

# GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 92 K 8/25

betreffend das mit einem Zweifamilienhaus (Reihenendhaus) und einem Carport bebaute Grundstück

Marienstraße 23

50767 Köln

**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 27. Mai 2025  
ermittelt mit **495.000 €**.

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

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
2.1	Auftrag, Gutachtenzweck .....	4
2.2	Auftraggeber .....	4
2.3	Gegenstand der Wertermittlung .....	4
2.4	Wertermittlungsstichtag.....	5
2.5	Qualitätsstichtag .....	5
2.6	Ortsbesichtigung.....	5
2.7	Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen .....	5
2.8	Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung .....	7
<b>3</b>	<b>Grundstücksmerkmale.....</b>	<b>8</b>
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
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen .....</b>	<b>14</b>
4.1	Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes.....	14
4.2	Beschreibung der Wohnungen .....	17
4.3	Nebengebäude .....	19
4.4	Außenanlagen.....	20
4.5	Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	20
<b>5</b>	<b>Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>21</b>
5.1	Wertermittlungsverfahren .....	21
5.2	Bodenwertermittlung .....	23
5.3	Sachwertverfahren .....	26
5.4	Ertragswertverfahren .....	33
<b>6</b>	<b>Verkehrswert.....</b>	<b>39</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>40</b>

## 1 Zusammenfassung

Gegenstand der Wertermittlung: Grundstück, bebaut mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten, 2-geschoßigen Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, einem unbeheizten Wintergarten und einem Carport, Marienstraße 23 in Köln-Pesch.

Wohnfläche Wohnung Nr. 1: ca. 76 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Wohnung Nr. 2: ca. 68 m<sup>2</sup>

Das Wohnhaus wurde ca. 1967 errichtet. Es wurde teilweise modernisiert.

Besonderheiten: Für die Errichtung des Carports waren keine Unterlagen in der Bauakte vorhanden.

Wohnungsbindung: Es besteht keine Wohnungsbindung.

Zubehör: Es ist kein Zubehör vorhanden.

Altlastenkataster: Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Mieter: Beide Wohnungen und der Carport werden von der Miteigentümerin 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.

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Auftrag, Gutachtenzweck

In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an dem zuvor genannten Grundstück wurde die Unterzeichnerin vom Amtsgericht Köln beauftragt, ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert zu erstellen (gemäß § 74a Abs. 5 ZVG<sup>1</sup>).

### 2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Köln  
Reichenspergerplatz 1  
50670 Köln

### 2.3 Gegenstand der Wertermittlung

Grundstück, bebaut mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten, 2-geschossigen Zweifamilienhaus (Reihenendhaus) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, einem unbeheizten Wintergarten und einem Carport, Marienstraße 23 in Köln-Pesch.

#### Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Köln  
Grundbuch von: Esch  
Blatt: XXX

#### Bestandsverzeichnis

Laufende Nr.: 1  
Gemarkung: Esch  
Flur: 5  
Flurstück: 2012, Gebäude- und Freifläche, Longericher Str. Pe, Marienstr.  
Pe 23, Größe: 580 m<sup>2</sup>

#### Abteilung I (Eigentümer)

XXX

---

<sup>1</sup> Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

## **2.4 Wertermittlungsstichtag**

Datum: 27. Mai 2025

## **2.5 Qualitätsstichtag**

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

## **2.6 Ortsbesichtigung**

Datum: 27. Mai 2025

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

Als Teilnehmer waren anwesend:

- die Eigentümer
- der Verfahrensbevollmächtigte des Eigentümers
- eine Mitarbeiterin der Sachverständigen
- sowie die beauftragte Sachverständige

Die Wohnungen, das Kellergeschoss, das nicht ausgebaute Dachgeschoss und der Carport konnten besichtigt werden.

## **2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen**

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.03.2025, Maßstab 1:1000, Stadt Köln, Katasteramt
2. Beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.02.2025
3. Beitragsbescheinigung vom 01.04.2025, Stadt Köln, Bauverwaltungsamt
4. Baulastenauskunft vom 08.04.2025, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
5. Altlastenauskunft vom 17.04.2025, Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt
6. Auskunft zum Denkmalschutz vom 09.04.2025, Stadt Köln, Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege
7. Auskunft zur Wohnungsbindung vom 27.03.2025, Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen
8. Baugenehmigung von 1965 mit genehmigten Bauplänen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten), Lageplan, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung, Grundflächenberechnung

9. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Bauplanungsrecht, städtebauliche Maßnahmen, Lärmbelastungen, Hochwassergefahr, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Bodenrichtwerte)
10. Vom Miteigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen vom 23.05.2025 und 28.05.2025 (Bescheinigung des Schornsteinfegers, Energieausweis)
11. Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, Stand April 2025
12. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln

## 2.8 Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung

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

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

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

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

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

### 3 Grundstücksmerkmale

#### 3.1 Lage des Grundstücks

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Stadt:	Köln Die Stadt Köln besteht aus insgesamt 9 Stadtbezirken und hat ca. 1,1 Millionen Einwohner. <sup>2</sup>
Stadtbezirk:	Chorweiler Der Stadtbezirk Chorweiler liegt im nördlichen Teil von Köln am linken Rheinufer und hat ca. 84.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst insgesamt 12 Stadtteile.
Stadtteil:	Pesch Der Stadtteil Pesch befindet sich im Süden des Stadtbezirks und hat ca. 8.000 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren Buslinien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als ausreichend zu bezeichnen. Über den Bahnhof Longerich besteht der Anschluss an den S-Bahnverkehr Richtung Köln Hbf./Neuss. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Bushaltestelle ..... nördlich des Grundstücks Bahnhof Longerich ..... ca. 2,0 km Autobahnauffahrt BAB 57 ..... ca. 1,5 km Innenstadt/Hauptbahnhof ..... ca. 10,0 km Flughafen Köln/Bonn ..... ca. 25,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, einige Ärzte
Schulen:	1 Grundschule und 1 Gymnasium sind im Stadtteil vorhanden. Alle weiteren Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten sind im Umkreis von ca. 800 m vorhanden.
Innerörtliche Lage:	im Südosten des Stadtteils auf der Westseite des Wohnwegs Marienstraße bzw. auf der Südseite der Longericher Straße

---

<sup>2</sup> Siehe unter <https://www.stadt-koeln.de/artikel/62998/index.html>.

Straßenarten:	Marienstraße: Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, als Zone 30 ausgewiesen Wohnweg Marienstraße: Fußweg Longericher Straße: Durchgangsstraße (K 10) mit hohem Verkehrsaufkommen
Lagequalität:	Vorortlage, mittlere Wohnlage <sup>3</sup>
Nachbarbebauung:	2-geschossige Einfamilienhäuser, Bebauungen in offener und geschlossener Bauweise
Umgebung:	- Bundesautobahn 57 (Entfernung ca. 300 m) - Bundesautobahn 1 (Entfernung ca. 450 m)
Naherholung:	Escher See (Entfernung ca. 1,0 km)
Immissionen:	Belastungen durch Straßenverkehr auf der Longericher Straße und durch Autobahnverkehr
Parkmöglichkeiten:	in der Marienstraße z. T. am Straßenrand

### 3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	trapezförmig
Ausrichtung:	nach Südwesten
Lage:	Frontlage
Straßenfronten:	ca. 2,50 m zum Wohnweg Marienstraße ca. 31 m zur Longericher Straße
Grundstücksbreite:	ca. 19 m im Mittel
Grundstückstiefe:	ca. 30 m im Mittel
Grundstücksgröße:	580 m <sup>2</sup>
Topographie:	nahezu eben
Bodenbeschaffenheit:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln ist das zu bewertende Grundstück nicht als Altlast bzw. als altlastverdächtige Fläche registriert. In der Bauakte waren ebenfalls keine Hinweise auf einen möglichen Altlasten Verdacht vorhanden. Im Rahmen dieses Gutach-

---

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

tens wird daher von einem unbelasteten, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Hochwasser: Das Grundstück liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.<sup>4</sup>

### 3.3 Erschließung

Erschließung: Das Wohnhaus wird über einen Fußweg (Wohnweg) von der Marienstraße aus erschlossen. Der Carport befindet sich im Nordwesten des Grundstücks und grenzt an die Longericher Straße.

Straßenausbau: Marienstraße: 2-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung  
Wohnweg Marienstraße: befestigt mit Betonpflastersteinen, mit Entwässerung und Beleuchtung  
Longericher Straße: 2-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit beidseitigen Gehwegen, einseitigem Radweg, 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 Grundbucheintrag vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:<sup>5</sup>

Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 8/25). Eingetragen am 11.02.2025.

Die 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.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Vgl. Hochwassergefahrenkarte der Stadt Köln, veröffentlicht unter <http://www.hw-karten.de>.

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

<sup>6</sup> Sollten Belastungen in Abt. III des Grundbuchs bestehen bleiben, wird dies beim Versteigerungstermin

### Wohnungsbindung

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

### Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Hinweise auf sonstige, nicht eingetragene Rechte und Lasten (z. B. Überbau, Notwege-rechte, 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 trifft der Bebauungsplan Nr. 61518/04 vom 27.06.1961 folgende Festsetzungen:

Reines Wohngebiet (A), 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) = 0.4, offene Bauweise, private Grünfläche vor den Reihenhäusern (Breite = 3,00 m bzw. 5,50 m)

#### Bodenordnung/Städtebauliche Maßnahmen

Das zu bewertende Grundstück ist in keine Umlegungs- oder Sanierungsmaßnahme einbezogen. Auch besteht für den Bereich des Grundstücks keine Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung.

#### Schutzgebiete

Das Grundstück liegt nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet. Es befindet sich im Wasserschutzgebiet Weiler in der Wasserschutzzone III B.<sup>7</sup> Bei Um- oder Erweiterungsbauten ist die Wasserschutzgebietsverordnung entsprechend zu beachten.

---

bekannt gegeben und kann von den Bietinteressenten entsprechend berücksichtigt werden.

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

Anmerkung: Die Beauftragung einer Funktionsprüfung von Abwasserleitungen für häusliches Abwasser in Wasserschutzgebieten liegt in der Eigenverantwortung der Grundstückseigentümer. In begründeten Verdachtsfällen werden die Eigentümer durch die Stadtentwässerungsbetriebe Köln zur Prüfung der Funktionsfähigkeit ihrer privaten Abwasserleitungen aufgefordert (vgl. § 8 der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser – SüwVO Abw.).

### Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 29.04.2025 beim Aktenarchiv der Stadt Köln eingesehen. Für das Grundstück lag eine Baugenehmigung vom 25.03.1965 und 15.09.1965 für den Neubau eines vollunterkellerten, 2-geschossigen Zweifamilienhauses mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (Reihenendhaus) vor. Die Schlussabnahme wurde am 07.03.1967 durchgeführt. Es wurden keine Abweichungen zu den genehmigten Bauunterlagen festgestellt.

Für die Errichtung des Wintergartens und des Carports waren keine Unterlagen in der Bauakte vorhanden. Im Hinblick auf die Lage und Abmessungen des Wintergartens wird davon ausgegangen, dass es sich um ein verfahrensfreies Bauvorhaben handelt.<sup>8</sup> Der Carport befindet sich direkt an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche (Longericher Straße) und ist mit einem Garagentor gesichert. Ob ein Carport mit Garagentor zur Longericher Straße zulässig ist, kann im Rahmen der Wertermittlung nicht beurteilt werden.<sup>9</sup> Der Carport wird daher als überdachte Abstellfläche in der Wertermittlung berücksichtigt.

### Maß der baulichen Nutzung

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

$$\text{Überbaute Fläche}^{10} = 93 \text{ m}^2$$

$$\text{Grundstücksgröße} = 580 \text{ m}^2$$

$$\text{Grundflächenzahl (GRZ)} = 93 / 580 = 0,16 < 0,4 \text{ (zulässig)}$$

$$\text{Geschoßflächenzahl (GFZ)}^{11} = 186 / 580 = 0,32$$

### Baulasten

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

Auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen.

---

<sup>8</sup> Siehe § 62 Landesbauordnung NRW.

<sup>9</sup> Es handelt sich hierbei um eine rechtliche Frage, die endgültig nur vom Bauaufsichtsamt der Stadt Köln geklärt werden kann.

<sup>10</sup> Nur Hauptanlagen: 10,90 m x 8,50 m = 93 m<sup>2</sup>

<sup>11</sup> Geschoßfläche: 2 x 93 m<sup>2</sup> = 186 m<sup>2</sup>

### Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln ist das Wohngebäude nicht in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen. Eine Eintragung in die Denkmalliste ist zurzeit nicht beabsichtigt, bzw. liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine ausreichenden Gründe für eine Unterschutzstellung vor.

### **3.5 Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand**

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln wird das zu bewertende Grundstück über den östlich angrenzenden Wohnweg von der öffentlichen Erschließungsanlage Marienstraße erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127-135 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird für das Grundstück an den Erschließungsanlagen Marienstraße und Wohnweg Marienstraße nicht mehr erhoben.

Darüber hinaus grenzt das Grundstück auch an die freie Strecke der K 10. Solange die Longericher Straße im Grundstücksbereich außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, unterliegt das Grundstück nicht der Erschließungsbeitragspflicht. Sollte sich diese Situation ändern, werden Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erhoben. Die Berechnung und Einziehung des Erschließungsbeitrages hierfür bleibt daher ausdrücklich vorbehalten.

Ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) in der alten Fassung ist für das Grundstück zurzeit nicht zu entrichten. Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden.

Das zu bewertende Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag beitragsfrei.

### **3.6 Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks**

Beide Wohnungen und der Carport werden von der Miteigentümerin genutzt. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

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

## 4 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Grundstück ist mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten, 2-geschossigen Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, einem unbeheizten Wintergarten und einem Carport bebaut. Bei dem Gebäude handelt es sich um das nördliche Endhaus einer 5er-Reihenhausgruppe. Der Carport befindet sich im Nordwesten des Grundstücks und grenzt an die Longericher Straße.

Der Bereich vor dem Wohnhaus ist überwiegend mit Betonsteinplatten befestigt. Der Zugang zum Grundstück ist zum Wohnweg hin mit einem Gittertor gesichert.

Der weitere Bereich des Grundstücks ist begrünt, mit Büschen und Bäumen bepflanzt und mit einem Metallzaun sowie einer Mauerwerkswand eingefriedet. Im Südwesten grenzen ein unbeheizter Wintergarten und eine überdachte Terrasse an das Wohnhaus an.

### 4.1 Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes

Baujahr:	ca. 1967 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen in den letzten Jahren:	keine wesentlichen erkennbar
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Metall
Kamin:	in Ziegelmauerwerk
Außenansicht:	verputzt und gestrichen, Giebelwände und östliche Wand im Obergeschoß mit Faserzementplatten verkleidet
Fenster:	Aluminium-Fenster mit Isolierverglasung (Herstellungs-jahr ca. 1986)
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden, elektrisch betrieben

Hauseingang:	Eingangstür in Aluminium mit Glasfüllung, überdacht, beleuchtet, 2 Eingangsstufen, Klingel und Briefkasten am Tor
Heizung:	Gastherme (Herstellungsjahr ca. 2002), Rippen- und Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	über Heizung
Elektroinstallation:	in mittlerer Ausführung und Ausstattung
Leitungen:	sichtbare Leitungen im Kellergeschoß überwiegend erneuert
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch Erneuerung der Fenster und Dämmung der Dachschrägen verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend
Sonstige Bauteile:	Balkon, Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe, Wintergarten

#### Kellergeschoß

Bodenbeläge:	Estrich, Kunststoffboden, Wasch- und Trockenraum gefliest (braun)
Wandverkleidungen:	gestrichen bzw. verputzt und gestrichen, Wasch- und Trockenraum gefliest (braun) bzw. mit Profilholz verkleidet
Deckenverkleidungen:	gestrichen bzw. verputzt und gestrichen
Sonstiges:	Wasch- und Trockenraum mit Waschmaschinenanschluss, Waschbecken, Dusche, Sauna <sup>12</sup> , Heizkörper und Zugang zur Kelleraußentreppe

#### Treppenhaus

Treppen:	massive Treppe mit Steinbelag und Metallgeländer, Klappleiter zum nicht ausgebauten Dachgeschoß
Bodenbeläge:	Erdgeschoss: Fliesen (Stein) Obergeschoss: Laminat
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen, z. T. verkleidet

---

<sup>12</sup> Die Sauna ist schon älter und vermutlich nicht mehr funktionsfähig.

Deckenverkleidungen: mit Profilholz verkleidet  
Wohnungseingangstüren: Holztüren, Holzzargen  
Belichtung: über Treppenhausfenster

Raumaufteilung

Kellergeschoss: Flur, 2 Kellerräume, Wasch- und Trockenraum, Heizungsraum, (ehemaliger) Öltankraum  
Erdgeschoss: Wohnung Nr. 1: 3 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Badezimmer, Wintergarten, Terrasse  
Obergeschoss: Wohnung Nr. 2: 3 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Badezimmer, Balkon

Zustand, sonstige Informationen

Instandhaltungsarbeiten: - Gemäß Auskunft der Eigentümer funktioniert die Heizung zurzeit nicht. Die Steuerung ist vermutlich defekt.  
- Die Badewanne in der Wohnung Nr. 2 ist erneuerungsbedürftig.  
- Im Dachgeschoss hat sich die Dämmung der Dachschrägen in Teilbereichen gelöst.  
- Die Fliesenfugen des Balkonbelags sind zum Teil stark vermoost. Die Holzverkleidung des Balkongeländers ist verwittert.  
  
Sonstiges: In den Wohnungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine Rauchwarnmelder vorhanden. Die Warnmelder sind nachzurüsten.<sup>13</sup>  
  
Energetischer Zustand: Der Endenergiebedarf des Gebäudes liegt bei 211,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a). Der Energieausweis ist gültig bis zum 17.06.2032.  
  
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 Ein-

---

<sup>13</sup> 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. (...).“

gangsstufen, der Treppe zum oberen Geschoss) stellt daher keinen wertbeeinflussenden Umstand dar.

Allgemeinzustand:

- Am Gebäude wurden einzelne Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt (Bodenbeläge, Badezimmer im Erdgeschoss, teilweise Leitungen). Die Heizung ist vermutlich zu erneuern.
- 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 (WoFIV).<sup>14</sup> Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße ermittelt. Dabei wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit den Angaben in den genehmigten Grundrissplänen festgestellt.

### 4.2.2 Wohnung Nr. 1

#### Beschaffenheit

Lage:	Erdgeschoss
Wohnfläche:	Wohnzimmer .....ca. 20,80 m <sup>2</sup> Schlafzimmer .....ca. 16,30 m <sup>2</sup> Kinderzimmer .....ca. 11,70 m <sup>2</sup> Küche .....ca. 7,20 m <sup>2</sup> Diele .....ca. 3,80 m <sup>2</sup> Flur .....ca. 2,10 m <sup>2</sup> Badezimmer .....ca. 4,00 m <sup>2</sup> Wintergarten (Flächenanteil 50 %) .....ca. 8,50 m <sup>2</sup> Terrasse (Flächenanteil 25 %) .....ca. 1,90 m <sup>2</sup> Wohnfläche Wohnung Nr. 1 gerundet .....ca. 76,00 m <sup>2</sup>
Lichte Raumhöhe:	ca. 2,40 m
Grundrissgestaltung:	- Wohnzimmer mit offenem Zugang zur Küche und mit Zugang zum Wintergarten

---

<sup>14</sup> In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kölner Mietspiegel. Die Flächen für Balkone/Terrassen werden dabei in der Regel zu 1/4 angerechnet. Die Berechnung ist in der Anlage 6 dargestellt.

- Wintergarten mit Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Flur mit Abstellschrank

Besonnung/Belichtung: Wohn- und Schlafzimmer nach Südwesten, Kinderzimmer nach Nordosten ausgerichtet

Ausstattung

Bodenbeläge: Fliesen (hellmeliert), Schlaf- und Kinderzimmer mit Laminatboden

Wandverkleidungen: verputzt und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand (hell)

Deckenverkleidungen: verputzt und gestrichen, Wohnzimmer mit umlaufender Leiste mit integrierten Leuchten

Türen: Holztüren, Stahlzargen

Badezimmer: innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit Hänge-WC, Waschbecken und Eckdusche, Boden gefliest (hell), Wände türhoch gefliest (hell), weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, Handtuchheizkörper

Wintergarten (unbeheizt): Boden gefliest, Dacheindeckung mit lichtdurchlässigen Kunststoffplatten, bodentiefe Fenster mit Isolierverglasung, beleuchtet, Markisen, Zugang zum Garten und zur Terrasse über Glasschiebeanlage

Terrasse: Boden gefliest, überdacht, Sichtschutz zum Nachbarn

#### 4.2.3 Wohnung Nr. 2

Beschaffenheit

Lage: Obergeschoss

Wohnfläche:	Wohnzimmer .....	ca. 20,70 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer.....	ca. 16,30 m <sup>2</sup>
	Kinderzimmer .....	ca. 11,80 m <sup>2</sup>
	Küche.....	ca. 7,20 m <sup>2</sup>
	Diele .....	ca. 3,80 m <sup>2</sup>
	Flur .....	ca. 2,10 m <sup>2</sup>
	Badezimmer .....	ca. 4,10 m <sup>2</sup>
	Balkon (Flächenanteil 25 %) .....	ca. 1,50 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 2 gerundet .....	ca. 68,00 m <sup>2</sup>

Lichte Raumhöhe:	ca. 2,50 m
Grundrissgestaltung:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Wohnzimmer mit offenem Zugang zur Küche und mit Zugang zum Balkon</li><li>- Flur mit Abstellecke</li><li>- Die Küche wird zurzeit als Schrankzimmer genutzt. Gemäß Auskunft der Eigentümer sind die Küchenanschlüsse noch vorhanden.</li></ul>
Besonnung/Belichtung:	Wohn- und Schlafzimmer nach Südwesten, Kinderzimmer nach Nordosten ausgerichtet

#### Ausstattung

Bodenbeläge:	Laminat
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen
Deckenverkleidungen:	verputzt bzw. tapeziert und gestrichen
Türen:	Holztüren, Stahlzargen
Badezimmer:	innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit WC, Waschbecken und Badewanne, Boden gefliest (dunkel), Wände ca. 1,45 m hoch gefliest (blau), weiße Sanitärobjekte in einfacher Ausführung
Balkon:	Boden gefliest, Metallgeländer mit Holzverkleidung, beleuchtet, Markise, einseitiger Sichtschutz

#### **4.2.4 Zusammenfassung**

- Die Wohnungen verfügen über einen zweckmäßigen Grundriss und wurden regelmäßig renoviert.
- Das Badezimmer in der Wohnung Nr. 1 wurde erneuert. In der Wohnung Nr. 2 entsprechen die Wandfliesen im Badezimmer und die Badewannen noch dem Baujahr.

#### **4.3 Nebengebäude**

Carport/Abstellfläche:	Stahlkonstruktion, Flachdach, Boden mit Betonsteinplatten befestigt, Stahltor zur Longericher Straße, Stromanschluss, Grundfläche ca. 3,50 m x 7,00 m
Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gemäß Auskunft der Eigentümer ist das Stahltor defekt.</li></ul>

- Für die Errichtung des Carports waren keine Unterlagen in der Bauakte vorhanden. Ob ein Carport mit Garagentor zur Longericher Straße zulässig ist, kann im Rahmen der Wertermittlung nicht beurteilt werden. Der Carport wird daher als überdachte Abstellfläche in der Wertermittlung berücksichtigt.

#### **4.4 Außenanlagen**

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

Sonstiges:

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan ist die Fläche vor dem Wohnhaus (ca. 8,50 m x 5,50 m) als private Grünfläche ausgewiesen. Abweichend von den Festsetzungen ist die Fläche überwiegend befestigt.

#### **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 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 in der Stadt Köln für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks veröffentlicht wurde.

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

## 5.2 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.<sup>15</sup> Der Bodenrichtwert wurde mit benachbarten bzw. lagegleichen Werten verglichen und auf Plausibilität geprüft. Die Bodenwertermittlung kann daher auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts durchgeführt werden.

---

<sup>15</sup> 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	= 01.01.2025	27.05.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	= beitragsfrei	beitragsfrei
Lage	= Elisabethstraße	Marienstraße
Art der baulichen Nutzung	= allgemeines Wohngebiet	reines Wohngebiet
Gebäudeart	= Ein- bis Zweifamilienhaus	Zweifamilienhaus
Anzahl der Vollgeschosse	= II, a. DG	II
Grundstücksgröße	= 450 m <sup>2</sup>	580 m <sup>2</sup>
Zuschnitt	= rechteckig	trapezförmig
Bodenrichtwert	= 760 €/m <sup>2</sup>	

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 grenzt gartenseitig mit einer Länge von rd. 31 m an eine Durchgangsstraße (Longericher Straße). Die Lage des Grundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone ist daher als unterdurchschnittlich anzusehen. Für die Lage ist ein Abschlag vorzunehmen, der auf 10 % geschätzt wird.

#### Grundstücksgröße<sup>16</sup>

Aufgrund der größeren Fläche des zu bewertenden Grundstücks ist ein Abschlag auf den Bodenrichtwert vorzunehmen, da größere Grundstücke pro m<sup>2</sup> niedriger gehandelt werden als kleinere Grundstücke.

Die Grundstücksgröße von 580 m<sup>2</sup> wird über einen Koeffizienten in Verbindung mit dem Richtwertgrundstück (450 m<sup>2</sup>) umgerechnet. Der Koeffizient (Wertzahl WZ) beträgt für das zu bewertende Grundstück WZ<sub>580 m<sup>2</sup></sub> = 103 und für das Richtwertgrundstück WZ<sub>450 m<sup>2</sup></sub> = 110. Daraus ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 103 / 110 = 0,94.

---

<sup>16</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln, Abs. 4.8.2.

## Zuschnitt

Für den trapezförmigen Zuschnitt des Grundstücks wird keine Anpassung vorgenommen, da die Bebaubarkeit des Grundstücks dadurch nicht eingeschränkt ist.

## Bodenwert

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Grundstücksgröße: 580 m<sup>2</sup>

## Objektspezifisch

$$\text{angepasster Bodenrichtwert: } 760 \text{ €/m}^2 \times 0,90 \times 0,94 = 643 \text{ €/m}^2$$

$$580 \text{ m}^2 \quad \rightarrow \quad 643 \text{ €/m}^2 \quad = 372.940 \text{ €}$$

Bodenwert beitragsfrei: rd. 373.000 €

## 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.

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Grundstücke dieser Art werden üblicherweise auch zur Eigennutzung verwendet. Sie werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am 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 in der Stadt Köln hat die vorläufigen Sachwerte nach der ImmoWertV und ImmoWertA ermittelt. Orientiert wurde sich an der „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand: 12/2023)“ der AGVGA. Die vorgenannte Handlungsempfehlung ist auf den Internetseiten [www.boris.nrw](http://www.boris.nrw) veröffentlicht (im Bereich Handlungsempfehlungen).

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

- Die Auswertung umfasst den Zeitraum von 2023 bis 2024.
- Die Auswertung fokussiert sich auf den Schwerpunktbereich des Teilmarktes „Ein-/Zweifamilienhäuser“, d. h. Sonderfälle wie Villen, Liebhaberobjekte, Atriumhäuser und Fertighäuser stellen nur einen geringen Anteil dar.
- Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Normalherstellungskosten NHK 2010 ermittelt.
- Der Regionalfaktor wurde mit 1,0 angesetzt.
- Die Gesamtnutzungsdauer wurde auf 80 Jahre festgelegt.
- Wenn Garagen auf dem Grundstück stehen, wurden diese mitberücksichtigt; in der Regel mit der gleichen Alterswertminderung wie beim Wohngebäude.
- Überschüssige Freiflächen sowie abweichende Teilebereiche werden vom Gesamtgrundstück in Abzug gebracht.

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

Die Berechnung<sup>17</sup> 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 Dachgeschossebenen, von konstruktiv bedingten Hohlräumen und von Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden) sind dabei nicht zu berücksichtigen.<sup>18</sup> Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohngebäudes beträgt rd. 372 m<sup>2</sup>.

#### 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 €/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungsobjekts<sup>19</sup> ist entsprechend der vorhandenen Standardmerkmale zu qualifizieren. Ggf. sind aufgrund der vorhandenen Gebäudeeigenschaften noch weitere Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen.<sup>20</sup> 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 ermittelte Kostenkennwert<sup>21</sup> beträgt für das Wohngebäude ca. 623 €/m<sup>2</sup> BGF.

#### 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

---

<sup>17</sup> Siehe Anlage 6.

<sup>18</sup> Vgl. Anlage 4 zur ImmoWertV Abschnitt I Nr. 2.

<sup>19</sup> Vgl. NHK 2010, Gebäudeart 2.12: Endhaus, Keller, 2 Geschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss.

<sup>20</sup> Vgl. Anhang Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA der AGVGA.NRW.

<sup>21</sup> Siehe Anlage 7. Die Ableitung der Normalherstellungskosten stimmt mit dem verwendeten Modell des Gutachterausschusses überein.

Bauteile (Balkon, Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe, Wintergarten) werden mit einem Wert in Höhe von 15.000 € angesetzt.

#### 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 187,20.<sup>22</sup>

#### 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 sachverständlich unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen zu ermitteln.

Am Gebäude wurden einzelne Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. Aufgrund der durchgeführten und angenommenen Modernisierungen verlängert sich die Restnutzungsdauer.

Um die Restnutzungsdauer bei Modernisierungen zu ermitteln, werden für die modernisierten Elemente des Gebäudes Punkte vergeben. Die Höhe der Punktzahl ist dabei für Modernisierungen, die vor einem längeren Zeitpunkt durchgeführt wurden, ggf. zu verringern. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind dafür entsprechende Punkte zu vergeben.<sup>23</sup>

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Gebäudealter von rd. 58 Jahren (2025 - 1967) und einem Modernisierungsgrad von 5 Punkten wird die Restnutzungsdauer in dieser Wertermittlung mit 30 Jahren angesetzt.<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Vgl. Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, Februar 2025, BPI = 132,6. 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 (132,6 / 70,84 x 100).

<sup>23</sup> Vgl. Modelbeschreibung mit Tabellen in Anlage 2 ImmoWertV.

<sup>24</sup> Vgl. ImmoWertA zu Anlage 2, Tabelle b und Anlage 7.

#### Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der 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).

#### Nebengebäude

Der Carport bzw. die Abstellfläche wird mit dem Zeitwert berücksichtigt. Die Bruttogrundfläche des Gebäudes beträgt ca. 25 m<sup>2</sup> (3,50 m x 7,00 m).

Der Kostenkennwert<sup>25</sup> wird mit 245 €/m<sup>2</sup> BGF angesetzt. Unter Berücksichtigung einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und einer geschätzten, wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 15 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor von 0,25. Der vorläufige Sachwert wird mit rd. 3.000 € in der Wertermittlung angesetzt (245 €/m<sup>2</sup> x 25 m<sup>2</sup> x 1,872 x 0,25).

#### 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 7 % des Gebäudesachwerts angesetzt. Absolut beträgt der vorläufige Sachwert der Außenanlagen rd. 12.000 €.

#### Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln wurden Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser abgeleitet. Die Sachwertfaktoren sind abhängig von der Gebäudeart (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften/Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser) und der Lage im Stadtgebiet (linksrheinisch, rechtsrheinisch) sowie von der Höhe des vorläufigen Sachwerts und von der Höhe des Bodenwertniveaus.

---

<sup>25</sup> Vgl. NHK 2010, Gebäudeart 14.1: Standardstufe 3, offene Konstruktion.

Bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 550.000 € und einem mittleren Bodenwertniveau von 700 €/m<sup>2</sup> beträgt der Sachwertfaktor für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser im linksrheinischen Stadtgebiet im Durchschnitt rd. 1,03. Gemäß der graphischen Darstellung der Sachwertfaktoren<sup>26</sup> liegt die Spanne dabei zwischen 0,8 und 1,2.

Das Bodenwertniveau leitet sich vom anzuwendenden Bodenrichtwert ab, der auf ein 350 m<sup>2</sup> großes Grundstück umzurechnen ist. Zusätzlich ist ggf. der Lageunterschied zum Bodenrichtwert zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein Grundstück mit einer Fläche von 450 m<sup>2</sup> ( $WZ_{400\text{ m}^2} = 110$ )<sup>27</sup>. Die Anpassung an ein 350 m<sup>2</sup> großes Grundstück ( $WZ_{350\text{ m}^2} = 118$ ) sowie an den Lageunterschied zum Bodenrichtwert (- 10 %) ergibt ein Bodenwertniveau des zu bewertenden Grundstücks von rd. 730 €/m<sup>2</sup> ( $760\text{ €/m}^2 \times 118/110 \times 0,90$ ). Eine Anpassung an das Bodenwertniveau ist im vorliegenden Fall nicht vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Objektart (Zweifamilienhaus), der Lage innerhalb des linksrheinischen Stadtgebiets (Vorortlage), der Ausstattung und der Dimensionierung des Objekts ist es angemessen, den Sachwertfaktor im unteren bis mittleren Bereich der Spanne einzurordnen. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird in dieser Wertermittlung mit 0,90 angesetzt.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

Die Wertminderung infolge der Instandhaltungen/Beanstandungen wird insgesamt auf 12.000 € geschätzt. Dies entspricht einem Abschlag von rd. 3 % auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert.

Es handelt sich dabei 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 baultersgemäßen Normalzustands in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind. Tatsächliche Kosten sind ggf. erst nach einer detaillierten Ausschreibung festzustellen.

---

<sup>26</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln, Abs. 5.1.4, grafische Darstellung der Sachwertfaktoren von Doppelhaushälften/Reihenendhäusern linksrheinisch.

<sup>27</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln, Abs. 4.8.2, Umrechnungskoeffizienten.

Sachwertermittlung

<b>Gebäude</b>	Zweifamilienhaus
<b>Berechnungsbasis</b>	
Bruttogrundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>	372
Ermittelter Kostenkennwert der NHK 2010 pro m <sup>2</sup>	<u>* 623 €</u>
Gebäude (BGF x NHK 2010)	= 231.756 €
Nicht erfasste Bauteile	<u>+ 15.000 €</u>
<b>Herstellungskosten 2010</b>	246.756 €
<b>Baupreisindex</b>	<u>* 1,872</u>
<b>Gebäudewert</b>	= 461.927 €
<b>Alterswertminderungsfaktor</b>	<u>* 0,38</u>
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Wohngebäude)</b>	= 175.532 €
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Nebengebäude)</b>	+ 3.000 €
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen</b>	<u>+ 12.000 €</u>
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen</b>	= 190.532 €
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<u>+ 373.000 €</u>
<b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	= 563.532 €
<b>Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor</b>	<u>* 0,90</u>
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	= 507.179 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<u>- 12.000 €</u>
<b>Sachwert des Grundstücks</b>	= 495.179 €
	<b>rd. 495.000 €</b>

## 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. Das Ertragswertverfahren wird daher zur Stützung des Hauptverfahrens durchgeführt.

#### 5.4.2 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

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

Im Grundstücksmarktbericht sind Liegenschaftszinssätze für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Zur Auswertung und Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind noch folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

- Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus den Jahren 2023 bis 2024 abgeleitet.
- Es wurden die Daten von vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern untersucht.
- Es wurden die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten angesetzt, die anhand des örtlichen Mietspiegels auf Plausibilität geprüft wurden.
- Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt.
- Es wird der Bodenwert angesetzt, der vom aktuellen Bodenrichtwert abgeleitet wurde (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt).
- Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren angesetzt.

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

#### 5.4.3 Ertragswertermittlung

##### Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße, mit hinreichender Genauigkeit für den Wertermittlungszweck, ermittelt. Es wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit den Angaben in den genehmigten Grundrissplänen festgestellt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV).<sup>28</sup> Dabei wird die Fläche für die Terrasse und den Balkon zu 1/4 und für den unbeheizten Wintergarten zu 1/2 angerechnet. Die Flächenberechnung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 144 m<sup>2</sup>.

##### Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Für die Ertragswertermittlung ist der Rohertrag mit der marktüblich erzielbaren Netto kaltmiete zu ermitteln, wobei von einem mängelfreien Gebäude ausgegangen wird. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumän-

---

<sup>28</sup> Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 1: Größe der Wohnung.

geln/Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Die Nettokaltmiete wird als mittelfristiger Durchschnittswert vom Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln abgeleitet.

Die Mieten orientieren sich aufgrund der durchgeföhrten Modernisierungen an den Mietpreisen der Gruppe 3 des Mietspiegels.<sup>29</sup> Im Mietspiegel sind für Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden (Gruppe 3), folgende Mietpreisspannen angegeben:

Gruppe 3	mittlere Wohnlage (€/m <sup>2</sup> )
Wohnungen 50 m <sup>2</sup> - 69,9 m <sup>2</sup>	7,60 - 10,40
Wohnungen 70 m <sup>2</sup> - 89,9 m <sup>2</sup>	7,40 - 10,00

Die Wohnungen befinden sich in einem Zweifamilienhaus in mittlerer Wohnlage. Nach den weiteren Wertigkeitsmerkmalen der Wohnungen (Lage innerhalb des Gebäudes, Art, Beschaffenheit, Ausstattung) ist es sachgerecht, die Miethöhe für die Erdgeschosswohnung im mittleren Bereich und für die Obergeschosswohnung im unteren bis mittleren Bereich der jeweiligen Mietpreisspanne einzuordnen. Für den Carport bzw. die Abstellfläche wird der Mietwert auf 30 €/Monat geschätzt.

Für die Ertragswertermittlung wird folgender Rohertrag zugrunde gelegt:

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche gerundet (m <sup>2</sup> )	marktübliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	marktübliche Netto-kaltmiete monatlich (€) gerundet
Wohnung Nr. 1	76,00	9,00	684
Wohnung Nr. 2	68,00	8,50	578
Carport/Abstell		30,00	30

Nettokaltmiete pro Monat gesamt 1.292 €

**Jährliche Nettokaltmiete gesamt (Rohertrag)** 15.504 €

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskostenanteile, die vom Vermieter zu tragen sind, werden als Modellwerte entsprechend der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt. Zur Vermeidung von

<sup>29</sup> Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 5.

Wertsprünge soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten werden über den Verbraucherpreisindex angepasst und für das Wertermittlungsobjekt wie folgt angesetzt:

Instandhaltungskosten Wohnen:	144 m <sup>2</sup> Wohnfläche x 14,00 €/m <sup>2</sup>	= 2.016 €
Instandhaltungskosten Carport/Abstell:	106 € x 1 Stück	= 106 €
Verwaltungskosten Wohnen:	359 €/Wohnhaus	= 359 €
Verwaltungskosten Carport/Abstell:	47 € x 1 Stück	= 47 €
Mitausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag	= 310 €
		2.838 €
Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr		

#### Restnutzungsdauer (RND)

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

#### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat einen Liegenschaftszinssatz für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Auf das gesamte Stadtgebiet bezogen, liegt der Zinssatz bei einer Restnutzungsdauer von durchschnittlich 38 Jahren, einer durchschnittlichen Wohn-/Nutzfläche von 140 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Miete von 12,10 €/m<sup>2</sup>, bei 1,7 % (+/- 0,5). Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (30 Jahre), die Größe des Objekts (144 m<sup>2</sup>), die Objektart (Zweifamilienhaus), die Lage (Pesch), die Vermietungssituation (unvermietet), die Bebauungsstruktur und die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 1,70 % markt-konform 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 23,35 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 1,70 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Vgl. Anhang B ImmoWertA.

Zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Mieten marktüblich ange setzt wurden und der verwendete Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachteraus schuss 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 12.000 € berücksichtigt.

Ertragswertermittlung

<b>Jährliche Nettokalmtmiete gesamt (Rohertrag)</b>	15.504 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	- 2.838 €
<b>Jährlicher Reinertrag</b>	= 12.666 €
<b>Anteil des Bodenwerts am Reinertrag</b> (Bodenwertverzinsungsbetrag)	
1,70 % vom Bodenwertanteil 373.000 € (Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	- 6.341 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>	= 6.325 €
<b>Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)</b>	* 23,35
<b>Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	= 147.689 €
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ 373.000 €
<b>Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>	= 520.689 €
<b>Zusätzliche Marktanpassung</b>	+/- 0 €
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	= 520.689 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- 12.000 €
<b>Ertragswert des Grundstücks</b>	= 508.689 €
	<b>rd. 509.000 €</b>

## 6 Verkehrswert

Sachwert:	<b>495.000 €</b>
Ertragswert:	<b>509.000 €</b>

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 üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert (Herstellungswert) orientieren. Durch die zweite Wohnung werden diese Grundstücke auch unter Renditegesichtspunkten gehandelt, sodass das Ertragswertverfahren stützend herangezogen wird.

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

Für das Ertragswertverfahren standen die erforderlichen Daten ebenfalls in guter Qualität zur Verfügung. Durch den Kölner Mietspiegel waren Vergleichsmieten vorhanden und der verwendete Liegenschaftszinssatz wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Köln aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet.

Auf Grundlage des ermittelten Sachwerts schätze ich den unbelasteten<sup>31</sup> Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück

Gemarkung: Esch

Flur: 5

Flurstück: 2012, Gebäude- und Freifläche, Longericher Str. Pe, Marienstr. Pe 23,  
Größe: 580 m<sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag 27. Mai 2025 auf **495.000 €**

Ohne Abzug der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt der Vergleichsfaktor des Grundstücks ca. 3.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt damit innerhalb der Kaufpreisspanne von 1.852 €/m<sup>2</sup> bis 5.750 €/m<sup>2</sup> (3.685 €/m<sup>2</sup> im Mittel), die der Gut-

---

<sup>31</sup> Gemäß ZVG, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

achterausschuss für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenhäuser im Stadtteil Pesch veröffentlicht hat.

Der Wert entspricht in etwa dem 33-fachen des Jahresrohertrags (Rohertragsfaktor).

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

Köln, 09. September 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.NRW veröffentlichten Excel-Datei)
- Anlage 8: Fotos
- Anlage 9: Objektbezogene Auskünfte der Stadt Köln (in der Internetversion nicht enthalten)

## **Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung**

**Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. April 2025 (BGBl. I Nr. 109)

**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)** Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA-Modellen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand: 12/2023).

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

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

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

## **Literaturverzeichnis**

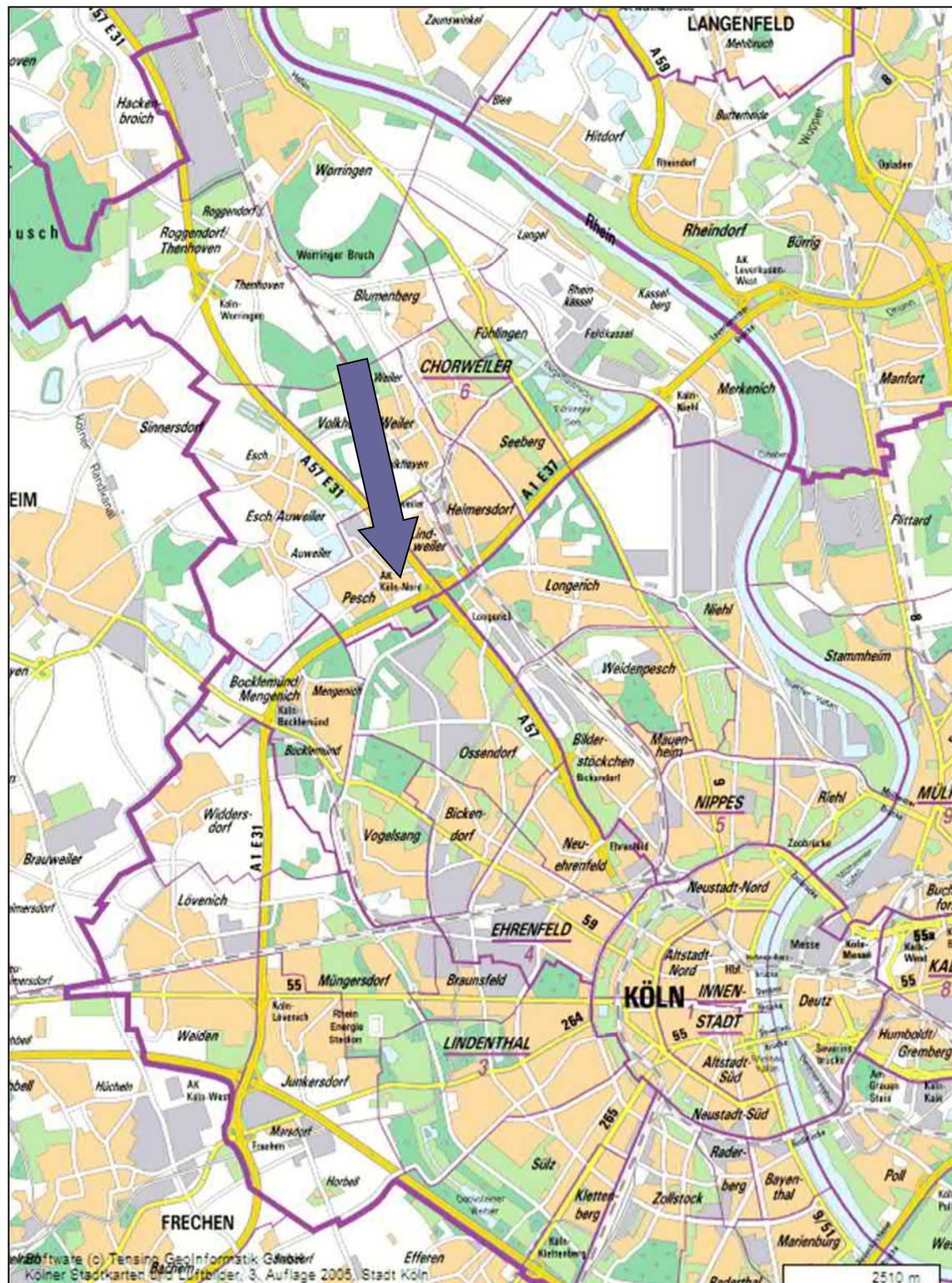
**Sprengnetter, Dr. Hans Otto** Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Eigenverlag, in aktueller Fassung (Aktualisierungsservice)

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

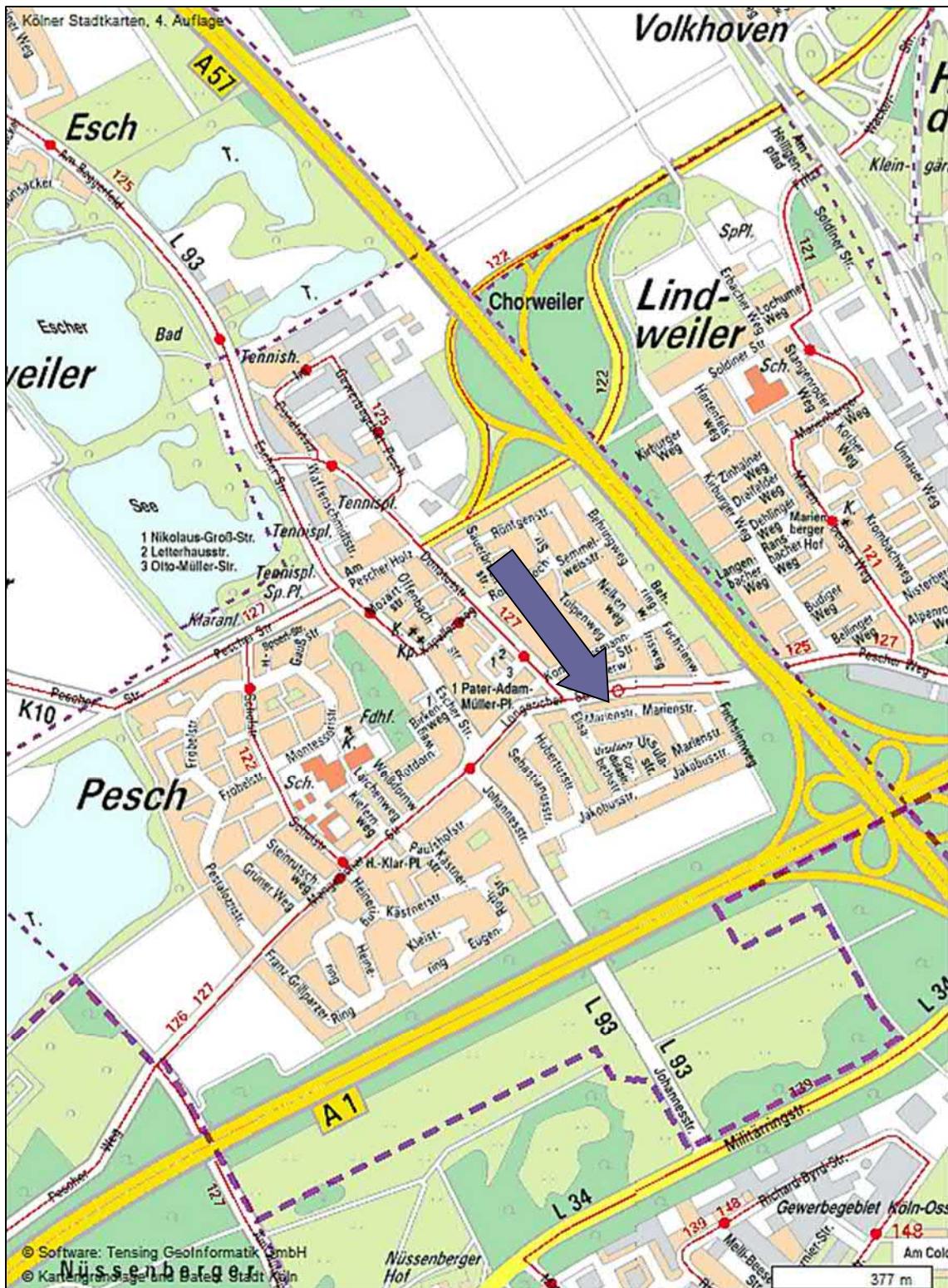
**Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel** Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung, Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen

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

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



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



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

## Wohnflächenberechnung

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Faktor WoFlV	Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) gerundet
Erdgeschoss	Wohnzimmer	4,96	*	20,78	1,00	20,80
	Schlafzimmer	4,68	*	16,29	1,00	16,30
	Kinderzimmer	3,34	*	11,69	1,00	11,70
	Küche	2,89	*	2,66		
	-	0,68	*	0,75	1,00	7,20
	Diele	2,90	*	3,83	1,00	3,80
	Flur	1,90	*	2,11	1,00	2,10
	Badezimmer	1,87	*	2,18		
	-	0,28	*	0,35	1,00	4,00
	Wintergarten	3,60	*	16,88	0,50	8,40
	Terrasse	3,60	*	7,70	0,25	1,90
Wohnfläche Wohnung Nr. 1						76,20
<b>Wohnfläche gerundet</b>						<b>76,00</b>

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Faktor WoFlV	Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) gerundet
Obergeschoss	Wohnzimmer	4,94	*	20,75	1,00	20,70
	Schlafzimmer	4,69	*	16,32	1,00	16,30
	Kinderzimmer	3,39	*	11,76	1,00	11,80
	Küche	2,91	*	2,65		
	-	0,68	*	0,75	1,00	7,20
	Diele	2,87	*	3,79	1,00	3,80
	Flur	1,93	*	2,12	1,00	2,10
	Badezimmer	1,92	*	2,21		
	-	0,26	*	0,37	1,00	4,10
	Balkon	1,27	*	5,97	0,25	1,50
Wohnfläche Wohnung Nr. 2						67,50
<b>Wohnfläche gerundet</b>						<b>68,00</b>
<b>Summe Wohnfläche gesamt</b>						<b>144,00</b>

### Bruttogrundflächenberechnung

Kellergeschoss	10,90 x 8,50	= 93 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	10,90 x 8,50	= 93 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	10,90 x 8,50	= 93 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	10,90 x 8,50	= 93 m <sup>2</sup>
<b>Summe Bruttogrundfläche</b>		= 372 m <sup>2</sup>
		<b>rd. 372 m<sup>2</sup></b>

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

Stand 01.01.2019

Objekt:			Satz-Nr.:		Baujahr:	1967
Objektart:			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:	BGF Gebäudeteil 2:
--	--------------------	--------------------

Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%							
zur Erläuterung: Geschosse mit Dachschrägen	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	
	1.12 freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1100	
	2.12 Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1035	100%
	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	<b>100%</b>

**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	535	595	685	825	1035	Wägungs- anteil % Gebaudaeinsatz attungskennz ahl €/m <sup>2</sup> Kostenanteil NHK 2010
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%						
Kostengruppe	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)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Natursteifer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23% 0,35 130
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, Flachdach ausbildung 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 Bogendach-Konstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15% 0,30 89
Sonstiges						
Ansatz		100%				
Fein- und Außen türen	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, Sonnen-schutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); hoherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchsschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außen türen in hochwertigen Materialien	11% 0,22 65
Sonstiges						
Ansatz		100%				
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstärrnen, 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 (Holzpaneel); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glästüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzbekleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11% 0,22 65
Sonstiges						
Ansatz		100%				
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschalldschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftsichtschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harrentreppe, Trittschalldschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneel/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholz-treppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Decken-vertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11% 0,33 75
Sonstiges						
Ansatz		100%				
Fußböden	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 gedämmerter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmerter Unterkonstruktion	5% 0,15 34
Sonstiges						
Ansatz		100%				
Sanitäreinrichtungen	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 Flächendekors)	9% 0,27 62
Sonstiges						
Ansatz		100%				
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 62
Sonstiges						
Ansatz		100%				
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (F1-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	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 41
Sonstiges						
Ansatz		100%				
<b>Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert</b>						100% 2,29 623
<b>Gebäudestandardkennzahl</b>						2,31

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

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

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.

<b>Modernisierungsgrad</b>	<b>Punkte</b>	
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**

<b>Vorgaben</b>	Stichtag	<b>nur das Jahr !</b>	2025
	Baujahr		1967
	tatsächliches Alter		<b>58</b> Jahre
	<b>Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3</b>		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		<b>67</b> Jahre
	<b>Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer</b>		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)		<b>80</b> Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)		30 Jahre
	lineare Alterswertminderung		63 %



**Ansicht von Süden**



**Ansicht Hauseingang**



**Rückseitige Ansicht**



**Seitliche Ansicht**



**Ansicht Carport/Abstellfläche**



**Zugang zum Wohnhaus (Wohnweg Marienstraße)**