

GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 092 K 025/24

betreffend das mit einem Einfamilienhaus und einem
Nebengebäude bebaute Grundstück

Hohe Straße 40

51149 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
11. Dezember 2024 ermittelt mit **250.000 €**.

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.

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.....	5
2.5	Qualitätsstichtag	5
2.6	Ortsbesichtigungen	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.....	14
4.2	Nebengebäude	17
4.3	Außenanlagen.....	18
4.4	Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	18
5	Verkehrswertermittlung	19
5.1	Wertermittlungsverfahren	19
5.2	Bodenwertermittlung	21
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 teilunterkellerten 2-geschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einem Nebengebäude mit zwei Abstellräumen, Hohe Straße 40 in Köln- Ensen.

Die Wohnfläche beträgt ca. 90 m².

Das Baujahr des Wohnhauses ist unbekannt. Es wurde vermutlich um 1920 errichtet. Es bestehen notwendige Instandhaltungsarbeiten.

Besonderheiten: - Für das Wertermittlungsobjekt war keine Bauakte im Aktenarchiv des Bauamts der Stadt Köln zu finden.
- Das Zimmer im Erdgeschoss, das Kellergeschoss und das nicht ausgebaute Dachgeschoss waren nicht zugänglich.

Wohnungsbindung: Es besteht keine Wohnungsbindung.

Zubehör: Es ist kein Zubehör vorhanden.

Altlastenkataster: Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Mieter: Das Wohnhaus und ein Abstellraum im Nebengebäude sind seit August 2024 vermietet.

Betriebene Unternehmen: Von der Eigentümerin 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 vorgenannten Zwangsversteigerungsverfahren wurde die Unterzeichnerin vom Amtsgericht Köln beauftragt ein Wertgutachten zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG¹ festsetzen kann.

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

2.3 Gegenstand der Wertermittlung

Grundstück, bebaut mit einem teilunterkellerten 2-geschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einem Nebengebäude mit zwei Abstellräumen, Hohe Straße 40 in Köln- Ensen.

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Köln
Grundbuch von: Ensen
Blatt: XXX

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr.: 1
Gemarkung: Ensen
Flur: 9
Flurstück: 153, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Hohe Straße En 40
Größe: 282 m²

Abteilung I (Eigentümer)

XXX

¹ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

2.4 Wertermittlungsstichtag

Datum: 11. Dezember 2024

2.5 Qualitätsstichtag

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

2.6 Ortsbesichtigungen

Datum: 16. Oktober 2024, 11. Dezember 2024

Alle Beteiligten wurden schriftlich zu diesen Terminen eingeladen.

Als Teilnehmer waren anwesend:

- die Mieter (16.10.2024, 11.12.2024)
- eine Mitarbeiterin der Sachverständigen
- sowie die beauftragte Sachverständige

Am 16.10.2024 haben uns die Mieter eine Besichtigung des Wohnhauses nicht ermöglicht. Es konnte nur einer der beiden Abstellräume, die sich im Nebengebäude befinden, begangen werden. Nach mehrfachen Versuchen, mit den Mietern einen neuen Besichtigungstermin für das Wohnhaus abzustimmen, konnte am 11.12.2024 eine Ortsbegehung durchgeführt werden. An diesem Termin wurden die Räume des Wohnhauses bis auf das Zimmer im Erdgeschoss besichtigt. Das Kellergeschoss und das nicht ausgebaute Dachgeschoss waren nicht zugänglich.

2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.08.2024, Maßstab 1:500, Stadt Köln, Katasteramt
2. Beglaubigter Grundbuchauszug vom 21.06.2024
3. Beitragsbescheinigung vom 26.08.2024, Stadt Köln, Bauverwaltungsamt
4. Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 25.09.2024, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
5. Baulastenauskunft vom 16.09.2024, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
6. Auskunft zur Wohnungsbindung vom 23.08.2024, Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen

7. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Lärmbelastungen, Hochwassergefahr, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Bodenrichtwerte)
8. Eigene Grundrisszeichnungen, die auf Grundlage der genommenen Maße beim Ortstermin erstellt wurden.
9. Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, Stand April 2023
10. Grundstücksmarktbericht 2024 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 gesundheits-schädigende 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 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
Stadt:	Köln Die Stadt Köln besteht aus insgesamt 9 Stadtbezirken und hat ca. 1,1 Millionen Einwohner. ²
Stadtbezirk:	Porz Der Stadtbezirk Porz liegt im südlichen Teil von Köln am rechten Rheinufer und hat ca. 116.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst insgesamt 16 Stadtteile.
Stadtteil:	Ensen Der Stadtteil Ensen befindet sich im Nordwesten des Stadtbezirks direkt am Rhein und hat ca. 7.500 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehrt eine Straßenbahnlinie. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als ausreichend zu bezeichnen. Über den Bahnhof Köln Steinstraße besteht der Anschluss an den S-Bahnverkehr Richtung Köln Hbf./Siegburg. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Straßenbahnhaltestelle ca. 0,7 km Bahnhof Köln Steinstraße ca. 2,0 km Innenstadt/Hauptbahnhof ca. 10,0 km Autobahnauffahrt BAB 4 ca. 3,0 km Flughafen Köln/Bonn ca. 7,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtung, Senioreneinrichtungen, einige Ärzte
Schulen:	1 Grundschule ist im Stadtteil vorhanden. Alle weiteren Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleister sind im Umkreis von ca. 500 m zu finden.
Innerörtliche Lage:	im Süden des Stadtteils auf der Nordostseite der Hohe Straße

² Siehe unter <http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/kleinraeumige-statistiken>.

Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, als Einbahnstraße und Zone 30 ausgewiesen
Lagequalität:	Vorortlage, mittlere Wohnlage ³
Nachbarbebauung:	2- bis 3- geschossige Mehrfamilienhäuser, 1- bis 2-geschossige Einfamilienhäuser, Bebauungen in offener und geschlossener Bauweise, Kindergarten, Kirche
Naherholung:	Rheinuferls (ca. 100 m Entfernung)
Immissionen:	Belastungen durch Flugverkehr des Flughafens Köln/Bonn
Parkmöglichkeiten:	in der Hohe Straße

3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	rechteckig, im vorderen Bereich zur Straße hin abgewinkelt
Ausrichtung:	nach Nordosten
Lage:	Frontlage
Straßenfront:	ca. 6 m
Grundstücksbreite:	ca. 8 m
Grundstückstiefe:	ca. 33 m im Mittel
Grundstücksgröße:	282 m ²
Topographie:	nahezu eben
Sonstiges:	Entlang der Grenze zur Hohe Straße wird ein ca. 3 m breiter Streifen des Grundstücks als Verkehrsfläche (Gehweg) genutzt. ⁴
Bodenbeschaffenheit:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht ist das zu bewertende Grundstück nicht als Altlast bzw. als altlastverdächtige Fläche registriert. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher von einem unbelasteten, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.
Hochwasser:	Das Grundstück liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. ⁵

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

⁴ Siehe dazu auch Darstellung in der Flurkarte (Anlage 4).

⁵ Vgl. Hochwassergefahrenkarte der Stadt Köln, veröffentlicht unter <http://www.hw-karten.de>.

3.3 Erschließung

- Erschließung: über die Hohe Straße
- Straßenausbau: 1-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit einseitigen Parkmöglichkeiten, beidseitigen Gehwegen, 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 21.06.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:⁶

- Nr. 1: gelöscht
- Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 092 K 025/24). Eingetragen am 21.06.2024.

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.⁷

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, 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.

⁶ Auftragsgemäß werden die eingetragenen Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs nicht berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert gemäß ZVG ermittelt.

⁷ Sollten Belastungen in Abt. III des Grundbuchs bestehen bleiben, wird dies beim Versteigerungstermin bekannt gegeben und kann von den Bietinteressenten entsprechend berücksichtigt werden.

3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich des Durchführungsplanes Nr. 72406/02 (A, B, C, D), der Rechtsmängel enthält (Ratsbeschluss vom 02.03.1989).

Im aktuellen Flächennutzungsplan⁸ (vorbereitende Bauleitplanung) ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

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

Bodenordnung/Städtebauliche Maßnahmen

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht ist das zu bewertende Grundstück in keine Umlegungs- oder Sanierungsmaßnahme einbezogen. Auch besteht für den Bereich des Grundstücks keine Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung.

Schutzgebiete

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht liegt das Grundstück nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet. Es befindet sich im Wasserschutzgebiet Westhoven in der Wasserschutzzone III B.⁹ Bei Um- oder Erweiterungsbauten ist die Wasserschutzgebietsverordnung entsprechend zu beachten.

⁸ Veröffentlicht unter <http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/flaechennutzungsplan>.

⁹ 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).

Schutzbereiche

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht liegt das Grundstück im Anlagenschutzbereich (§ 18a Luftverkehrsgesetz LuftVG) und im Radarschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn.¹⁰

Bauordnungsrecht

Für das Wertermittlungsobjekt war keine Bauakte im Aktenarchiv des Bauamts der Stadt Köln zu finden. Es wurden eigene Grundrisse zum Gebäude gezeichnet, die anhand der genommenen Maße beim Ortstermin erstellt wurden.¹¹ Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Maß der baulichen Nutzung

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

Überbaute Fläche ¹²	= 65 m ²
Grundstücksgröße	= 282 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	= 65 / 282 = 0,23
Geschossflächenzahl (GFZ) ¹³	= 130 / 282 = 0,46

Baulasten

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

Auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht ist das Gebäude nicht in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen. Das Gebäude befindet sich allerdings in unmittelbarer Nähe eingetragener Baudenkmäler und unterliegt

¹⁰ Liegt ein Bauvorhaben im Anlagenschutzbereich, muss das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) entscheiden, ob durch das Bauwerk Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Der Anlagenschutzbereich selbst hat keine unmittelbare Auswirkung auf die Genehmigungsfähigkeit. Er löst zunächst nur eine Beteiligungspflicht des BAF aus.

¹¹ Die Zeichnungen wurden von meiner Mitarbeiterin (Dipl.-Ing. Architektin) erstellt und von mir auf Richtigkeit überprüft.

¹² Nur Hauptanlagen: 13,50 m x 4,80 m = 65 m²

¹³ Geschossfläche: 2 x 65 m² = 130 m²

somit dem Umgebungsschutz nach § 9 DSchG. Bauliche Veränderungen bedürfen ggf. der Erlaubnis des Stadtkonservators.

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 fallen für das Grundstück Erschließungsbeiträge nach §§ 127-135 des Baugesetzbuchs (BauGB) nicht mehr an. Auch ist ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) in der alten Fassung zurzeit nicht zu entrichten. Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden.

Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei.

3.6 Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks

Das Wohnhaus und ein Abstellraum im Nebengebäude sind seit August 2024 vermietet. Von den Mietern konnte mir kein Mietvertrag vorgelegt werden. Auch von der Eigentümerin wurden mir keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.

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 teilunterkellerten 2-geschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einem Nebengebäude mit zwei Abstellräumen bebaut. Das Wohnhaus ist entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze errichtet. Das Nebengebäude befindet sich im hinteren Teil des Grundstücks und ist 3-seitig an die Grundstücksgrenzen gebaut.

Der Bereich vor und neben dem Wohnhaus ist mit Betonsteinplatten befestigt. Der rückseitige Bereich ist teilweise begrünt. Das Grundstück ist mit einem Zaun bzw. einer Mauerwerkswand eingefriedet. Der Zugang zur Straße ist mit einem 2-flügeligen Metalltor gesichert. Entlang der Grenze zur Hohe Straße wird ein ca. 3 m breiter Streifen des Grundstücks als Verkehrsfläche (Gehweg) genutzt.

4.1 Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes

Baujahr:	unbekannt, vermutlich um 1920
Modernisierungen:	Fliesen (Küche, Diele, Flur, Badezimmer), Sanitärobjekte und Gastherme erneuert
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Mauerwerk
Kellerwände:	vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Kamin:	verkleidet
Außenansicht:	mit Bitumenplatten verkleidet, verputzt und gestrichen
Fenster:	einfache Holzfensterrahmen mit Isolierverglasung
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden
Hauseingang:	Eingangstür in Aluminium mit Glasfüllung, überdacht, beleuchtet, Klingel und Briefkasten am Tor zur Straße
Innentüren:	einfache Holztüren (weiß), Holzzargen
Heizung:	Gastherme (Wolf, Typ CGU-2K-18), Rippenheizkörper mit Thermostatventilen, Leitungen über Putz verlegt
Warmwasserbereitung:	über Gastherme und Untertischgeräte
Elektroinstallation:	in einfacher Ausführung und Ausstattung, Leitungen z. T. über Putz verlegt
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch Austausch der Fensterscheiben geringfügig verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend
Sonstige Bauteile:	keine vorhanden

Raumaufteilung

Kellergeschoss:	unbekannt
Erdgeschoss:	2 Zimmer, Küche, Diele
Obergeschoss:	2 Zimmer, Flur, Badezimmer

Wohnfläche¹⁴

Erdgeschoss:	Zimmer (geschätzt)	ca. 13,30 m ²
	Diele	ca. 6,30 m ²
	Küche.....	ca. 12,10 m ²
	Kinderzimmer	ca. 10,00 m ²
	Wohnfläche Erdgeschoss.....	ca. 41,70 m ²
Obergeschoss:	Kinderzimmer	ca. 14,60 m ²
	Flur	ca. 3,60 m ²
	Badezimmer	ca. 4,60 m ²
	Wohnzimmer	ca. 25,90 m ²
	Wohnfläche Obergeschoss.....	ca. 48,70 m ²
	Summe Wohnfläche gerundet.....	ca. 90,00 m ²

Lichte Raumhöhen:	ca. 2,12 m im Erdgeschoss
	ca. 2,15 m im Obergeschoss

Anmerkung: Die Räume verfügen nur über eine geringe lichte Höhe, die den heutigen Wohnansprüchen und Vorschriften nicht entspricht.¹⁵

Grundrissgestaltung:

- Küche mit Zugang zum Kinderzimmer
- Diele mit Zugang zum Kellergeschoss
- Flur mit Klappe zum nicht ausgebauten Dachgeschoss
- Das Badezimmer befindet sich im Obergeschoss.

Besonnung/Belichtung: Zimmer nach Südosten und Südwesten ausgerichtet

¹⁴ In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kölner Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Die Berechnung ist in der Anlage 6 dargestellt.

¹⁵ Gemäß § 46 Landesbauordnung NRW müssen Aufenthaltsräume 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.

4.1.1 Überwiegende Ausstattungsmerkmale des Wohnbereichs

Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Laminat, Küche und Diele gefliest (dunkel)
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand (hell)
Deckenverkleidungen:	tapeziert und gestrichen
Treppe ins Obergeschoss:	geschlossene Holztreppe mit Teppichbelag und Holzgeländer

Obergeschoss

Bodenbeläge:	Laminat, Flur gefliest (dunkel)
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen
Deckenverkleidungen:	tapeziert und gestrichen
Badezimmer:	mit WC, Waschtisch und Dusche, Boden gefliest (dunkel), Wände raumhoch gefliest (weiß), weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, Belichtung und Belüftung über Fenster

4.1.2 Zustand, sonstige Informationen

Instandhaltungsarbeiten:	<ul style="list-style-type: none">- Durch einen Wasserschaden im Badezimmer sind an der Decke und an den Wänden der Diele im Erdgeschoss Feuchtigkeitsschäden entstanden.- Im Badezimmer fehlt die Abdeckung des Leitungsschachtes, der von der Gasterme zur Dusche verläuft.- Die Dacheindeckung ist in Teilbereichen stark vermoost und mit Rankpflanzen bewachsen. Die Eindeckung ist vermutlich teilweise undicht und instand zu setzen.- An der Fassade bestehen verschiedene Instandhaltungsarbeiten (Farbabplatzungen an den Rollladenkästen, Wurzelreste entfernen, Rankpflanzen zurückschneiden, Fensterbank am Wohnzimmerfenster einbauen).
Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">- Das Zimmer im Erdgeschoss konnte nicht besichtigt werden.- Das Kellergeschoss und das nicht ausgebaute Dachgeschoss waren nicht zugänglich. Über den Zustand der

nicht besichtigten Geschosse kann keine Aussage getroffen werden. Gemäß Auskunft der Mieter ist der Keller feucht und die Dacheindeckung undicht.

- Energetischer Zustand:
- Am Gebäude wurden bis auf den Austausch der Fensterscheiben und die Erneuerung der Heizung keine wesentlichen energetischen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.
 - Ein Energieausweis wurde für das Gebäude nicht vorgelegt. Bei Vermietung des Gebäudes oder bei Weiterverkauf des Grundstücks besteht die Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen.¹⁶
- 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. wegen der Treppe zum Obergeschoss) stellt daher keinen wertbeeinflussenden Umstand dar.
- Gesamtbeurteilung:
- Das Wohnhaus verfügt über ein baujahrtypischen Grundriss mit einem Durchgangszimmer im Erdgeschoss.
 - Die Räume verfügen nur über eine geringe lichte Höhe, die den heutigen Wohnansprüchen und Vorschriften nicht entspricht.
 - Am Gebäude wurden kleinere Modernisierungen vorgenommen. Der erkennbare Bauzustand des Wohngebäudes ist insgesamt als noch ausreichend zu bezeichnen.

4.2 Nebengebäude

- Abstellräume:
- massive Bauweise, Flachdach, Wände verputzt und gestrichen, 2 separate Abstellräume, Zugangstüren in Kunststoff, Kunststofffenster, Glasbausteinfenster zum Nachbargrundstück, Grundfläche ca. 6,00 m x 7,50 m
- Anmerkung:
- Abweichend von der Darstellung in der Flurkarte grenzt das Nebengebäude nicht an das Wohnhaus an. Zwischen

¹⁶ Vgl. § 80 Gebäudeenergiegesetz - GEG.

dem Wohnhaus und dem Nebengebäude ist eine Freifläche vorhanden.

Besonderheiten:

- Es konnte nur ein Abstellraum besichtigt werden.
- Das Glasbausteinfenster zum Nachbargrundstück ist aus Brandschutzgründen zu verschließen.
- Große Teile des besichtigten Raums waren mit Schränken und Gegenständen zugestellt, sodass nur ein Teil der Wand- und Bodenbereiche sichtbar war. Über den Zustand der nicht sichtbaren Bauteile kann keine Aussage getroffen werden.

4.3 Außenanlagen

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

4.4 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die zuvor beschriebenen Instandhaltungsarbeiten und Besonderheiten 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.¹⁷ Der Bodenrichtwert wurde mit benachbarten bzw. lagegleichen Werten verglichen und auf Plausibilität geprüft. Die Bodenwertermittlung kann daher auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts durchgeführt werden.

¹⁷ Veröffentlicht unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

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

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	= 01.01.2024	11.12.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	= beitragsfrei	beitragsfrei
Lage	= Neckarstraße	Hohe Straße
Art der baulichen Nutzung	= allgemeines Wohngebiet	Wohnbaufläche
Gebäudeart	= Ein- bis Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus
Anzahl der Vollgeschosse	= I - II, a. DG	II
Grundstücksgröße	= 400 m ²	282 m ²
Zuschnitt	= rechteckig	nahezu rechteckig
Bodenrichtwert	= 860 €/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.

Stichtag

Für die Anpassung des Bodenrichtwerts an die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss ein Abschlag von rd. 3 % vorzunehmen.

Lage

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

Verkehrsfläche

Entlang der Grenze zur Hohe Straße wird ein ca. 3 m breiter Streifen des Grundstücks als Verkehrsfläche (Gehweg) genutzt. Bei einer Straßenfront von rd. 6 m ergibt sich daraus eine Fläche von 18 m² (3 m x 6 m). Die Verkehrsfläche wird von der Grundstücksgröße abgezogen und separat bewertet.

Grundstücksgröße

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 264 m² (282 m² - 18 m²) wird über einen Koeffizienten in Verbindung mit dem Richtwertgrundstück (400 m²) umgerechnet.¹⁸ Der Koeffizient (Wertzahl WZ) beträgt für das zu bewertende Grundstück $WZ_{264 \text{ m}^2} = 126$ und für das Richtwertgrundstück $WZ_{400 \text{ m}^2} = 114$. Daraus ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von $126 / 114 = 1,10$.

Grundstücksbreite

Das Grundstück ist im bebaubaren Bereich ca. 8 m breit. Unter Berücksichtigung einer 1-seitigen Grenzbebauung ist auf dem Grundstück nur eine max. Gebäudebreite von 5 m realisierbar. Dadurch können unwirtschaftliche Gebäude- bzw. Wohnungsgrundrisse bedingt werden. Aufgrund der geringeren Breite des zu bewertenden Grundstücks ist daher ein Abschlag in Ansatz zu bringen, der auf 15 % geschätzt wird.¹⁹

Verkehrsfläche

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Köln sind keine Angaben zu Bodenwerthöhen von Straßenlandflächen vorhanden. Die umliegenden Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach und in der Stadt Leverkusen haben Verkäufe aus den Jahren 2018 - 2023 für unselbstständige Teilflächen wie Arrondierungen, Straßenland und Rückübertragungen von Straßenland ausgewertet. Für Flächen, die bereits als Straße genutzt werden, wurden im Durchschnitt Preise von 13 % (7 % bis 22 %) bzw. von 15 % (± 4 %) des umgebenden Baulandwertes ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Höhe des Baulandwertes und der Größe der Verkehrsfläche (rd. 18 m²) wird der Bodenwert für die Fläche mit dem durchschnittlichen Prozentsatz angesetzt und auf 14 % des zeitlich angepassten Bodenrichtwert geschätzt.

Bodenwert

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Grundstücksgröße: 264 m² (282 m² - 18 m²)

¹⁸ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Köln, Abs. 4.8.2.

¹⁹ Vgl. Hans Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Band 4, Seite 3.10.4/1.

Objektspezifisch

angepasster Bodenrichtwert: $860 \text{ €/m}^2 \times 0,97 \times 1,10 \times 0,85 = 780 \text{ €/m}^2$
 $264 \text{ m}^2 \quad \text{à} \quad 780 \text{ €/m}^2 \quad \quad \quad = 205.920 \text{ €}$

Verkehrsfläche: 18 m^2

Objektspezifisch

angepasster Bodenrichtwert: $860 \text{ €/m}^2 \times 0,97 \times 0,14 = 117 \text{ €/m}^2$
 $18 \text{ m}^2 \quad \text{à} \quad 117 \text{ €/m}^2 \quad \quad \quad = \underline{2.106 \text{ €}}$

Bodenwert beitragsfrei: $= 208.026 \text{ €}$

rd. 208.000 €

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 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 sowie ergänzend zu dem Sachwertmodell (Stand: 11.07.2017) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) ermittelt. Orientiert wurde sich an der „Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA-Modellen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand: 12/2023)“. Das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW sowie die vorgenannte Handlungsempfehlung sind auf den Internetseiten www.boris.nrw.de veröffentlicht (im Bereich Handlungsempfehlungen).

Im Grundstücksmarktbericht sind im Abschnitt 5.1.6 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 2022 bis 2023.
- 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 Teilbereiche 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

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung²⁰ 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.²¹ Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohngebäudes wird auf rd. 229 m² geschätzt.

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 Wertermittlungsobjekts²² ist entsprechend der vorhandenen Standardmerkmale zu qualifizieren. Ggf. sind aufgrund der vorhandenen Gebäudeeigenschaften noch weitere Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen.²³ 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 Kostenkennwert²⁴ beträgt für das Wohngebäude ca. 610 €/m² 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 Kelleraußentreppe, Ein-

²⁰ Siehe Anlage 6.

²¹ Vgl. Anlage 4 ImmoWertV Abschnitt I Nr. 2.

²² Vgl. NHK 2010, Gebäudeart 2.12/2.32: 1-seitig angebaut, Teil-Keller (60 %), 2 Geschosse, nicht ausgebauten Dachgeschoss.

²³ Vgl. Anhang 5.3 Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA der AGVGA.NRW.

²⁴ Siehe Anlage 7. Die Ableitung der Normalherstellungskosten stimmt mit dem verwendeten Modell des Gutachterausschusses überein. Der Kostenkennwert für die unterschiedliche Gebäudeart des Wohnhauses und des Anbaus wird über eine Mischkalkulation ermittelt (vgl. ImmoWertA zu Anlage 4, IV.(I).5).

gangstreden, 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 183,9.²⁵

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

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

Am Gebäude wurden einzelne Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. Die Restnutzungsdauer wird in dieser Wertermittlung unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands des Gebäudes auf 25 Jahre geschätzt.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren beträgt der Alterswertminderungsfaktor für das Wertermittlungsobjekt 0,31 (25 Jahre / 80 Jahre).

²⁵ Vgl. Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, August 2024, BPI = 130,3. Der Baupreisindex wurde ab dem Monatsmonat Mai 2024 auf der neuen Indexbasis 2021 = 100 berechnet. Der Index wird daher auf das Basisjahr 2010 = 100 umgerechnet ($130,3 / 70,84 \times 100$).

Nebengebäude

Das Nebengebäude mit zwei Abstellräumen wird mit seinem Zeitwert berücksichtigt. Die Bruttogrundfläche des Gebäudes beträgt ca. 45 m² (6,00 m x 7,50 m).

Der Kostenkennwert wird in Anlehnung an den Kostenkennwert für Garagen²⁶ mit 365 €/m² BGF angesetzt. Bei gleichem Alterswertminderungsfaktor wie für das Wohngebäude, ergibt sich daraus ein vorläufiger Sachwert von rd. 9.000 € (365 €/m² x 45 m² x 1,839 x 0,31).

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Als bauliche Außenanlagen werden die Anlagen bezeichnet, die sich außerhalb der Gebäude befinden und fest mit dem Grundstück verbunden sind. Dazu zählen zum Beispiel die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und der Grundstücksgrenze, Einfriedungen und Wegebefestigungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere die Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die vorläufigen Sachwerte der baulichen und sonstigen Außenanlagen nach Erfahrungssätzen pauschaliert zu ermitteln. Dabei sind die für die jeweilige Gebäudeart üblichen Anlagen zu berücksichtigen. Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit 8 % des Gebäudesachwerts angesetzt. Absolut beträgt der vorläufige Sachwert der Außenanlagen rd. 7.000 €.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

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

Bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 300.000 € und einem mittleren Bodenwertniveau von 700 €/m² beträgt der Sachwertfaktor für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser im rechtsrheinischen Stadtgebiet im Durchschnitt 1,07. Gemäß der graphischen Darstellung der Sachwertfaktoren²⁷ liegt die Spanne dabei zwischen 0,7 und 1,2.

Das Bodenwertniveau leitet sich vom anzuwendenden Bodenrichtwert ab, der auf ein 350 m² großes Grundstück umzurechnen ist. Zusätzlich ist ggf. der Lageunterschied zum Bodenrichtwert zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall bezieht sich der Boden-

²⁶ Vgl. NHK 2010, Gebäudeart 14.1: Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, Standardstufe 3 - 4.

²⁷ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Köln, Abs. 5.1.6, grafische Darstellung der Sachwertfaktoren von Doppelhaushälften/Reihenendhäusern rechtsrheinisch.

richtwert auf ein Grundstück mit einer Fläche von 400 m² ($WZ_{400\text{ m}^2} = 114$)²⁸. Die Anpassung an ein 350 m² großes Grundstück ($WZ_{350\text{ m}^2} = 118$) ergibt ein Bodenwertniveau des zu bewertenden Grundstücks von 890 €/m² ($860\text{ €/m}^2 \times 118/114$). Für die Anpassung an das Bodenwertniveau ist im Regelfall ein Zuschlag von 0,04 auf den durchschnittlichen Sachwertfaktor vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Lage innerhalb des rechtsrheinischen Stadtgebiets (Vorortlage), der Ausstattung und der Dimensionierung des Objekts ist es angemessen, den Sachwertfaktor im unteren bis mittleren Bereich der angepassten Spanne (0,74 bis 1,24) einzuordnen. 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 Besonderheiten.

Die Wertminderung infolge der Instandhaltungen/Besonderheiten wird insgesamt auf 15.000 € geschätzt. Dies entspricht einem Abschlag von rd. 5 % 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 baualtersgemäßen Normalzustands in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind. Tatsächlichen Kosten sind ggf. erst nach einer detaillierten Ausschreibung festzustellen.

Des Weiteren wird berücksichtigt, dass das Wohnhaus vermietet ist. Einfamilienhäuser werden üblicherweise zur Eigennutzung verwendet. Die Erwerber des Grundstücks haben das Recht, bei Eigenbedarf den Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu kündigen. Für die Erwerber des Grundstücks entsteht somit der Nachteil, dass sie das Wohnhaus bei fristgerechter Kündigung erst nach 3 Monaten nutzen können. Ggf. können sich weitere Verzögerungen bis zur Eigennutzung des Wohnhauses ergeben. Für die Vermietungssituation wird daher ein pauschaler Abschlag auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert vorgenommen, der auf 10.000 € geschätzt wird.

²⁸ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Köln, Abs. 4.8.2, Umrechnungskoeffizienten.

Sachwertermittlung

Gebäude	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	229
Ermittelter Kostenkennwert der NHK 2010 pro m ²	* <u>610 €</u>
Gebäude (BGF x NHK 2010)	= 139.690 €
Nicht erfasste Bauteile	+ <u>0 €</u>
Herstellungskosten 2010	= 139.690 €
Baupreisindex	* <u>1,839</u>
Gebäudewert	= 256.890 €
Alterswertminderungsfaktor	* <u>0,31</u>
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Wohngebäude)	= 79.636 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Nebengebäude)	+ 9.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+ <u>7.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	= 95.636 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <u>208.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 303.636 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	* <u>0,90</u>
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 273.272 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 15.000 €
Vermietungssituation	- <u>10.000 €</u>
Sachwert des Grundstücks	= 248.272 €
	rd. <u><u>248.000 €</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 in der Stadt Köln hält sich in seinen verwendeten Modellen an die Vorgaben der ImmoWertV und der ImmoWertA.

Im Grundstücksmarktbericht sind im Abschnitt 5.1.7 Liegenschaftszinssätze für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Zur Auswertung und Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind in den Abschnitten 5.1.7 und 8 u. a. noch folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

- Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus den Jahren 2022 bis 2023 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. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV).²⁹ Die Flächenberechnung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 90 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-

²⁹ Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 1: Größe der Wohnung.

len berücksichtigt. Die Nettokaltmiete wird als mittelfristiger Durchschnittswert vom Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln 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.³⁰ Die Miete für das Wohnhaus orientiert sich aufgrund der Ausstattung an den Mietpreisen der Gruppe 3 des Mietspiegels.³¹ Im Mietspiegel sind für Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden (Gruppe 3), folgende Mietpreisspannen angegeben:

Gruppe 3	mittlere Wohnlage (€/m ²)
Wohnungen um 80 m ²	7,40 - 10,00
Wohnungen um 100 m ²	7,00 - 9,80

Nach den Wertigkeitsmerkmalen des Wohnhauses (Lage, Art, Beschaffenheit, Ausstattung) ist es sachgerecht, die Miethöhe im unteren Bereich der Mietpreisspannen einzuordnen. Die Gebäudeart (Einfamilienhaus) wird über einen Zuschlag von rd. 5 % berücksichtigt.

Der Mietwert für das Nebengebäude mit zwei Abstellräumen wird auf 20 € pro Monat und Abstellraum geschätzt.

Für die Ertragswertermittlung wird folgender Rohertrag zugrunde gelegt:

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche gerundet (m ²)	marktübliche Nettokaltmiete (€/m ²)	marktübliche Nettokaltmiete monatlich (€) gerundet
Wohnhaus	90,00	7,75	700
Abstellräume	2 Stück	20,00	40

Nettokaltmiete pro Monat gesamt 740 €

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag) **8.880 €**

³⁰ Vgl. Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA der AGVGA.NRW Abs. 2.4, Rohertrag für Ein- und Zweifamilienhäuser, Zuschlag je nach Gebäudeart zwischen 5 % und 20 %, Abschlag um 1 % je 10 m² Übergröße vom oberen Grenzwert des Mietspiegels.

³¹ Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 5: Modernisierungen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskostenanteile, die vom Vermieter zu tragen sind, werden als Modellwerte entsprechend der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt. Für das Nebengebäude (NG) werden dabei die Bewirtschaftungskosten aufgrund der Größe und (angenommenen) Ausstattung wie für zwei Garagen berücksichtigt. 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 Wohnen:	90 m ² Wohnfläche	x	13,80 €/m ²	=	1.242 €
Instandhaltungskosten NG:	104 €	x	2	=	208 €
Verwaltungskosten Wohnen:	351 €/Wohnhaus			=	351 €
Verwaltungskosten NG:	46 €	x	2	=	92 €
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag			=	178 €
					2.071 €
Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr					

Restnutzungsdauer (RND)

Wie bei der Sachwertermittlung beschrieben, wird für die Restnutzungsdauer eine Zeitspanne von 25 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 40 Jahren, einer durchschnittlichen Wohn-/Nutzfläche von 140 m² und einer durchschnittlichen Miete von 11,20 €/m², bei 1,7 % (+/- 0,8). Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (25 Jahre), die Größe des Objekts (90 m²), die Lage (Ensen), die Vermietungssituation (vermietet), die Bebauungsstruktur und die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 1,70 % 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 20,23 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 1,70 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.³²

³² 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 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 15.000 € berücksichtigt.

Ertragswertermittlung

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag)		8.880 €
Bewirtschaftungskosten	-	<u>2.071 €</u>
Jährlicher Reinertrag	=	6.809 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)		
1,70 % vom Bodenwertanteil 208.000 €		
(Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	-	<u>3.536 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	3.273 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)	*	<u>20,23</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	66.213 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<u>208.000 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	274.213 €
Zusätzliche Marktanpassung	+/-	<u>0 €</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	274.213 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	<u>15.000 €</u>
Ertragswert des Grundstücks	=	259.213 €
		rd. <u>259.000 €</u>

6 Verkehrswert

Sachwert:	248.000 €
Ertragswert:	259.000 €

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 Normalherstellungskosten für die Gebäudeart des Wertermittlungsobjekts vorhanden waren. Beim Sachwertfaktor wurde auf die vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Faktoren für Einfamilienhäuser zurückgegriffen, die aus dem örtlichen Grundstücksmarkt (rechtsrheinisches Stadtgebiet) für die Gebäudeart des Wertermittlungsobjekts (Doppelhaushälfte/Reihenendhaus) 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 abgeleitet. Die Miete wurde aus Vergleichsmieten für Wohnungen (Kölner Mietspiegel) abgeleitet.

Auf Grundlage des ermittelten Sachwerts schätze ich den unbelasteten³³ Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück

Gemarkung: Ensen

Flur: 9

Flurstück: 153, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Hohe Straße En 40
Größe: 282 m²

zum Wertermittlungstichtag 11. Dezember 2024 auf **250.000 €**

Ohne Abzug der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt der Vergleichsfaktor des Grundstücks ca. 3.100 €/m² Wohnfläche und liegt damit innerhalb der Kaufpreisspanne von 3.070 €/m² bis 5.000 €/m² (4.250 €/m² im Mittel), die der Gutachterausschuss für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenhäuser im Stadtteil Ensen veröffentlicht hat.

Der Wert entspricht in etwa dem 31-fachen des Jahresrohertrags (Rohtragsfaktor).

³³ Gemäß ZVG, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

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, 11. März 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 (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 6: Wohnflächenberechnung, Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 7: Ermittlung der Normalherstellungskosten (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 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) Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA-Modellen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand: 12/2023).

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

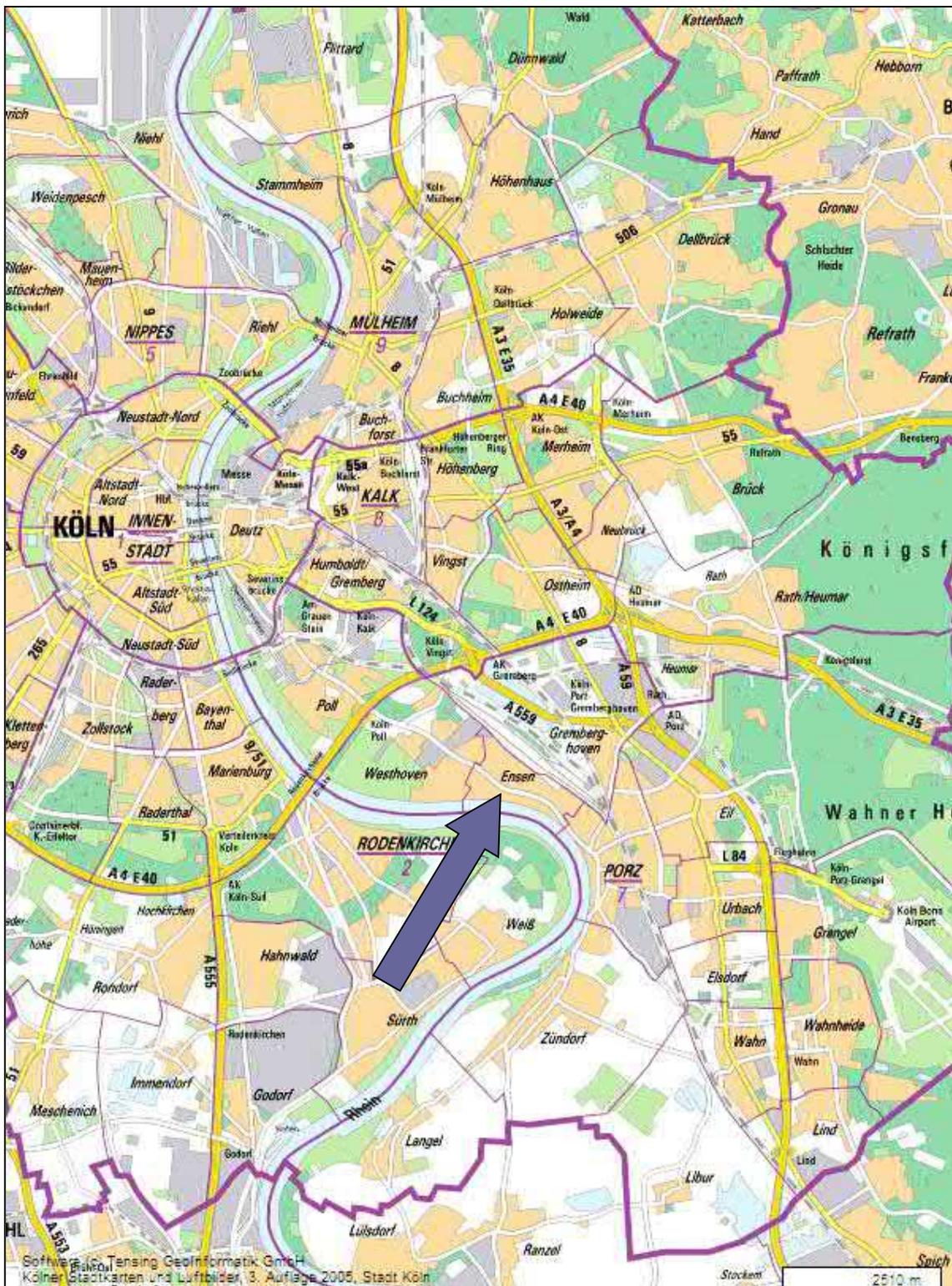
Sprengnetter, Dr. Hans Otto Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Eigenverlag, in aktueller Fassung (Aktualisierungsservice)

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

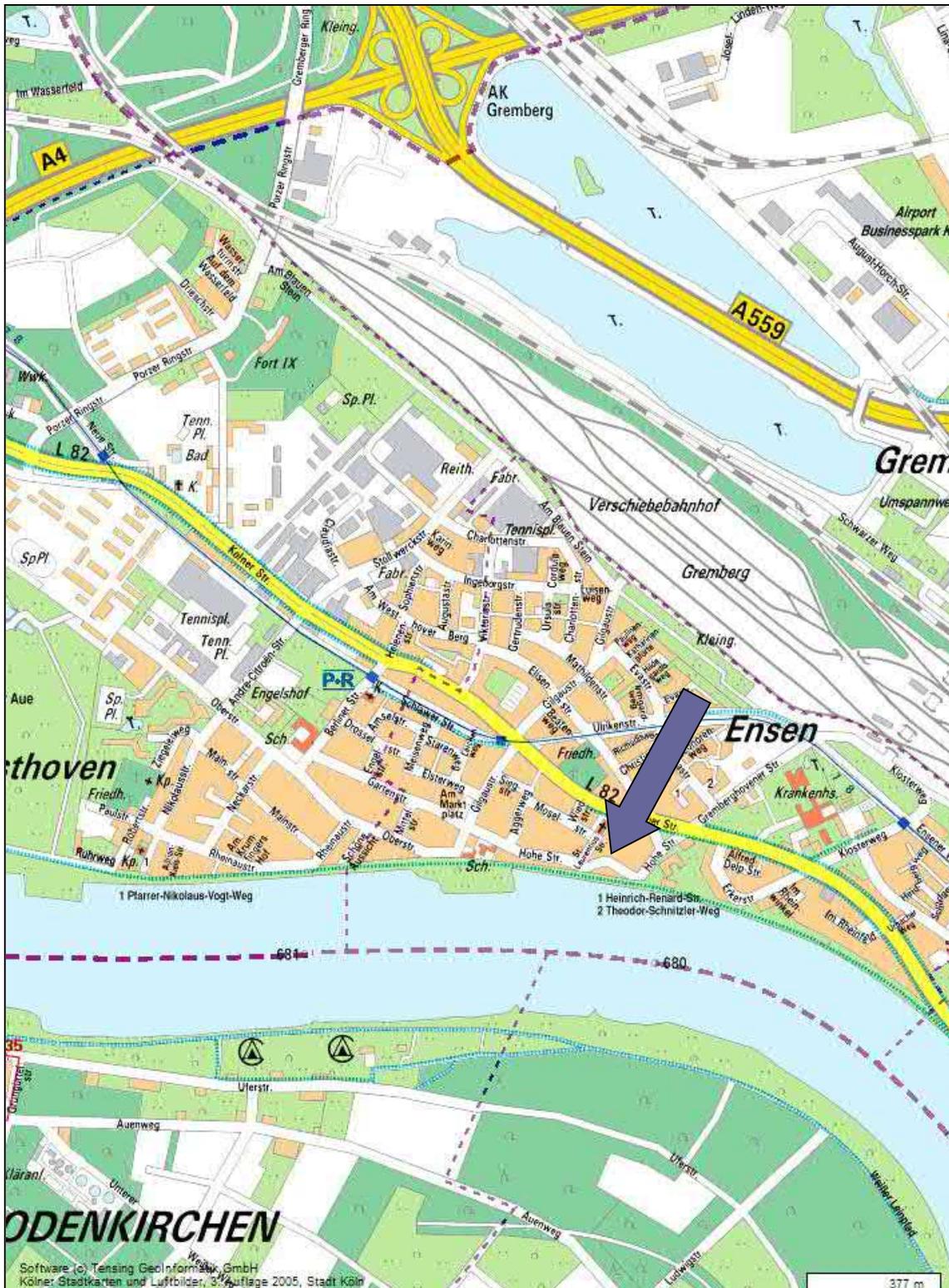
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung, Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen

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

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



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



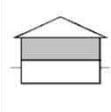
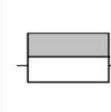
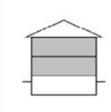
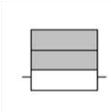
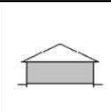
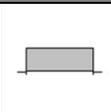
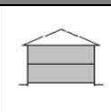
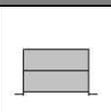
Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Nr. KT 07124)

Wohnflächenberechnung

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Faktor WoFIV	Wohnfläche (m ²) gerundet
Erdgeschoss	Zimmer (geschätzt)	3,45	* 3,85	13,28	1,00	13,30
	Diele	2,27	* 2,88			
		- 0,34	* 0,59	6,34	1,00	6,30
	Küche	3,14	* 3,85	12,09	1,00	12,10
	Kinderzimmer	2,60	* 3,85	10,01	1,00	10,00
Wohnfläche Erdgeschoss rd.						41,70
Obergeschoss	Kinderzimmer	3,54	* 4,13	14,62	1,00	14,60
	Flur	2,50	* 1,04			
		+ 1,04	* 0,96	3,60	1,00	3,60
	Badezimmer	2,42	* 1,92	4,65	1,00	4,60
	Wohnzimmer	6,28	* 4,13	25,94	1,00	25,90
Wohnfläche Obergeschoss rd.						48,70
Summe Wohnfläche gerundet						90,00

Bruttogrundflächenberechnung

Kellergeschoss	7,00 x 4,80 (geschätzt)	= 34 m ²
Erdgeschoss	13,50 x 4,80	= 65 m ²
Obergeschoss	13,50 x 4,80	= 65 m ²
Dachgeschoss	13,50 x 4,80	= 65 m ²
Summe Bruttogrundfläche		= 229 m ²
		rd. 229 m²

Sachwertrichtlinie (SW-RL) Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser								
Stand 01.01.2019								
Objekt:				Satz-Nr.:			Baujahr:	1920
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:	137	F	60%	
				BGF Gebäudeteil 2:	92	F	40%	
unterschiedliche Gebäudetypen: ggf. getrennt rechnen?								
Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%								
zur Erläuterung: Geschosse mit Dachstrahlen	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	60%
	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	40%
	3.32	Reihenmittelhäuser	545	605	695	840	1050	
	1.33	freistehende Einfamilienhäuser	785	870	1000	1205	1510	
	2.33	Doppel- und Reihenendhäuser	735	820	940	1135	1415	
	3.33	Reihenmittelhäuser	690	765	880	1060	1325	
© AGVGA.NRW / GA Dortmund							Summe	100%

**Berechnung der Normalherstellungskosten auf Basis der NHK 2010 nach den Leitlinien der AGVGA - NRW
in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie (SW-RL) Anlage 1**

Stand 01.01.2019

Objekt:						Satz-Nr.:		
Vorgabe NHK 2010	553	615	709	853	1069	einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%		
Kostengruppe	Ausstattungsstandard					Wägungsanteil %	Gebäudeausstattungs-kennzahl	Kostenanteil NHK 2010 €/m²
	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%	0,23	127
Sonstiges								
Ansatz	100%							
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendach-konstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%	0,30	92
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%	0,22	68
Sonstiges								
Ansatz	100%							
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, 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	68
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%	0,17	64
Sonstiges								
Ansatz	50%	50%						
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	35
Sonstiges								
Ansatz	100%							
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flachendekors)	9%	0,18	55
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	64
Sonstiges								
Ansatz	100%							
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%	0,12	37
Sonstiges								
Ansatz	100%							
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert						100%	1,86	610
Gebäudestandardkennzahl						1,92		



Straßenansicht von Süden



Ansicht von Westen



Ansicht von Südosten



Ansicht von Süden



Ansicht Nebengebäude



Ansicht von Nordosten