien oder auf pflanzliche und tierische Schädlinge durchgeführt. Ist bei der Ortsbesichtigung oder aufgrund der erhaltenen Informationen erkennbar, dass möglicherweise gesundheits-schädigende 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. ² Sie befindet sich im westlichen Teil des Rhein-Erft-Kreises.
Ortsteil:	Kerpen-Stadt Kerpen-Stadt hat ca. 15.500 Einwohner und ist der zweitgrößte Ortsteil der Stadt Kerpen.
Verkehrslage:	Es besteht zu den Haupt- und Nebenzentren ein gut ausgebautes Straßensystem. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig. Die Bundesstraße 264 in Richtung Köln/Düren verläuft südlich von Kerpen-Stadt. Es besteht ein ausgebautes Busverbindungssystem zwischen allen Ortsteilen von Kerpen. Über die Ortsteile Sindorf, Buir und Horrem ist die Stadt Kerpen an das Schienensystem der Deutschen Bahn Richtung Köln/Aachen angeschlossen.
Entfernungen:	Bushaltestelle ca. 0,1 km Autobahnauffahrt Kreuz Kerpen ca. 3,0 km Bahnhof Sindorf ca. 4,0 km Ortsteil Horrem..... ca. 6,0 km Kölner Stadtgrenze ca. 20,0 km Flughafen Köln/Bonn ca. 35,0 km
Sozialstruktur:	Kindergärten, Grundschulen, eine Hauptschule, ein Gymnasium und eine Förderschule sind in Kerpen-Stadt vorhanden. Eine Realschule und sonstige weiterführende Schulen sind in Kerpen-Horrem und im Schulzentrum Horrem-Sindorf zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleister sind im Ortskern und an der westlichen und nördlichen Peripherie von Kerpen-Stadt vorhanden.

² Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis.

Innerörtliche Lage:	im mittleren Teil von Kerpen-Stadt, auf der Südostseite der Judengasse
Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, als Spielstraße ausgewiesen
Lagequalität:	mittlere Wohnlage ³
Nachbarbebauung:	2-geschossige Einfamilienhäuser, 2- bis 3-geschossige Mehrfamilienhäuser, Bebauungen in geschlossener Bauweise
Umgebung:	Kirche St. Martinus (Entfernung ca. 50 m)
Immissionen:	Belastungen durch Flugverkehr des Militärflughafens Nörvenich
Parkmöglichkeiten:	z. T. am Straßenrand

3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	rechteckig
Ausrichtung:	nach Südosten
Lage:	Frontlage
Straßenfront:	ca. 10 m
Grundstückstiefe:	ca. 18 m
Grundstücksgröße:	188 m ²
Topographie:	straßenseitig nach Südwesten leicht hängig
Bodenbeschaffenheit:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Rhein-Erft-Kreises sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Es sind bisher auch keine Tatsachen bekannt, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung hinweisen. In der Bauakte waren ebenfalls keine Hinweise auf einen möglichen Altlastenverdacht vorhanden. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher von einem unbelasteten, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

³ Einordnung der Wohnlage gemäß Definition im Kerpener Mietspiegel (siehe Mietspiegel, Besondere Erläuterungen Punkt 2: Lage der Wohnung).

- 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 Judengasse
- Straßenausbau: 2-spurige Fahrbahn aus Betonpflastersteinen, mit Entwässerung und Beleuchtung
- Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 07.11.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:⁵

- Nr. 1 - 5: gelöscht
- Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kerpen, 31 K 28/24). Eingetragen am 07.11.2024.

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

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

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.

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, Notwegrechte, Leitungsrechte ohne dingliche Sicherung, deren Ausübung nicht versagt werden kann) konnten nicht festgestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im aktuellen Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) ist der Bereich als „gemischte Baufläche“ 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.“

Schutzgebiete

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

Bauordnungsrecht

Für das Grundstück lag eine Baugenehmigung vom 13.03.1948 für den Umbau des bestehenden Wohnhauses in Verbindung mit der Beseitigung von Kriegsschäden vor. Als Umbaumaßnahme war geplant, die Hausdurchfahrt in zwei Wohnräume umzubauen und eine Kelleraußentreppe herzustellen. Die Gebrauchsabnahme wurde am 11.10.1952 bescheinigt.

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

Der geplante Umbau wurde nicht realisiert. In die Hausdurchfahrt wurde allerdings straßenseitig ein Garagentor eingebaut. Gartenseitig wurde die Durchfahrt zugemauert, wobei der Zugang zum Garten über eine Balkontür besteht. Die Breite der ehemaligen Hausdurchfahrt ist über Wandvorlagen eingeschränkt (lichte Breite ca. 2,20 m). Der Abstand zwischen dem Garagentor und den Wandvorlagen beträgt ca. 3,30 m, sodass eine Nutzung als Pkw-Abstellplatz nur sehr eingeschränkt möglich ist.

Des Weiteren wurde beim Ortstermin festgestellt, dass mit dem Ausbau des Dachgeschosses begonnen wurde. Eine Genehmigung zum Dachgeschossausbau war in der Bauakte nicht vorhanden. Um das Dachgeschoss für Wohnzwecke zu nutzen, müssen alle Bestimmungen erfüllt sein, die gemäß Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen für einen Wohnraum vorgeschrieben sind (2. Rettungsweg, ausreichende lichte Höhe, ausreichende Belichtung, Sichtverbindung nach außen etc.).

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene Bebauung stimmt in etwa mit den Plänen aus der Baugenehmigung überein. Daher wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Bebauung des Grundstücks der Zulässigkeit entspricht. Bezüglich der Nutzung wird davon ausgegangen, dass das Dachgeschoss aufgrund der hoch liegenden Dachflächenfenster und des nicht vorhandenen 2. Rettungswegs nicht zu Wohnzwecken geeignet ist.

Maß der baulichen Nutzung

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

Überbaute Fläche ⁸	= 79 m ²
Grundstücksgröße	= 188 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	= 79 / 188 = 0,42
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁹	= 158 / 188 = 0,84

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.

⁸ 7,70 m x 10,30 m = 79 m²

⁹ Geschossfläche: 79 m² x 2 = 158 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 NRW¹⁰ für die Herstellung, Verbesserung und die Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können, sind nicht mehr zu entrichten. Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden.

Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei.

3.6 Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks

Das Wohnhaus wird vom Miteigentümer genutzt. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

Das Grundstück wird zu Wohnzwecken genutzt (Einfamilienhaus, 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 beidseitig angebauten, teilunterkellerten 2-geschossigen Einfamilienhaus mit Satteldach bebaut.

Das Wohnhaus ist direkt an die straßenseitige Grundstücksgrenze gebaut. An der nordöstlichen Gebäudeseite ist eine ehemalige Hausdurchfahrt vorhanden, die straßenseitig mit einem Garagentor verschlossen wurde. Der rückseitige Grundstücksteil ist zum Teil begrünt und mit Mauerwerkswänden eingefriedet. Hier befindet sich auch ein massiver Schuppen mit zwei Abstellräumen.

4.1 Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes

Baujahr: unbekannt, ca. 1950 nach Kriegsschäden instandgesetzt
(gemäß Bauakte)

¹⁰ Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen

Modernisierungen:	ca. 2017 bzw. erneut ca. 2019 nach einem Brandschaden umfangreich modernisiert (Dachstuhl inkl. Dämmung erneuert, Fenster, Leitungen, Elektroinstallation, Gastherme, Fassadendämmung gartenseitig, Badezimmer, Innenausbau)
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Beton
Kellerwände:	vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Beton- und Holzbalkendecken, Gewölbedecke im Kellergeschoss
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Kamin:	verkleidet
Außenansicht:	straßenseitig verklindert, gartenseitig verputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden
Hauseingang:	Eingangstloggia, Eingangstür in Holz mit Glaseinsatz, Klingel, Briefkasten, beleuchtet, 2 Eingangsstufen
Türen:	Holztüren (weiß), Holzzargen
Treppen:	geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer, Betontreppe zum Kellergeschoss
Heizung:	Gastherme (Herstellungsjahr ca. 1996), Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	über Gastherme
Elektroinstallation:	in durchschnittlicher Ausführung und Ausstattung
Leitungen:	sichtbare Leitungen im Kellergeschoss erneuert
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch Erneuerung der Fenster sowie Dämmung der gartenseitigen Fassade und des Dachges

schosses verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend

Sonstige Bauteile: keine vorhanden

Raumaufteilung

Kellergeschoss: 1 Kellerraum

Erdgeschoss: 1 Zimmer, Küche, Diele, Flur, ehemalige Hausdurchfahrt (Abstellplatz/Waschen/WC)

Obergeschoss: 4 Zimmer, Flur, Badezimmer

Dachgeschoss: 2 Dachräume

Wohnfläche¹¹

Erdgeschoss:	Wohnzimmer	ca.	15,00 m ²
	Küche.....	ca.	13,40 m ²
	Diele	ca.	5,60 m ²
	Flur	ca.	2,80 m ²
	WC	ca.	<u>0,80 m²</u>
	Wohnfläche Erdgeschoss.....	rd.	37,60 m ²
Obergeschoss:	Zimmer 1	ca.	15,10 m ²
	Zimmer 2	ca.	12,60 m ²
	Zimmer 3	ca.	9,90 m ²
	Zimmer 4	ca.	9,50 m ²
	Flur	ca.	5,80 m ²
	Badezimmer	ca.	<u>6,90 m²</u>
	Wohnfläche Obergeschoss.....	rd.	59,80 m ²
	Wohnfläche gerundet	rd.	97,00 m ²

Nutzfläche

Erdgeschoss: Abstellplatz/Waschen.....rd. 21,00 m²

Lichte Raumhöhen: - bis max. ca. 1,85 m im Kellergeschoss
 - ca. 2,25 m im Erdgeschoss

¹¹ In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kerpenener Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Die Berechnung ist in der Anlage 6 dargestellt.

- ca. 2,25 m bis ca. 2,35 m im Obergeschoss
 - bis max. 2,75 m im Dachgeschoss, unter den Mittelpfeilern ca. 1,55 m
- Grundrissgestaltung:
- Küche mit Zugang zum Wohnzimmer und mit Balkontür zum Garten
 - Flur mit Zugang zur ehemaligen Hausdurchfahrt
 - Das WC befindet sich in der ehemaligen Hausdurchfahrt.
- Besonnung/Belichtung:
- Wohnzimmer nach Nordwesten, Zimmer im Obergeschoss nach Nordwesten und Südosten ausgerichtet
- Anmerkung:
- Abweichend von der Darstellung im Grundrissplan ist im Zimmer 2 nur ein Fenster vorhanden. Das Zimmer ist daher nur gering belichtet.
 - Die Zimmer im Erdgeschoss sowie die Zimmer 3 und 4 im Obergeschoss verfügen nur über eine lichte Raumhöhe von 2,25 m.¹²

4.1.1 Überwiegende Ausstattungsmerkmale der Nebenflächen

Kellergeschoss

- Bodenbeläge: Estrich
- Wandverkleidungen: verputzt und gestrichen
- Deckenbekleidungen: verputzt und gestrichen

Erdgeschoss (ehemalige Hausdurchfahrt)

- Bodenbeläge: Fliesen
- Wandverkleidungen: verputzt und gestrichen
- Deckenbekleidungen: verputzt und gestrichen bzw. mit Gipskartonplatten verkleidet
- Sonstiges:
- mit abgetrenntem WC, Gastherme, Waschmaschinenanschluss, Waschbecken, Balkontür zum Garten und Garagentor zur Straße

¹² Vgl. § 46 Landesbauordnung NRW: „Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. (...) Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 kann eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m gestattet werden.“

- Die Breite der ehemaligen Hausdurchfahrt ist über Wandvorlagen eingeschränkt (lichte Breite ca. 2,20 m). Der Abstand zwischen dem Garagentor und den Wandvorlagen beträgt ca. 3,30 m, sodass eine Nutzung als Pkw-Abstellplatz nur sehr eingeschränkt möglich ist.

Dachgeschoss

Bodenbeläge:	Holzfasertafeln
Wandverkleidungen:	verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Gipskartontafeln gestrichen
Sonstiges:	mit Heizkörpern

4.1.2 Überwiegende Ausstattungsmerkmale des Wohnbereichs

Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen (grau)
Wandverkleidungen:	verputzt und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand (weiß)
Deckenverkleidungen:	verputzt und gestrichen

Obergeschoss

Bodenbeläge:	Holzdielenboden
Wandverkleidungen:	verputzt und gestrichen
Deckenverkleidungen:	verputzt und gestrichen
Badezimmer:	mit Hänge-WC, Waschtisch und Badewanne, Boden gefliest (dunkelgrau), Wände raumhoch gefliest (weiß), weiße Sanitäröbekte in guter Ausführung, Heizkörper als Handtuchwärmer, Belichtung und Belüftung über Fenster

4.1.3 Zustand, sonstige Informationen

Instandhaltungs- und Fertigstellungsarbeiten:	- Der Glaseinsatz in der Hauseingangstür und die Deckenverkleidung im Eingangsbereich sind erneuerungsbedürftig.
---	--

- An den Setzstufen und am Geländer der Holzterrasse blättern in Teilbereichen der Farbanstrich ab.
 - Im Obergeschoss bestehen noch Fertigstellungsarbeiten an den Bodenbelägen (Fußleisten, Abschlüsse im Türbereich, Ausbesserung des Dielenbodens im Zimmer 1).
 - Die Innentüren im Obergeschoss sind zu kurz. Zwischen den Türunterkanten und dem Fußboden ist ein breiter Spalt vorhanden.
 - Vor dem Küchenfenster hängt außenseitig ein loses Elektrokabel, das fachgerecht zu verlegen ist.
- Sonstiges:
- Auf dem Zwischenpodest der Treppe zum Dachgeschoss ist nur eine eingeschränkte Durchgangshöhe vorhanden (ca. 1,75 m im Mittel).
 - Das WC in der ehemaligen Hausdurchfahrt war nicht zugänglich.
 - Im Wohnhaus waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine Rauchwarnmelder vorhanden. Die Warnmelder sind nachzurüsten.¹³
- Energetischer Zustand:
- Der energetische Zustand des Gebäudes wurde im Jahr 2017 bzw. 2019 durch die gartenseitige Fassadendämmung, die Erneuerung der Fenster und die Dämmung des Dachs verbessert.
 - Ein Energieausweis wurde für das Gebäude nicht vorgelegt. Bei Vermietung des Gebäudes oder bei Weiterverkauf des Grundstücks besteht die Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen.¹⁴
- Barrierefreiheit:
- Für Ein- und Zweifamilienhäuser bestehen gemäß Landesbauordnung NRW keine Anforderungen in Bezug auf die Barrierefreiheit der Gebäude. Die nicht vorhandene Barrierefreiheit des Wohnhauses (u. a. aufgrund der Eingangsstufen und der Treppe zum oberen Geschoss) stellt daher keinen wertbeeinflussenden Umstand dar.

¹³ Vgl. § 47 Abs. 2 Landesbauordnung NRW: „In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. (...)“

¹⁴ Vgl. § 80 Gebäudeenergiegesetz - GEG.

- Gesamtbeurteilung:
- Das Wohnhaus wurde ca. 2017 bzw. erneut ca. 2019 nach einem Brandschaden umfangreich modernisiert.
 - Der allgemeine Bauzustand des Gebäudes ist insgesamt als durchschnittlich zu bezeichnen.

4.2 Nebengebäude

keine vorhanden

4.3 Außenanlagen

Strom-, Gas-, Wasser- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Flächen, begrünte Flächen, Einfriedungen, Abstellschuppen (ca. 4,00 m x 5,00 m)

- Sonstiges:
- Der Abstellschuppen befindet sich in einem vernachlässigten Zustand. Der Schuppen konnte nicht begangen werden.
 - Auf dem hinteren Grundstück werden Enten (ohne Gehege) gehalten. Der Grundstücksbereich ist durch die freie Entenhaltung entsprechend verschmutzt.

4.4 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die zuvor beschriebenen Instandhaltungs-/Fertigstellungsarbeiten 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 Wertermittlungsstichtag „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 Wertermittlungsstichtag) 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 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 zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bodenrichtwert für Einfamilienhausgrundstücke vor.¹⁵ Es wird daher der Bodenrichtwert für Einfamilienhausgrundstücke aus einer benachbarten, vergleichbaren Zone angesetzt. Der Richtwert wurde auf Plausibilität geprüft und kann für die Bodenwertermittlung herangezogen

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

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

	<u>Richtwertgrundstück</u>	<u>Bewertungsgrundstück</u>
Stichtag	= 01.01.2025	14.03.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	= beitragsfrei	beitragsfrei
Lage	= Kerpen	Kerpen
Art der baulichen Nutzung	= Wohnbaufläche	gemischte Baufläche
Gebäudeart	= Ein- und Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus
Anzahl der Vollgeschosse	= I - II	II
Grundstücksgröße	= 350 m ²	188 m ²
Orientierung Gebäude	= südöstlich/nordwestlich	südöstlich
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

Die Lage des Grundstücks ist mit einer durchschnittlichen Lage in der herangezogenen Bodenrichtwertzone vergleichbar. Eine Lageanpassung ist daher nicht erforderlich.

Grundstücksgröße¹⁶

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

Die Grundstücksgröße von 188 m² wird über einen Umrechnungskoeffizienten an die Größe des Richtwertgrundstücks (350 m²) angepasst. Der Koeffizient wird auf 1,10 geschätzt.

¹⁶ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Abs. 4.4.

Bodenwert

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Grundstücksgröße: 188 m²

Objektspezifisch

angepasster Bodenrichtwert: 320 €/m² x 1,10 = 352 €/m²

188 m² à 352 €/m² = 66.176 €

Bodenwert beitragsfrei: **rd. 66.000 €**

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.

Einfamilienhausgrundstücke werden üblicherweise zur renditeneutralen Eigennutzung verwendet. Sie werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig an dem Sachwert (Herstellungswert) orientieren, so dass das Sachwertverfahren in dieser Wertermittlung als vorrangig anzuwendendes Verfahren anzusehen ist.

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 2023 bis 2024.
- 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 150.000 € und 800.000 € 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 mit 4 % bis 8 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen 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 Berechnung¹⁷ 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.¹⁸ Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohngebäudes beträgt rd. 270 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 Wertermittlungsobjekts¹⁹ ist entsprechend der vorhandenen Standardmerkmale zu qualifizieren. Ggf. sind aufgrund der vorhandenen Gebäudeeigenschaften noch weitere Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen.²⁰ Der Wert wird für ein mängelfreies Gebäude ermittelt. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln/Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Bei dem Wohngebäude besteht die Besonderheit, dass sich im Erdgeschoss ein nicht ausgebauter Bereich befindet (ehemalige Hausdurchfahrt) und das Dachgeschoss teilweise ausgebaut wurde. Der nicht vorhandene Innenausbau im Erdgeschoss und der Teilausbau des Dachgeschosses heben sich wertmäßig auf, sodass kein Abschlag bzw. Zuschlag auf den Kostenkennwert des Gebäudes vorgenommen wird. Der Kostenkennwert wird für das Wohngebäude mit 634 €/m² BGF angesetzt.²¹

¹⁷ Siehe Anlage 6.

¹⁸ Vgl. Anlage 4 zur ImmoWertV Abschnitt I Nr. 2.

¹⁹ Vgl. NHK 2010, Gebäudeart 3.12/3.32: beidseitig angebaut, Teilkeller (49 %), 2 Geschosse, nicht ausgebauter Dachgeschoss.

²⁰ Vgl. Anlage 5 zum „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ der AGVGA NRW.

²¹ Siehe Anlage 7. Der Kostenkennwert für die Teilunterkellerung des Wohnhauses wird über eine Mischkalkulation ermittelt (vgl. ImmoWertA zu Anlage 4, IV.(I).5).

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. Nicht erfasste Bauteile sind beim Wertermittlungsobjekt nicht anzusetzen.

Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Anpassung erfolgt über den Baupreisindex mit dem entsprechenden Basisjahr. Der zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex (BPI) beträgt 184,60.²²

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.

Das Gebäude wurde im Jahr 2017 bzw. 2019 umfangreich modernisiert. 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.²³

²² Vgl. Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, November 2025, BPI = 130,8. Der Baupreisindex wurde ab dem Monatsbericht Mai 2024 auf der neuen Indexbasis 2021 = 100 berechnet. Der Index wird daher auf das Basisjahr 2010 = 100 umgerechnet ($130,8 / 70,84 \times 100$).

²³ Vgl. Modelbeschreibung mit Tabellen in Anlage 2 ImmoWertV.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Gebäudealter von rd. 75 Jahren (2025 - 1950) und einem Modernisierungsgrad von 14 Punkten ergibt sich eine rechnerisch ermittelte Restnutzungsdauer von 46 Jahren. Die Restnutzungsdauer wird in dieser Wertermittlung gerundet angesetzt und auf 45 Jahre geschätzt.²⁴

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 45 Jahren beträgt der Alterswertminderungsfaktor für das Wertermittlungsobjekt 0,56 (45 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 5 % des Gebäudesachwerts angesetzt. Absolut beträgt der vorläufige Sachwert der Außenanlagen rd. 9.000 €

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.

Bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 250.000 € und einem Bodenwertniveau von 320 €/m² beträgt der Sachwertfaktor für Reihenmittelhäuser im Durchschnitt rd. 1,25.

²⁴ Vgl. ImmoWertA zu Anlage 2, Tabelle b und Anlage 7.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Ausstattung und Dimensionierung des Objekts wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor unterhalb des durchschnittlichen Wertes mit 1,20 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bestehen in Form der beschriebenen Instandhaltungs-/Fertigstellungsarbeiten und der sonstigen Beanstandungen.

Die Wertminderung infolge der Instandhaltungen/Fertigstellungen/Beanstandungen wird insgesamt auf rd. 8.000 € geschätzt. Dies entspricht einem Abschlag von rd. 3 % auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert.

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 ggf. erst nach einer detaillierten Ausschreibung festzustellen.

Sachwertermittlung

Gebäude	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	270
Ermittelter Kostenkennwert der NHK 2010 pro m ²	* <u>634 €</u>
Gebäude (BGF x NHK 2010)	= 171.180 €
Nicht erfasste Bauteile	+ <u>0 €</u>
Herstellungskosten 2010	= 171.180 €
Baupreisindex	* <u>1,846</u>
Gebäudewert	= 315.998 €
Alterswertminderungsfaktor	* <u>0,56</u>
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Wohngebäude)	= 176.959 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Nebengebäude)	+ 0 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+ <u>9.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	= 185.959 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <u>66.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 251.959 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	* <u>1,20</u>
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 302.351 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>8.000 €</u>
Sachwert des Grundstücks	= 294.351 €
	rd. <u><u>294.000 €</u></u>

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.

Einfamilienhausgrundstücke werden üblicherweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt. Das Ertragswertverfahren wird daher nur zur Stützung des Hauptverfahrens durchgeführt.

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 „Arbeits-

gemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-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.
- Der Mietspiegelansatz (Geschosswohnungsbau) wurde um 10 % erhöht; die Wohnfläche bei übergroßen Wohnungen mit einem Abschlag von 1 % je 10 m² berücksichtigt.
- 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

Wohn-/Nutzfläche

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 (WoFIV).²⁵ Die Flächenberechnung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 97 m². Die Nutzfläche im Erdgeschoss (ehemalige Hausdurchfahrt) beträgt rd. 21 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 Grundstücksmerkma-

²⁵ Siehe Kerpener Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 1: Größe der Wohnung.

len berücksichtigt. Die Nettokaltmiete wird als mittelfristiger Durchschnittswert vom Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Kerpen abgeleitet.

Im Mietspiegel sind keine Angaben über Mieten von Einfamilienhäusern enthalten. Der Mietansatz für das Einfamilienhaus kann auf Grundlage der Mieten für den Geschosswohnungsbau ermittelt werden, wenn der Vorteil (Wohnen in einem Einfamilienhaus) und ggf. eine Wohnungsgrößenanpassung durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Die Miete für das Wohnhaus orientiert sich aufgrund der durchgeführten Modernisierungen an den Mietpreisen der Gruppe „1990 - 2004“ des Mietspiegels.²⁶ Im Mietspiegel ist für Wohnungen in Gebäuden dieser Gruppe folgende Mietpreisspanne angegeben:

Gruppe 1990 - 2004	mittlere Wohnlage (€/m ²)
Wohnungen 90 m ² - 110 m ²	6,70 - 8,00

Nach den Wertigkeitsmerkmalen des Gebäudes (Lage, Beschaffenheit, Ausstattung) ist es angemessen, die Miethöhe im mittleren Bereich der Mietpreisspanne einzuordnen (7,50 €/m²). Die Gebäudeart (Einfamilienhaus) wird über einen pauschalen Zuschlag von 10 % berücksichtigt. Insgesamt wird eine marktüblich erzielbare Miete von 8,25 €/m² als angemessen angesehen.

Für die Nutzfläche im Erdgeschoss (Abstellplatz/Waschen) wird der Mietwert unter Berücksichtigung der Größe und Nutzbarkeit der Fläche pauschal auf 60 €/Monat geschätzt. Das entspricht in etwa einer Nettokaltmiete von 2,85 €/m².

Für die Ertragswertermittlung wird folgender Rohertrag zugrunde gelegt:

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche gerundet (m ²)	marktübliche Nettokaltmiete (€/m ²)	marktübliche Nettokaltmiete monatlich (€) gerundet
Wohnhaus	97,00	8,25	800
Abstellplatz/Waschen	21,00	2,85	60

Mietwert / Monat gesamt

860 €

jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag)

10.320 €

²⁶ Siehe Kerpener Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 4: Modernisierungen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Instandhaltungskosten:	118 m ² Wohn-/Nutzfläche x 14,00 €/m ²	= 1.652 €
Verwaltungskosten:	359 €/Wohnhaus	= 359 €
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag	= 206 €
Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr		<u>2.217 €</u>

Restnutzungsdauer (RND)

Wie bei der Sachwertermittlung beschrieben, wird für die Restnutzungsdauer eine Zeitspanne von 45 Jahren angesetzt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der zuständige Gutachterausschuss hat für eigengenutzte Reihenhäuser und Doppelhaushälften einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz ermittelt. Auf das gesamte Gebiet des Rhein-Erft-Kreises bezogen, liegt der Zinssatz bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 41 Jahren, einer durchschnittlichen Wohnfläche von 128 m² und einer durchschnittlichen Miete von 7,20 €/m² bei 0,9 % (+/- 0,8). Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (45 Jahre), die Gebäudeart (Reihenmittelhaus), die Wohnfläche (97 m²), die Lage (Kerpen-Stadt), die Bebauungsstruktur und die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 1,20 % 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 34,61 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 1,20 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.²⁷

²⁷ Vgl. Anhang B ImmoWertA.

Zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden, wie im Sachwertverfahren beschrieben, mit einem Betrag in Höhe von 8.000 € berücksichtigt.

Ertragswertermittlung

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag)		10.320 €
Bewirtschaftungskosten	-	<u>2.217 €</u>
Jährlicher Reinertrag	=	8.103 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)		
1,20 % vom Bodenwertanteil 66.000 €		
(Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	-	<u>792 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	7.311 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)	*	<u>34,61</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	253.034 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<u>66.000 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	319.034 €
Zusätzliche Marktanpassung	+/-	<u>0 €</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	319.034 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	<u>8.000 €</u>
Ertragswert des Grundstücks	=	311.034 €
	rd.	<u><u>311.000 €</u></u>

6 Verkehrswert

Sachwert:	294.000 €
Ertragswert:	311.000 €

Die Ergebnisse der angewandten Wertermittlungsverfahren stimmen gut überein.

Einfamilienhausgrundstücke werden üblicherweise zur renditeneutralen Eigennutzung verwendet. Sie werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert (Herstellungswert) orientieren.

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 für die Gebäudeart des Wertermittlungsobjekts (Reihenmittelhaus) abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren wurde zur Stützung des Hauptverfahrens durchgeführt. Für dieses Verfahren standen die erforderlichen Daten in durchschnittlicher Qualität zur Verfügung. Der verwendete Liegenschaftszinssatz wurde vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem örtlichen Grundstücksmarkt für eigengenutzte Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Die Miete wurde aus Vergleichsmieten für Wohnungen (Kerpener Mietspiegel) abgeleitet.

Auf der Grundlage des ermittelten Sachwerts schätze ich den unbelasteten²⁸ Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück

Gemarkung: Kerpen

Flur: 43

Flurstück: 229, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Judengasse 5

Größe: 188 m²

zum Wertermittlungsstichtag 14. März 2025 auf **295.000 €**

Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt der Vergleichsfaktor des Grundstücks ca. 2.600 €/m² Wohn-/Nutzfläche und liegt damit innerhalb der Spanne von 1.940 €/m² bis 4.320 €/m² (3.040 €/m² im Mittel), die

²⁸ Gemäß ZVG; Ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

der Gutachterausschuss für Reihenmittelhäuser westlich der Ville, für Gebäude der Baualtersklasse von 1960 bis 1969, veröffentlicht hat.²⁹

Der Wert entspricht in etwa dem 29-fachen des Rohertrags (Rohertragsfaktor). Der Rohertragsfaktor liegt damit innerhalb der Spanne von 35,7 (+/- 7,2), die der Gutachterausschuss für eigengenutzte Reihenhäuser und Doppelhaushälften 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, 28. April 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, Nutzflächenberechnung, Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 7: Ermittlung der Normalherstellungskosten und der Restnutzungsdauer (Auszug aus der von der AGVGA veröffentlichten Excel-Datei)
- Anlage 8: Fotos

²⁹ Für Gebäude der Baualtersklasse von 1946 bis 1959 konnten vom Gutachterausschuss aufgrund der geringen Anzahl von Kaufpreisen keine Daten veröffentlicht werden.

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

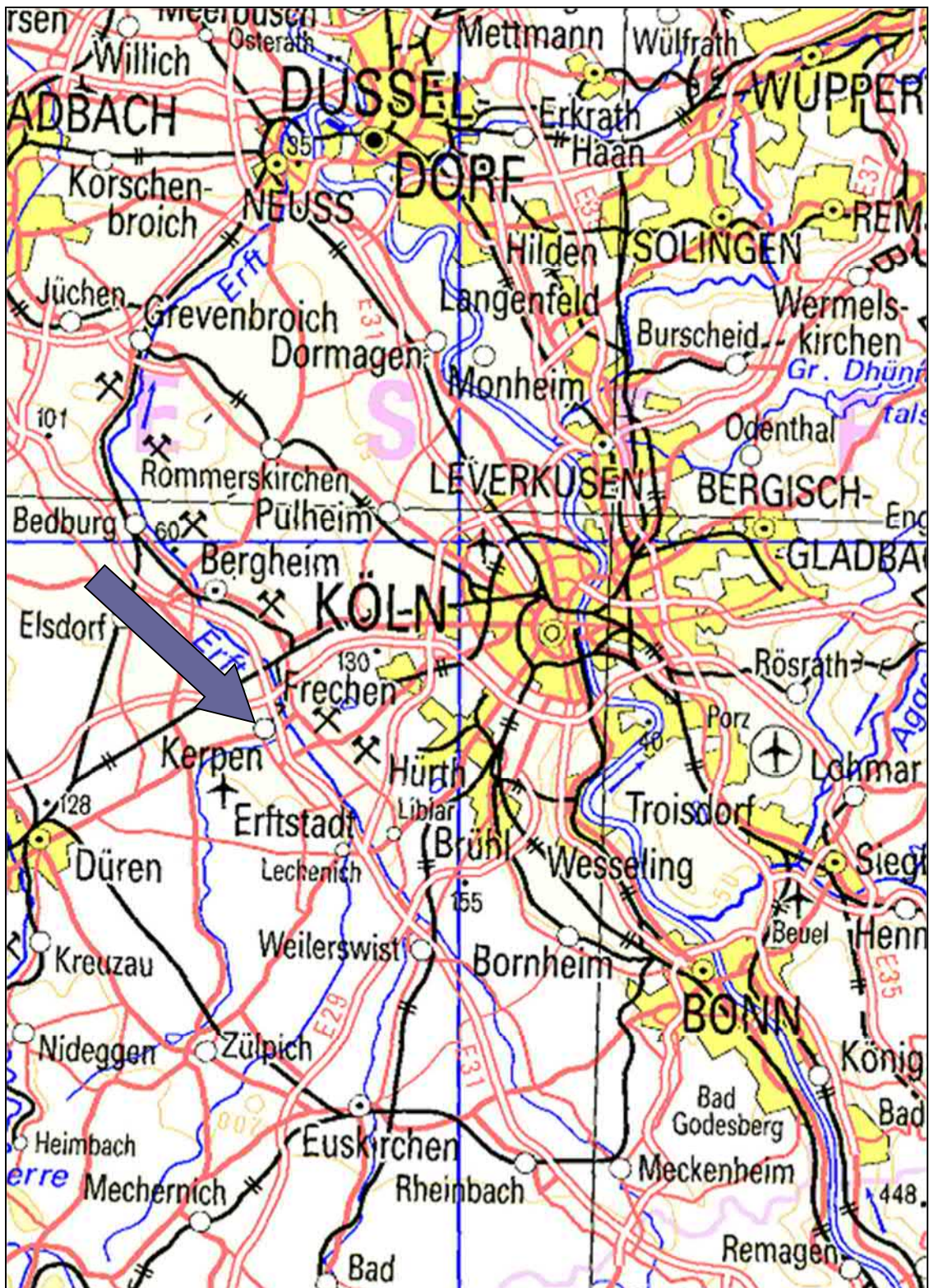
Sprengnetter, Dr. Hans Otto Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Eigenverlag, in aktueller Fassung (Aktualisierungsservice)

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

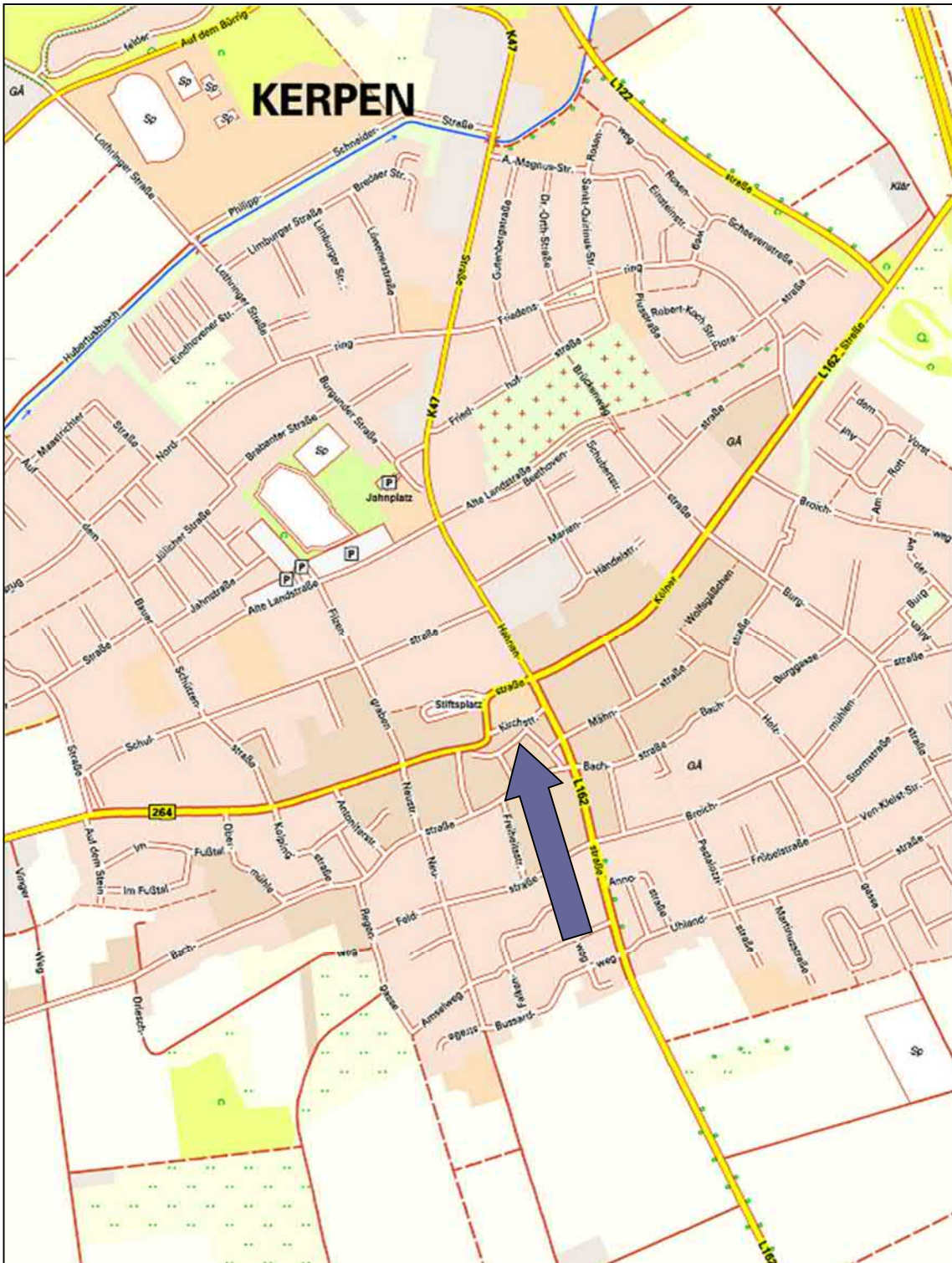
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung, Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen

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

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



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn

Wohnflächenberechnung


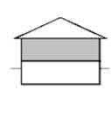
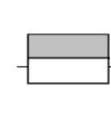

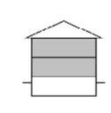
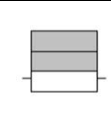


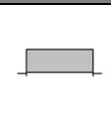

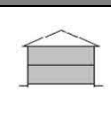
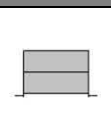
Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Faktor WoFIV	Wohnfläche (m ²) gerundet
Erdgeschoss	Wohnzimmer	3,63	* 4,13	14,99	1,00	15,00
	Küche	3,26	* 4,11	13,40	1,00	13,40
	Diele	2,90	* 1,92	5,57	1,00	5,60
	Flur	1,36	* 2,06	2,80	1,00	2,80
	WC	0,90	* 0,90	0,81	1,00	0,80
Wohnfläche Erdgeschoss rd.						37,60
Obergeschoss	Zimmer 1	3,61	* 4,18	15,09	1,00	15,10
	Zimmer 2	3,42	* 4,18			
		- 0,30	* 0,41			
		- 1,12	* 1,40	12,60	1,00	12,60
	Zimmer 3	3,23	* 3,05	9,85	1,00	9,90
	Zimmer 4	3,86	* 3,08			
		- 1,35	* 1,78	9,49	1,00	9,50
	Flur	1,00	* 2,10			
		+ 1,23	* 1,95			
		+ 0,99	* 1,28	5,77	1,00	5,80
	Badezimmer	3,52	* 1,95	6,86	1,00	6,90
Wohnfläche Obergeschoss rd.						59,80
Summe Wohnfläche gerundet						97,00

Nutzflächenberechnung

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	Faktor	Nutzfläche (m ²) gerundet
Erdgeschoss	Abstellplatz/	7,20	* 3,11			
	Waschen	- 0,70	* 0,79			
		- 1,05	* 1,08	20,71	1,00	20,70
Nutzfläche Erdgeschoss rd.						21,00

Bruttogrundflächenberechnung

Kellergeschoss	$7,70 \times 3,70 + 1,45 \times 3,35$	= 33 m ²
Erdgeschoss	$7,70 \times 10,30$	= 79 m ²
Obergeschoss	$7,70 \times 10,30$	= 79 m ²
Dachgeschoss	$7,70 \times 10,30$	= 79 m ²
Summe Bruttogrundfläche		= 270 m ²
		rd. 270 m²

Sachwertrichtlinie (SW-RL) Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser							
Stand 01.01.2019							
Objekt:		Satz-Nr.:		Baujahr:	1950		
Objektart:	Einfamilienhaus	Aktenzeichen:		BGF:			
		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:	132	F	49%		
		BGF Gebäudeteil 2:	138	F	51%		
unterschiedliche Gebäudetypen: ggf. getrennt rechnen?							
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 Reihemittelhäuser	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 Reihemittelhäuser	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 Reihemittelhäuser	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 Reihemittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.12 freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1100	
	2.12 Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1035	
	3.12 Reihemittelhäuser	505	560	640	775	965	49%
	1.13 freistehende Einfamilienhäuser	665	740	850	1025	1285	
	2.13 Doppel- und Reihenendhäuser	625	695	800	965	1205	
	3.13 Reihemittelhäuser	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 Reihemittelhäuser	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 Reihemittelhäuser	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 Reihemittelhäuser	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 Reihemittelhäuser	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 Reihemittelhäuser	545	605	695	840	1050	51%
	1.33 freistehende Einfamilienhäuser	785	870	1000	1205	1510	
	2.33 Doppel- und Reihenendhäuser	735	820	940	1135	1415	
	3.33 Reihemittelhäuser	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	525	583	668	808	1008	Wägungs- anteil %	Gebäudeausst- attungskenn- zahl	Kostenanteil NHK 2010 €/m²
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%								
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-/ Eloxablech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%	0,58	144
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	glasierete 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, Dachbegrenzung, befahrbares Flachdach; aufwendig geglederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendach-konstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%	0,45	100
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%	0,32	73
Sonstiges								
Ansatz		5%	95%					
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, Holz-zargen	Sichlmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%	0,22	64
Sonstiges								
Ansatz		100%						
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (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, Decken-vertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11%	0,22	64
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, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%	0,15	33
Sonstiges								
Ansatz			100%					
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, 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%	0,23	56
Sonstiges								
Ansatz		50%	50%					
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	60
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 Wärmelauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmelauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%	0,18	40
Sonstiges								
Ansatz			100%					
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert						100%	2,61	634
Gebäudestandardkennzahl							2,60	

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	3	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1	
Wärmedämmung der Außenwände	4	2	
Modernisierung von Bädern	2	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	
Summe	20	14	

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	0
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	0
überwiegend modernisiert	11 - 17	14
umfassend modernisiert	18 - 20	0

Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres

Vorgaben	Stichtag	nur das Jahr !	2025
	Baujahr		1950
	tatsächliches Alter		75 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		68 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)		80 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)		46 Jahre
	lineare Alterswertminderung		43 %



Straßenansicht von Westen



Straßenansicht von Nordosten



Straßenansicht von Nordosten



Rückseitige Ansicht



Blick in den Garten (vom Obergeschoss)



Blick in den Garten (vom Obergeschoss)