

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN



## WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit Einfamilienhaus  
(Reihenendhaus)**

## GEMARKUNG

**Müngersdorf**

## FLUR

**80**

## FLURSTÜCK(E)

**2146**

## ADRESSE

**Hermann-Josef-Schmitt-Straße 1**

**50827 Köln**

## SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

### Inhaber:

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

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

Scharrenbroicher Straße 74  
D-51503 Rösrath

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

## WERTERMITTLUNGSANLASS

**Zwangsversteigerungsverfahren**

## QUALITÄTSSTICHTAG

**30. Oktober 2024**

## AUFTRAGGEBER

**AMTSGERICHT KÖLN**

Reichenspergerplatz 1  
50670 Köln

Verfahren Nr. 092 K 039/24

Zwangsversteigerungen im Internet:  
[www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de)

## Rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmovertV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## Wesentliche verwendete Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2014-2024
- AGVGA Sachwertmodell zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018
- BKI Baukosten 2024, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2024
- SIRADOS Baukostenhandbücher (Loseblattsammlung)
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2024 Gutachterausschuss Stadt Köln

## Zusammenstellung wesentlicher Daten

| Tab.-Nr. 01                          |   |                       |
|--------------------------------------|---|-----------------------|
| WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG |   |                       |
| Nr.                                  |   |                       |
| 1.                                   | Datum Ortstermin                                      | 30. Oktober 2024      |
| 2.                                   | Wertermittlungsstichtag                               | 30. Oktober 2024      |
| 3.                                   | Grundstücksfläche                                     | 193,00 m <sup>2</sup> |
| 4.                                   | Bodenwert   | 224.096,16 €          |
| 5.                                   | Wohnfläche  | 117,00 m <sup>2</sup> |
| 6.                                   | Nutzfläche  | 59,00 m <sup>2</sup>  |
| 7.                                   | Vorläufiger Sachwert                                  | 325.998,03 €          |
| 8.                                   | Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts              | 28.361,83 €           |
| 9.                                   | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | -28.233,46 €          |
| 10.                                  | Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert)                  | 326.000,00 €          |
|                                      | <b>Verkehrswert</b>                                   | <b>326.000,00 €</b>   |

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>A</b> | <b>ALLGEMEINE ANGABEN.....</b>                       | <b>5</b>  |
| 1        | Auftraggeber .....                                   | 5         |
| 2        | Ortstermin .....                                     | 5         |
| 3        | Sachverständiger .....                               | 5         |
| 4        | Grund der Gutachtenerstellung .....                  | 5         |
| 5        | Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag .....         | 5         |
| 6        | Unterlagen zur Wertermittlung .....                  | 6         |
| 7        | Zum Objekt: .....                                    | 6         |
| <br>     |  |           |
| <b>B</b> | <b>LAGE .....</b>                                    | <b>7</b>  |
| 1        | Nähere Umgebung, regionale Lage .....                | 7         |
| 2        | Lage im Stadtgebiet.....                             | 7         |
| 3        | Lageeinstufung für die Wertermittlung.....           | 9         |
| <br>     |  |           |
| <b>C</b> | <b>GRUNDSTÜCK.....</b>                               | <b>10</b> |
| 1        | Größe, Zuschnitt und Orientierung .....              | 10        |
| 2        | Kataster.....  | 10        |
| 3        | Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser .....    | 11        |
| 4        | Topografie.....                                      | 11        |
| 5        | Altlasten .....                                      | 11        |
| 6        | Erschließungszustand .....                           | 12        |
| 7        | Maß der baulichen Nutzung.....                       | 13        |
| 8        | Augenblickliche Nutzung .....                        | 14        |
| 9        | Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung ..... | 14        |
| <br>     |  |           |
| <b>D</b> | <b>RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....</b>                 | <b>15</b> |
| 1        | Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten .....            | 15        |
| 2        | Privat-Rechtliche Gegebenheiten .....                | 17        |
| <br>     |  |           |
| <b>E</b> | <b>BAULICHE ANLAGEN.....</b>                         | <b>19</b> |
| 1        | Baubeschreibung des Wohnhauses .....                 | 19        |
| 2        | Ausstattung .....                                    | 20        |
| 3        | Baujahr .....  | 21        |
| 4        | Gesamtnutzungsdauer.....                             | 21        |
| 5        | Wirtschaftliche Restnutzungsdauer .....              | 21        |
| 6        | Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen .....  | 22        |
| 7        | Bruttogrundfläche des Wohngebäudes .....             | 23        |
| 8        | Außenanlagen .....                                   | 23        |
| 9        | Besondere Anlagen oder Einbauten .....               | 24        |
| 10       | Bau und Unterhaltungszustand .....                   | 24        |
| 11       | Wärmeschutz und Energiebedarf.....                   | 26        |
| <br>     |  |           |
| <b>F</b> | <b>VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG.....</b>    | <b>28</b> |
| 1        | Verfahrenswahl und Begründung.....                   | 28        |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>G</b> | <b>SACHWERTERMITTLUNG .....</b>                                   | <b>30</b> |
| 1        | Ermittlung des Bodenwerts.....                                    | 30        |
| 2        | Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)..... | 33        |
| 3        | Korrektur wegen des Gebäudealters .....                           | 36        |
| 4        | Außenanlagen .....  | 37        |
| 5        | Zeitwert der Sonstigen Anlagen.....                               | 38        |
| 6        | (Vorläufiger) Sachwert.....                                       | 38        |
| 7        | Marktanpassung .....  | 39        |
| 8        | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) .....       | 40        |
| 9        | Verkehrswert .....  | 42        |
| 10       | Plausibilisierung über den Ertragswert .....                      | 43        |
| <b>H</b> | <b>VERKEHRSWERT.....</b>  | <b>45</b> |
| 1        | Schlussbestimmungen.....  | 45        |
| <b>I</b> | <b>ANLAGEN .....</b>  | <b>46</b> |
| 1        | Fotodokumentation.....  | 46        |
| 2        | Zeichnungen und Pläne .....                                       | 53        |

## **A ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1 Auftraggeber**

Amtsgericht Köln  
Reichenspergerplatz 1  
50670 Köln

Geschäfts-Nr.: 092 K 039/24

### **2 Ortstermin**

Alle Beteiligten waren zum Ortstermin geladen. Am Ortstermin am 30. Oktober 2024 nahmen teil:

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

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer vollständigen Innenbegehung und wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt.

### **3 Sachverständiger**

Heiko Benecke  
Dipl.-Ing. Architekt  
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

### **4 Grund der Gutachtenerstellung**

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG. Auftrag  
von 09.08.2024, Aktenzeichen: 092 K 039/24

### **5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag**

#### **30. Oktober 2024**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.<sup>1</sup> Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 30. Oktober 2024 abgeschlossen.

---

<sup>1</sup> §2, (2) ImmowertV

## 6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 30.10.2024
- Unbeglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter vom 24.05.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.09.2024
- Auskunft zu Altlasten vom 18.09.2024
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 10.09.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09.09.2024
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 12.09.2024
- Bauakteneinsicht
- Kopien der Eintragungsbewilligungen der Belastungen aus Abteilung II des Grundbuchs

## 7 Zum Objekt:

Das Wohnhausgrundstück (Reihenendhaus) liegt im Ortsteil Ossendorf des Stadtbezirks Ehrenfeld der Stadt Köln. Es besteht aus einem Wohnhausflurstück.

Das Wohnhausflurstück Nr. 2146 hat eine Fläche von 193 m<sup>2</sup>. Es ist mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Reihenhaus ist Teil einer Reihenhausgruppe, die aus 8 Reihenhäusern besteht.

Das Wohnhaus wurde 1968 in konventioneller Massivbauweise (Mauerwerksbau) errichtet und seit Errichtung noch nicht maßgeblich modernisiert. Das Dach des Dachgeschosses ist geneigt (Satteldach). Der Hauszugang erfolgt über die Ostseite des Wohnhauses von einem privaten Wohnweg aus.

Das Wohnhaus verfügt unter Anrechnung der Terrasse über insgesamt ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es sind weitere 59 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss und Dachgeschoss vorhanden. Östlich und westlich verlaufen Gehwege als Zugangsmöglichkeiten zu den Reihenhausgrundstücken. Das Wohnhaus ist in einem mäßigen Unterhaltungszustand. Es besteht Instandhaltungsstau. Die Innenräume sind in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Haustechnik ist veraltet.

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist keine Baulast zu vorhanden. Es besteht keine Wohnungsbindung. Im Grundbuch sind mehrere Belastungen in der Abteilung II enthalten.

## B LAGE

### 1 Nähere Umgebung, regionale Lage

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

#### Ausschnitt aus der DTK 100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

### 2 Lage im Stadtgebiet

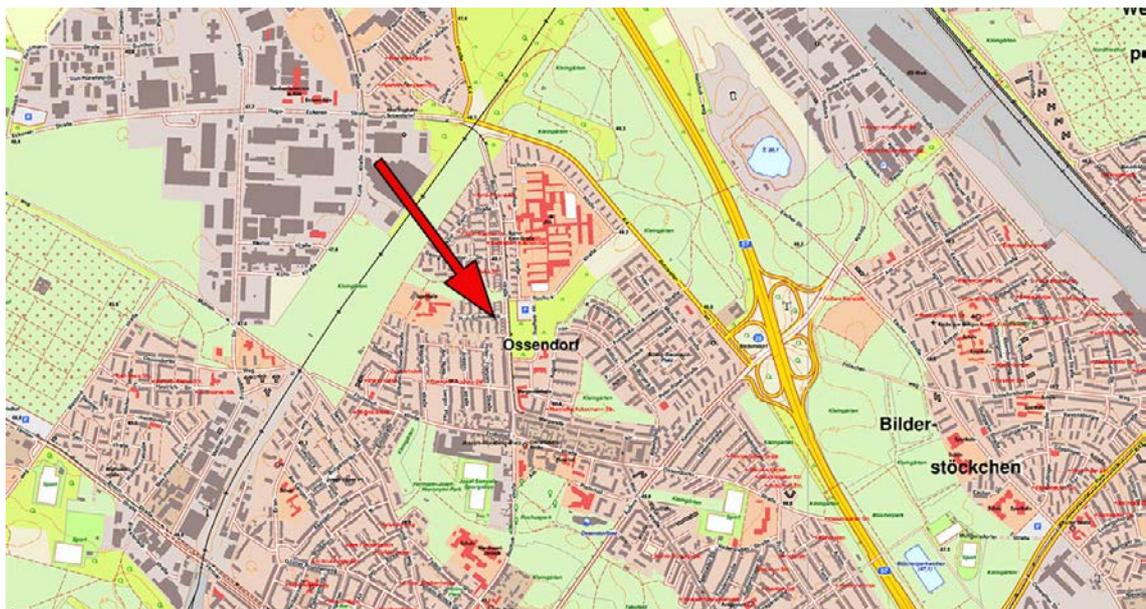
#### Stadtbezirk Ehrenfeld, Stadtteil Ossendorf

**Ehrenfeld** ist Stadtbezirk 4 der Stadt Köln. Er umfasst die sechs Stadtteile Bickendorf, Bocklemünd/Mengenich, Ehrenfeld, Neuehrenfeld, Ossendorf und Vogelsang. Das moderne Ehrenfeld umschließt Wohngebiete, Industriedenkmalen, Einkaufsstraßen und neue Industriegebiete mit Ansiedlungen von Fernsehsendern in Ossendorf. Der Bahnhof Ehrenfeld bietet Anschluss an das S-Bahn- und das Regionalbahnnetz, und der Stadtbezirk wird von vier zum Teil unterirdischen Stadtbahnlinien der Kölner Verkehrs-Betriebe (KVB) erschlossen.

**Ossendorf** ist ein Stadtteil im Stadtbezirk Ehrenfeld. Der Stadtteil Ossendorf grenzt im Osten an Longerich und Bilderstöckchen und im Südosten an Neuehrenfeld, im Südwesten an Bickendorf und Vogelsang, im Westen an Bocklemünd/Mengenich und im Norden an Pesch. Auf dem Gelände des Butzweilerhofes, dem in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts genutzten ersten zivilen Flughafen der Stadt Köln, dem Flughafen Köln-Butzweilerhof, befindet sich heute ein Industriegebiet. Hier sind viele Unternehmen aus der Medienbranche angesiedelt, die in Köln-Ossendorf ihre Studios und Produktionshallen betreiben. Auch der regionale Telekommunikationsdienstleister NetCologne hat seit 2006 seinen Sitz am Butzweilerhof. Durch das Gebiet von Ossendorf verläuft auch die Bahnstrecke Köln-Frechen. Die Stadtbahnlinie 5 bedient die Haltestellen „Margaretastraße“, „Rektor-Klein-Straße“, „Alter Flughafen Butzweilerhof“, „IKEA Butzweilerhof“ und „Sparkasse am Butzweilerhof“, und es gibt mehrere Buslinien. Ossendorf hat über die „Butzweilerstraße“ zwei Anschlüsse an die Bundesautobahn 57 und wird im Norden begrenzt durch die „Militärringstraße“. Das „Coloneum“ war Teil der im März 1995 ins Leben gerufenen Landesinitiative „media NRW“. Es umfasst 157.000 m<sup>2</sup> Studiogelände, auf 25.000 m<sup>2</sup> Studiofläche gibt es 19 Studios zwischen 200 und 4.500 m<sup>2</sup>. Außerdem gibt es 46.000 m<sup>2</sup> Bürofläche.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Südosten des Stadtteils unweit der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden „Rochusstraße“. Es handelt sich um eine vergleichsweise ruhige Lage in einer Reihenhaus-siedlung.

#### **Ausschnitt aus der DTK 10**



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

### 3 Lageeinstufung für die Wertermittlung

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

| Tab.-Nr. 02             |  |   |         |         |            |
|-------------------------|--|---|---------|---------|------------|
| EINORDNUNG DER WOHLNAGE |  |   |         |         |            |
| Nr.                     | Kriterium  | Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft |         |         | Gewichtung |
|                         |  | ungünstig                                   | neutral | günstig |            |
| 1.                      | Verkehrsbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)            |   | 0,05    | 0,05    | 10%        |
| 2.                      | Verkehrsbindung an das Fernstraßennetz (PKW)                       |   | 0,05    | 0,05    | 10%        |
| 3.                      | Gebietscharakter der Lage (Wohngebiet)                             |   | 0,10    |         | 10%        |
| 4.                      | Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)                      | 0,05  | 0,10    |         | 15%        |
| 5.                      | Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage    |   | 0,05    | 0,05    | 10%        |
| 6.                      | Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung) |   | 0,15    |         | 15%        |
| 7.                      | Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen       |   | 0,05    | 0,05    | 10%        |
| 8.                      | Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen         |   | 0,05    | 0,05    | 10%        |
| 9.                      | Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)     |   | 0,10    |         | 10%        |
|                         | Gewichtung (Note, Punkte)  | 0   | 1       | 2       | 100%       |

|   |             |                    |        |
|---|-------------|--------------------|--------|
| Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks | <b>1,20</b> |                    |        |
| Einstufung des Grundstücks                      | < 0,66      | <b>0,66 - 1,33</b> | > 1,33 |
|   | einfach     | <b>mittel</b>      | gut    |

Im vorliegenden Fall sind überwiegend neutrale Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**mittel**“ im städtischen Kontext (ruhige Ortsrandlage) zu bezeichnen.

## C GRUNDSTÜCK

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

### 1 Größe, Zuschnitt und Orientierung

**Die genauen Abmessungen des Flurstücks und dessen Zuschnitt sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen.** Die Grundstücksgröße des Wohnhausgrundstücks beträgt 193 m<sup>2</sup>. Es weist einen unregelmäßigen Zuschnitt (L-förmig) auf.

#### Flurstück Nr. 2146

|                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| Grundstücksbreite (hinten): | ca. 6,23 m             |
| Grundstücksbreite (vorne):  | ca. 16,15 m            |
| Grundstückstiefe:           | ca. 25,65 m            |
| Grundstücksgröße:           | ca. 193 m <sup>2</sup> |

Südlich grenzt ein bebautes Nachbargrundstück (Reihenmittelhaus). Der Garten ist nach Westen orientiert. Die Erschließungsstraße „Hermann-Josef-Schmitt-Straße“ begrenzt das Grundstück nach Osten bzw. liegt nördlich des Grundstücks.

|   |
|---|
| Zum Versteigerungsobjekt gehört keine Stellplatz- oder Garagenfläche. |
|---|

### 2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

|             |             |
|-------------|-------------|
| Gemeinde:   | Stadt Köln  |
| Gemarkung:  | Müngersdorf |
| Flur:       | 80          |
| Flurstücke: | 2146        |

### 3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist unterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden. Laut Gefahrenkarten der Stadt Köln besteht bei Hochwasser-, Starkregen, und Grundhochwasser **kein Risiko** für das Grundstück.

### 4 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich der Gebäude durch eine überwiegend ebene Grundstücksfläche aus.

### 5 Altlasten

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

*5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und*

*5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetzbedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.*

Es liegt eine Auskunft der Stadt Köln vom 18.09.2024 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten im Altlastenkataster verzeichnet.

Es liegt jedoch eine Information bezüglich des Bewertungsgrundstücks zu eine Altablagerung Nr. 40607 vor.

Es wurde mitgeteilt, dass

*„die in der Anfrage gekennzeichnete, o.g. Fläche liegt im Bereich der hier nachrichtlich erfassten Altablagerung mit der Nr. 40607. Durch Untersuchungen/ Sicherungsmaßnahmen/ Sanierungen werden schädliche Bodenveränderungen und sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht erwartet. Bei Nutzungsänderungen ist in der Regel eine Neubewertung erforderlich und unter Umständen sind weitere Maßnahmen durchzuführen. Die Tatsache, dass im Anfragebereich eine Gefährdung von Schutzgütern aktuell nicht erwartet wird, schließt jedoch nicht grundsätzlich aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.“*

**Es wurden demnach keine Altlasten bei Aufschluss des neuen Siedlungsgebiets (späte 60er Jahre des 20. Jahrhunderts) vorgefunden.**

Durch die Unterkellerung war der Bodenaustausch im Bereich der Reihenhauszeilen umfassend, so dass das Risiko im Boden verbliebener Altlasten sehr gering ist.

## 6 Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in §3 ImmoWertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

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

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

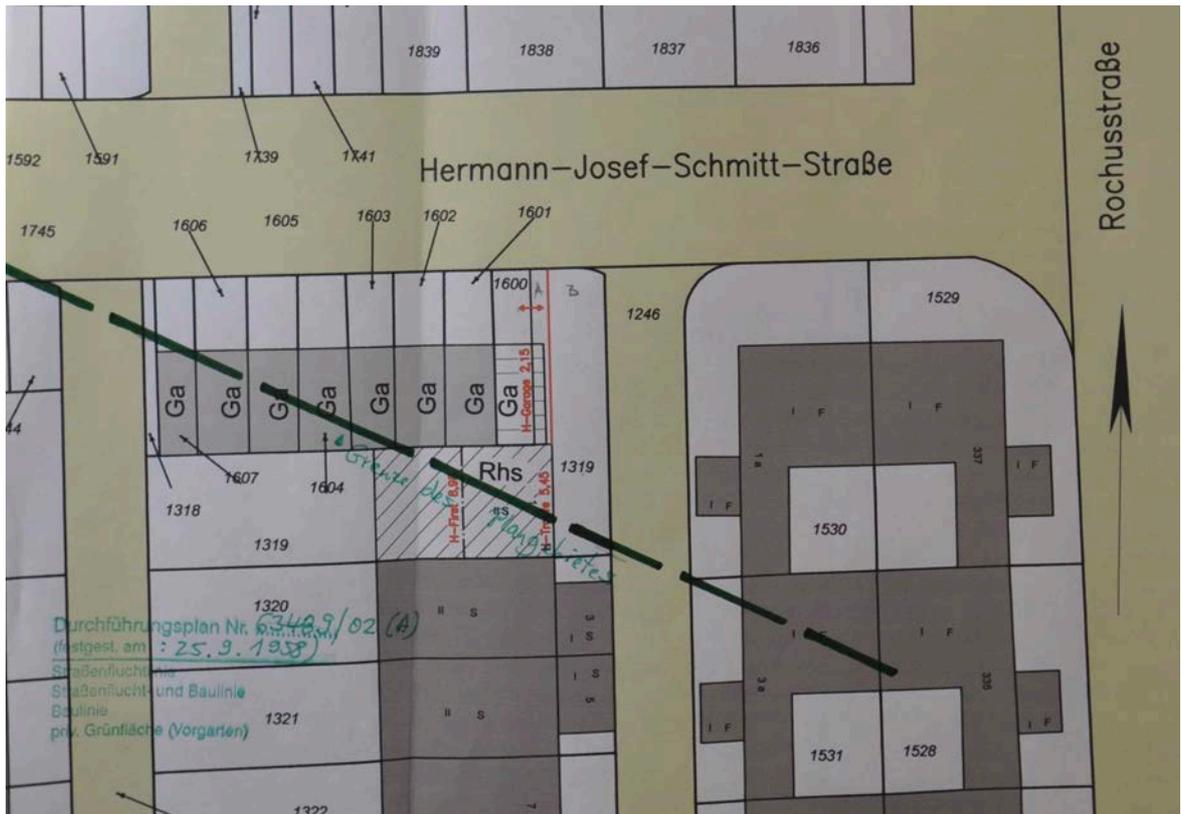
Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit handelt es sich um **baureifes Land**. **Baureifes Land** sind – nach Definition in §3 (4) ImmoWertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück wird durch einen privaten Stichweg für die Benutzung durch Fußgänger von der öffentlichen Straße „Hermann-Josef-Schmitt-Straße“ aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Wasser, Strom) über den Stichweg zur öffentlichen Straße verläuft.

Die Straße „Hermann-Josef-Schmitt-Straße“ ist in der Nähe des Grundstücks normal befahren. Die Fahrbahn ist asphaltiert. In diesem Bereich der „Hermann-Josef-Schmitt-Straße“ sind beidseitig Gehwege ausgebaut. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die Vorgartenfläche vom privaten Fußweg aus.

## 7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Online-Abfrage zum Planungsrecht der Stadt Köln liegt das Grundstück teilweise im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Dabei handelt es sich um den Plan Nr. 63489-02 (A) (Durchführungsplan; Fluchtlinienplan), rechtskräftig seit dem 25.09.1958. Der Plan enthält Rechtsmängel und folgende Festsetzungen:



| Tab.-Nr. 03  |   |                        |                   |                 |      |
|--|---|------------------------|-------------------|-----------------|------|
| PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß § 30 BauGB |   |                        |                   |                 |      |
| Nr.  | Planungsrechtliches Kriterium             |                        | Bestandssituation | Übereinstimmung |      |
|  |   |                        |                   | ja              | nein |
| 1.   | Festsetzung zum Gebietscharakter (B-Plan) | WR (reines Wohngebiet) | Wohnsiedlung      | X               |      |
| 2.   | Grundflächenzahl (GRZ)                    | 0,50                   | 0,31              | X               |      |
| 3.   | Max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen   | 2 Vollgeschosse        | 2 Vollgeschosse   | X               |      |
| 4.   | Gestaltungssatzung vorhanden              |                        |                   |                 | X    |
| 5.   | Lage im Wasserschutzgebiet                |                        |                   |                 | X    |
| 6.   | Lage im Naturschutzgebiet                 |                        |                   |                 | X    |

### **Erläuterung:**

- Die volle Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung erreicht.
- Die umliegende Bebauung ist nach den Vorgaben einer Siedlungsplanung gestaltet.
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.
- Stellungnahme der Stadt Köln: „Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 63489-02 (A) wird aber von seinen Festsetzungen nicht berührt.“<sup>2</sup>

## **8 Augenblickliche Nutzung**

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Reihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

## **9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung**

Änderungen und Umbauten sind im Einzelfall von der Genehmigungsbehörde zu prüfen. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte dem Bieter über die Erweiterungsmöglichkeiten Klarheit verschaffen.

### **Hinweis:**

In unmittelbarer Nachbarschaft entstanden Wintergärten, größere Dachgauben, Vorbauten etc., die nicht zur ursprünglichen Gestaltung der Siedlung passen. Insofern sollten auch im Fall des Bewertungsobjekts kleinere Eingriffe zur Veränderung des Gebäudes möglich sein.

---

<sup>2</sup> Fundstelle: Teilungsgenehmigung vom 28.08.2014, Bauakte

## D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

#### 1.1 Baulasten

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

#### Erläuterung

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

#### Hinweis:

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

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde am 07.09.2024 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **keine** Baulast vorhanden ist. Insofern ist das Grundstück **lastenfrei** zu bewerten.

#### 1.2 Wohnungsbindung

**Es liegt keine öffentliche Bindung** wegen öffentlicher Fördergelder vor.

### 1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Köln teilte mit Auskunft vom 10.09.2024 mit, dass in diesem Bereich die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB **fertiggestellt** sind. Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des BauGB **fällt nicht mehr an**. Nach Angaben der Stadt Köln ist die Änderung der Erschließungsanlage und die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bislang **nicht geplant**.

Ein Straßenausbau nach § 8 KAG ist **nicht geplant**. Sonstige offene ortsübliche Beiträge sind nicht bekannt. Leistungen für die Grundstücksentwässerung nach Landes- und Ortsrecht fallen nicht mehr an. Das Grundstück **ist an den Straßenkanal angeschlossen**.

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

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

## 2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Köln im Blatt Nr. 40247 im Grundbuch von Müngersdorf geführt.

#### Blatt 40247

|  |                           |             |
|--|---------------------------|-------------|
| Tab.-Nr. 04                                  |                           |             |
| <b>GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS</b> |                           |             |
| Amtsgericht Köln                             | Grundbuch von Müngersdorf | Blatt 40247 |

| BESTANDSVERZEICHNIS |                                 |             |      |           |                                |                    |
|---------------------|---------------------------------|-------------|------|-----------|--------------------------------|--------------------|
| Nr.                 | Laufende Nummer der Grundstücke | Gemarkung   | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage        | Größe              |
| 1                   | 5                               | Müngersdorf | 80   | 2146      | Gebäude- und Freifläche        | 193 m <sup>2</sup> |
| 2                   |                                 |             |      |           | Hermann-Josef-Schmitt-Straße 1 |                    |

| Abteilung II |                                  |  |  |
|--------------|----------------------------------|--|--|
| Nr.          | Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen                                      |
| 1            | 1                                | 5  | Beschränkte persönliche Dienstbarkeit                          |
| 2            |                                  |  | (Bau- und Nutzungsbeschränkung)                                |
| 3            | 2                                | 5  | Reallast (Unterhaltsverpflichtung)                             |
| 4            |                                  |  | zu 1 und 2:  |
| 5            |                                  |  | zugunsten der XXX GmbH & Co. Köln, gleichrangig untereinander  |
| 6            |                                  |  | eingetragen am 27. Januar 1969 und 27. April 1976              |
| 7            | 3                                | 5  | Grunddienstbarkeit (Verbot der Errichtung und Betreibung einer |
| 8            |                                  |  | Tankstelle), eingetragen am 09. Dezember 1970 und 3. März 1986 |

Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **3 weiteren Eintragungen**.

#### Zu II Nr. 1:

Die beschränkte, persönliche Dienstbarkeit (Bau- und Nutzungsbeschränkung) dürfte nicht mehr valutieren. Die zur Ausübung der entsprechenden Rechte berechnete Gesellschaft wurde nach eigener Recherche 1975 aufgelöst. Die Belastung hat **keinen Werteeinfluss**. Es kann **kein Zuzahlungsbetrag** angegeben werden.

#### Zu II Nr. 2:

Die Unterhaltsverpflichtung (Reallast) zugunsten einer bauträgernahen Liegenschaftsverwaltung dürfte nicht mehr valutieren. Die entsprechende Gesellschaft wurde nach eigener Recherche 1975 aufgelöst. Die Belastung hat **keinen Werteeinfluss**. Es kann **kein Zuzahlungsbetrag** angegeben werden.

Zu II Nr. 3:

Die Grunddienstbarkeit (Verbot der Errichtung und Betreibung einer Tankstelle) stellt eine Maßnahme zum „Konkurrenzschutz“ zugunsten des Eigentümers einer im Rahmen der Siedlung mitgeplanten Tankstelle an der „Rochusstraße“ dar. Sie diene zur Sicherung des Ausschlusses einer weiteren Tankstellennutzung im Siedlungsgebiet und wurde vorsorglich als Grundstücksbelastung in alle geeigneten Grundstücksgrundbücher übertragen.

Das Bewertungsgrundstück wäre zudem auch keinesfalls groß genug für eine Tankstellennutzung. Die Belastung hat **keinen Werteinfluss**. Es kann **kein Zuzahlungsbetrag** angegeben werden.

Erläuterung zu den Grundstücksbelastungen:

Die Belastungen entstanden zur gleichen Zeit wie die Wohnsiedlung. Für den Zeitraum der Errichtung und Vermarktung / Abverkauf der Grundstücke dienten sie zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbilds der Siedlung. Es sollte eine frühe individuelle Überformung der Siedlung durch Einzelerwerber vermieden werden, bis ein Großteil der Grundstücke veräußert war. Den gleichen Zweck hatte die Reallast zur Sicherung des Unterhalts der in der Siedlung häufig vorkommenden privaten Fußwege zu den Hauseingängen der Reihenhäuser. Diese Belastungen, die ursprünglich für große Teile des Siedlungsgebiets galten, wurden bei Aufteilung der Siedlungsflächen auf die Grundbücher der Hausteilflächen fortgeschrieben. Nach Abschluss der Maßnahme Anfang der 70er Jahre wurden die Bauträgergesellschaften aufgelöst. In den Einzelgrundbüchern verblieben die fortgeschriebenen Eintragungen der Belastungen.

Die bezügliche Bewilligung vom 27.04.1976 war nach Angabe des Grundbuchamts nicht auffindbar.

Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch einen zukünftigen Verkauf gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

## **2.2 Denkmalschutz**

Das Gebäude unterliegt **nicht** dem Denkmalschutz.

## **E BAULICHE ANLAGEN**

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

### **1 Baubeschreibung des Wohnhauses**

Es handelt sich um ein zweigeschossiges, unterkellertes Reihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in konventioneller, massiver Bauweise (Mauerwerksbau mit Massivdecken). Das Dachgeschoss hat ein Satteldach. Das Gebäude wurde 1968 errichtet. Grundrisse, Raumzuschnitte und Raumhöhen entsprechen den Maßgaben des sozialen Wohnungsbaus der Errichtungszeit. Die Fassaden sind mit Riemchenklinkern und Außenputz gestaltet. Aufgrund des Baujahres ist der Wärmeschutz aus heutiger Sicht ungenügend. Das Gebäude wird mittels Ölheizung beheizt. Die Ausstattung ist einfach.

#### **1.1 Erschließung**

Eine Innentreppe verbindet die Geschosse bis in das ausgebaute Dachgeschoss. Über den Wohnraum im Erdgeschoss ist der Garten zugänglich.

#### **1.2 Aufteilung**

Die verfügbaren Grundrisse zeigen objekttypische Zuschnitte und Raumgestaltungen. Neben dem Wohn- / Essbereich liegen Windfang, Küche, Diele und Gäste-WC im Erdgeschoss. Im Obergeschoss sind drei Schlafzimmer und ein Badezimmer vorhanden. Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer.

#### **1.3 Funktionale Merkmale**

Ausstattung und Gebäudemerkmale entsprechen der Errichtungszeit und sind von einfachen bis mittleren Standard. Die Wohnflächen genügen einfachen heutigen Nutzungsanforderungen.

## 2 Ausstattung

### 2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses

| Tab.-Nr. 05  |   |  |                           |      |      |   |   |
|--|---|--|---------------------------|------|------|---|---|
| AUSSTATTUNGSSTANDARD WOHNHAUS (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmowertV) |   |  |                           |      |      |   |   |
| Nr.  | Kostengruppe  | Beschreibung   | Standardstufe (SUMME 1,0) |      |      |   |   |
|  |   |  | 1                         | 2    | 3    | 4 | 5 |
| 1.   | Außenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung          | einschaliges Mauerwerk mit Außenputz oder Klinkerriemchenbekleidung, einseitig mit nachträglicher leichter Wärmedämmung  |                           | 0,90 | 0,10 |   |   |
| 2.   | Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen | Holzdachstuhl, Betonpfannendeckung, vermutlich geringe Zwischensparrendämmung, Innenbekleidung   |                           | 1,00 |      |   |   |
| 3.   | Fenster und Außentüren Verglasungen                     | Isolierverglasung (vor 1995), integrierte Rollladenkästen, keine Wärmedämmung der Rollladenkästen, stellenweise Einfachverglasungen                              | 0,30                      | 0,70 |      |   |   |
| 4.   | Innenwände und Innentüren                               | Leichtmauerwerk, massive tragende Wände, einfache Holzzargen, glatte Türblätter  |                           | 1,00 |      |   |   |
| 5.   | Deckenkonstruktion und Treppen                          | Stahlbetonkellertreppe ohne Beläge, Holzwagentreppe bis ins Dachgeschoss, Stahlbetondecken über Keller-, Erd- und Obergeschoss, Treppe mehrläufig oder gewandelt |                           | 0,50 | 0,50 |   |   |
| 6.   | Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen                     | PVC-Beläge, Laminatböden, Fliesen  |                           | 1,00 |      |   |   |
| 7.   | Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume        | einfache, baujahrestypische Ausstattung, 1 Wannenbad, 1 Gäste-WC, Fliesensockel, Bodenfliesen, nicht modernisiert  |                           | 1,00 |      |   |   |
| 8.   | Heizung, Wärmeerzeuger Raumheizflächen                  | Ölzentralheizung ohne WW-Speicherung, Radiatorheizkörper, 3.000 l Stahltank aus Baujahr  |                           | 1,00 |      |   |   |
| 9.   | Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage      | wenige Steckdosen Schalter und Sicherungen   |                           | 1,00 |      |   |   |

Die Wichtung wird beim Ansatz der Normalherstellungskosten im Rahmen der Sachwertermittlung berücksichtigt.

### 3 Baujahr

Als Bezugsjahr wird das Jahr 1968 festgestellt. Das Gebäudealter kann somit auf 56 Jahre festgestellt werden.

### 4 Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 1 der ImmowertV enthält hierzu Orientierungswerte, welche die Gebäudeart berücksichtigen. Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung des Modells zur Ermittlung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** anzusetzen<sup>3</sup>.

### 5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

#### 5.1 Modernisierungsgrad

Das Modell dient der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. 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.

Im vorliegenden Fall wurde seit Errichtung des Gebäudes im Jahr 1968 keine wesentliche Modernisierung durchgeführt. Ausstattung und Gestaltung sind baujahrestypisch. Einzelne Modernisierungen wie z.B. der stellweise Austausch von Bodenbelägen oder die geringfügige Dämmung einer Außenwand oder ein Fenstertausch liegen bereits länger zurück und beeinflussen die Restnutzungsdauer daher nicht maßgeblich (2 Modernisierungspunkte).

---

<sup>3</sup> Grundstücksmarktbericht 2024; GAA Stadt Köln, S. 64

## 5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die folgende Tabelle zeigt die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Wohnhauses:

| Tab.-Nr. 06       |  |                 |
|-------------------|--|-----------------|
| RESTNUTZUNGSDAUER |  |                 |
| Nr.               |  |                 |
| 1.                | Baujahr des Gebäudes                           | 1968            |
| 2.                | Jahr des Qualitätsstichtags                    | 2024            |
| 3.                | Gesamtnutzungsdauer                            | 80 Jahre        |
| 4.                | Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer | <b>24 Jahre</b> |

| MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG |                                    |                 |
|---|------------------------------------|-----------------|
| Nr.   |                                    |                 |
| 1.  | Gebäudealter zum Qualitätsstichtag | 56 Jahre        |
| 2.  | Modernisierungsgrad                | 2 Punkte        |
| 3.  | Modifizierte Restnutzungsdauer     | <b>26 Jahre</b> |

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **26 Jahre**.

## 6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

### 6.1 Wohnfläche

Die Bauakte bei der Stadt Köln enthielt Grundrisse mit Flächenangaben nach DIN 283. Geringfügige Flächenabweichungen aufgrund veränderter Ausführung sind möglich, jedoch für die Wertermittlung nicht maßgeblich.

| Tab.-Nr. 07              |                  |              |                       |                             |
|--------------------------|------------------|--------------|-----------------------|-----------------------------|
| WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV) |                  |              |                       |                             |
| Nr.                      | Raum             | Geschoss     | Fläche brutto         | Fläche netto (-3%)          |
| 1.                       | Windfang         | Erdgeschoss  | 2,84 m <sup>2</sup>   | 2,76 m <sup>2</sup>         |
| 2.                       | Diele / Essplatz | Erdgeschoss  | 10,18 m <sup>2</sup>  | 9,88 m <sup>2</sup>         |
| 3.                       | Küche            | Erdgeschoss  | 5,93 m <sup>2</sup>   | 5,76 m <sup>2</sup>         |
| 4.                       | Gäste-WC         | Erdgeschoss  | 1,81 m <sup>2</sup>   | 1,76 m <sup>2</sup>         |
| 5.                       | Wohnzimmer       | Erdgeschoss  | 27,70 m <sup>2</sup>  | 26,89 m <sup>2</sup>        |
| 6.                       | Flur             | Obergeschoss | 4,86 m <sup>2</sup>   | 4,72 m <sup>2</sup>         |
| 7.                       | Schlafzimmer 1   | Obergeschoss | 11,12 m <sup>2</sup>  | 10,80 m <sup>2</sup>        |
| 8.                       | Schlafzimmer 2   | Obergeschoss | 11,15 m <sup>2</sup>  | 10,83 m <sup>2</sup>        |
| 9.                       | Schlafzimmer 3   | Obergeschoss | 18,10 m <sup>2</sup>  | 17,57 m <sup>2</sup>        |
| 10.                      | Badezimmer       | Obergeschoss | 3,49 m <sup>2</sup>   | 3,39 m <sup>2</sup>         |
| 11.                      | Podest           | Dachgeschoss | 1,30 m <sup>2</sup>   | 1,26 m <sup>2</sup>         |
| 12.                      | Wohnraum         | Dachgeschoss | 18,27 m <sup>2</sup>  | 17,74 m <sup>2</sup>        |
|                          | Zwischensumme    |              | 116,76 m <sup>2</sup> | 113,36 m <sup>2</sup>       |
|                          | Raum             | Faktor       | Fläche brutto         | Fläche gem. WoFIV           |
|                          | Terrasse         | 0,25         | 15,00 m <sup>2</sup>  | 3,75 m <sup>2</sup>         |
|                          | <b>SUMME</b>     |              | gerundet              | <b>117,00 m<sup>2</sup></b> |

Die Wohnfläche wird auf dieser Grundlage auf ca. **117 m<sup>2</sup>** festgestellt. Laut Baugenehmigung des Dachausbaus vom 03.06.1976 darf der zur Straße orientierte Dachgeschosstraum nicht als Aufenthaltsraum genutzt werden und zählt hier deshalb nicht zur Wohnfläche.

## 6.2 Nutzflächen im Gebäude

Es stehen ca. **48 m<sup>2</sup>** Nutzfläche im Kellergeschoss und weitere **11 m<sup>2</sup>** im Dachgeschoss des Wohnhauses zur Verfügung.

## 7 Bruttogrundfläche des Wohngebäudes

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die an anderer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde auf der Grundlage der vorgefundenen Örtlichkeiten und der verfügbaren Gebäudepläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

| Tab.-Nr. 08                                  |          |                |                |                     |           |           |                     |
|--|----------|----------------|----------------|---------------------|-----------|-----------|---------------------|
| BRUTTOGRUNDFLÄCHEN                           |          |                |                |                     |           |           |                     |
| Nr.  | Bauteil  | Typ (NHK 2010) | Geschoss       | BGF                 |           |           |                     |
|  |          |                |                | Bereich a           | Bereich b | Bereich c | BGF                 |
| 1.   | Wohnhaus | 2.11           | Kellergeschoss | 60,5 m <sup>2</sup> |           |           | 60,5 m <sup>2</sup> |
| 2.   |          |                | Erdgeschoss    | 60,5 m <sup>2</sup> |           |           | 60,5 m <sup>2</sup> |
| 3.   |          |                | Obergeschoss   | 60,5 m <sup>2</sup> |           |           | 60,5 m <sup>2</sup> |
| 4.   |          |                | Dachgeschoss   | 60,5 m <sup>2</sup> |           |           | 60,5 m <sup>2</sup> |
|  |          |                |                | 242 m <sup>2</sup>  |           |           | 242 m <sup>2</sup>  |
| Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005 |          |                |                |                     |           |           |                     |

| BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYP (NHK 2010) |                |                      |  |
|---|----------------|----------------------|--|
| Nr.   | Typ (NHK 2010) | Summe der BGF        |  |
| 1.  | 2.11           | 242,0 m <sup>2</sup> |  |

## 8 Außenanlagen

Der im Folgenden ermittelte Wertanteil der baulichen Außenanlagen bezieht sich auf die ober- und unterirdischen baulichen Anlagen.

### Grünflächen

Die Außenanlagen sind einfach gestaltet. Die Grünanlagen sind aktuell in einem ungepflegten Zustand.

### Befestigte Flächen

Vor und hinter dem Wohnhaus sind kleinere Hofflächen im Bereich des Vorgartens und der hinteren Terrasse angelegt. Der Erhaltungszustand ist normal.

### Einfriedungen

Es sind keine oder einfach gestaltete Grundstückseinfriedungen vorhanden. Im Terrassen bzw. Wintergartenbereich zwischen Hausgrundstück und dem südlichen Nachbargrundstück ist eine Trennmauer als Sichtschutz vorhanden.

## 9 Besondere Anlagen oder Einbauten

Als Abweichungen zu den in den NHK 2010 enthaltenen üblichen Ausstattungskriterien sind die folgenden besonderen Anlagen und Bauteile zu berücksichtigen:

**Es sind keine nennenswerten besonderen Anlagen oder Einbauten vorhanden.**

## 10 Bau und Unterhaltungszustand

Es wurden zahlreiche Kleinschäden an Haustechnik, Wandbelägen, Fassaden festgestellt. Das Objekt ist in einem ungepflegten Instandhaltungszustand. Es wird unterstellt, dass das Objekt nach Zuschlag geräumt und grundgereinigt werden muss.

Die veraltete Ölzentralheizung unterliegt der Austauschpflicht gem. GEG 2024, weswegen von einem Ersatz des Energieträgers / der Anlagentechnik im Rahmen einer Folgenutzung auszugehen ist. Um dieses Gebäudemerkmal in der Wertermittlung zu würdigen, wird **ein Wertabschlag von 10% vom Gebäudezeitwert** berücksichtigt. Ein möglicher Bieter sollte einen entsprechenden Abschlag bei seinem Gebot berücksichtigen.

Pauschale Neubaukosten für eine neue Heizungsanlage sind in diesem Fall als Wertabschlag nicht geeignet, weil sie nicht konkretisiert werden können. Sie wären abhängig von

- den Ansprüchen der zukünftigen Nutzung (Komfortansprüchen)
- dem gewählten Energieträger (fossil <-> regenerativ)
- den Förderungsmöglichkeiten (technologieabhängig)
- dem gewünschten Standard
- etc.

### Weitere Nachrüstspflicht gemäß GEG

Die Nachrüstspflicht (siehe auch S. 26-27) für den Wärmeschutz der obersten Geschossdecke / Dachfläche kann durch Ertüchtigung der Bekleidungen der Dachschrägen erfüllt werden. Hier kann für den Zweck der Wertermittlung nur ein pauschaler Abschlag (Wertminderung) berücksichtigt werden, weil die entsprechenden Baumaßnahmen wie schon bei der Beheizung (siehe oben) von nicht objektivierbaren Faktoren abhängig sind. Wie schon bei der Gebäudetechnik muss beim Verkauf im Zustand des Qualitätsstichtags von einem Abschlag ausgegangen werden, den ein möglicher Bieter in seinem Gebot berücksichtigen sollte (Abschlag wegen nicht aufschiebbarer Sanierungserfordernisse). Zur Berücksichtigung der Nachrüstspflicht gemäß GEG wird ein weiterer pauschaler **Abschlag von 10 % des Gebäudezeitwerts** wertmindernd berücksichtigt.

### Renovierungserfordernis

Die vor einer Folgenutzung durchzuführenden Renovierungsarbeiten werden - wie bereits die veraltete Haustechnik und die erforderlichen energetischen Ertüchtigungen - pauschal berücksichtigt. Es werden weitere **5% des Gebäudezeitwerts** wertmindernd berücksichtigt.

| Tab.-Nr. 09   |  |                    |
|---|--|--------------------|
| PAUSCHALE WERTABSCHLÄGE WEGEN INSTANDSETZUNGSBEDARF |  |                    |
| Nr.   | Massnahme  | Summe Kosten       |
| 1.  | Wertabschlag wegen Heizung (10% des Gebäudezeitwerts)                    | 9.893,39 €         |
| 2.  | Wertabschlag wegen Anforderungen des GEG 2024 (10% des Gebäudezeitwerts) | 9.893,39 €         |
| 3.  | Erforderliche Renovierungen (5% des Gebäudezeitwerts)                    | 4.946,69 €         |
| <b>SUMME INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN</b>              |  | <b>24.733,46 €</b> |

| KOSTEN FÜR DIE RÄUMUNG DES OBJEKTS, SONSTIGE MASSNAHMEN |   |                   |
|---|---|-------------------|
| Nr.   | Massnahme                                   | Summe Kosten      |
| 1.  | Räumung und Entsorgung                      | 3.000,00 €        |
| 2.  | Grundreinigung aller Räume nach Renovierung | 500,00 €          |
| <b>SUMME RESTARBEITEN</b>                               |   | <b>3.500,00 €</b> |

Anmerkung:

**Es handelt sich beim vorliegenden Wertgutachten nicht um ein Bausubstanzgutachten.** Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenhafte Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen und Bekleidungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- Grundwasser- oder statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens, ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Sondergutachters oder Spezialunternehmens, unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass, bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen, technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

## 11 Wärmeschutz und Energiebedarf

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

### **§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes**

(1)

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

(2)

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

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

(4)

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

### **§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen**

(1)

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

(2)

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

### **§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen**

(1)

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

(2)

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

(3)

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

### **Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz**

- Es war kein Energieausweis verfügbar.
- Die Dachflächen sind nur geringfügig gedämmt.
- Die Fassaden sind teilweise gedämmt.
- Das Wohnhaus wird zentral über eine Ölzentralheizung (Baujahr 1989) beheizt.
- Warmwasser wird elektrisch erzeugt.
- Die Fenster sind isolierverglast

**Es ist mit hohen Nebenkosten für die Beheizung des Wohnhauses zu rechnen.**

## F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

### 1 Verfahrenswahl und Begründung

**Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienhaus.**

Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Regelfall nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten, oder Preise von vergleichbaren Objekten, im Vordergrund stehen. Dies ist, im Rahmen der von der ImmowertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß ImmowertV ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmowertV normierten Vergleichswertverfahrens, stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau übereinstimmen. Auch die von zahlreichen Stellen (z.B. Gutachterausschuss) veröffentlichten Vergleichswerte sind, bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften, nicht differenziert genug. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert lediglich mittels des **Sachwertverfahrens** abgeleitet.

**Sach- und Verkehrswert ergeben sich im Sachwertverfahren aus den folgenden Bestandteilen:**

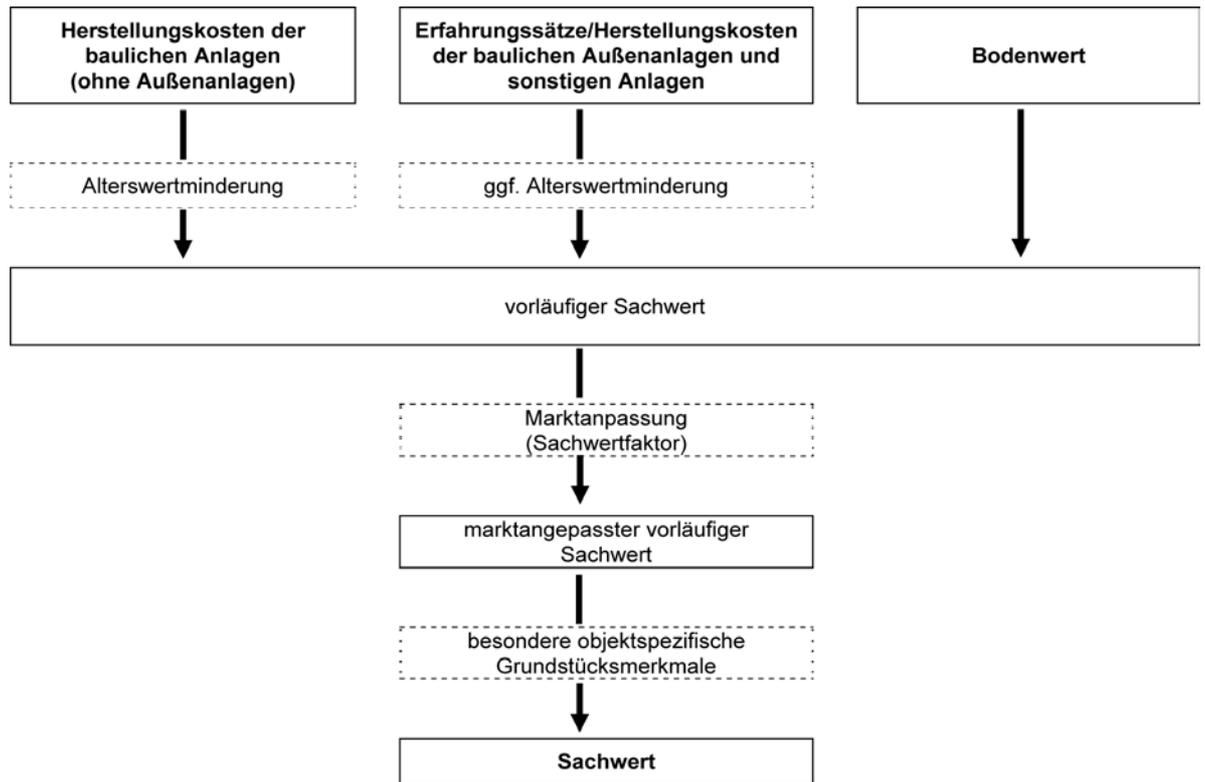
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§36 ImmowertV), ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (§37 ImmowertV) und der sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmowertV)

zu berechnen.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt den **vorläufigen Sachwert** des Grundstücks, der an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (§35 (3) ImmowertV; marktangepasster vorläufiger Sachwert); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen und bei dem nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen sind, um zum **Sachwert** des Grundstücks zu gelangen.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:



## **G SACHWERTERMITTLUNG**

Der Sachwert ist der technische Wert des Grundstücks. Er setzt sich zusammen aus dem Bodenwert einschließlich Erschließungskosten und aus dem Wert der baulichen Anlagen einschließlich Baunebenkosten, besonderen Anlagen, sowie dem Wert der Außenanlagen.

Der Wert der baulichen Anlagen (Bauwert) stellt in aller Regel den wertmäßig wesentlicheren Teil des Sachwerts dar. Er umfasst alle Kosten der Herstellung eines Gebäudes einschließlich der Baunebenkosten zum Zeitpunkt der Wertermittlung (Wertermittlungstichtag). Gegenüber den tatsächlichen Gebäudeherstellungskosten des Baujahrs werden die bis zum Wertermittlungstichtag eingetretenen Kostenveränderungen auf Grundlage des Baukostenindex berücksichtigt. Die Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen hat immer vom Neubauwert auszugehen von dem dann die durch Alter und Abnutzung eingetretene Wertminderung - entsprechend der Lebensdauer der baulichen Anlagen - abzuziehen ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können eine wirtschaftliche Überalterung der Gebäude, ein überdurchschnittlich guter Erhaltungszustand der Gebäude oder ein erhebliches Abweichen der vorhandenen Bebauung von Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung sein. Diese sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer, geeigneter Weise, zum Beispiel durch Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren ist in der ImmowertV geregelt.

### **1 Ermittlung des Bodenwerts**

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

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

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulasten vorhanden sind. Der Werteinfluss der Rechte und Lasten wird jedoch zunächst nicht berücksichtigt. Es wird zunächst der unbelastete Verkehrswert berechnet. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Grund und Boden so viel wert ist, wie man aus ihm herauswirtschaften kann, mit anderen Worten, der Bodenwert steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft.

### 1.1 Bodenrichtwert für Bauland

Laut BORIS.NRW gibt es in der Nähe des Bewertungsgrundstücks einen (zonalen) Bodenrichtwert von 1.230,00 €/m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert Nr. 406017 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Tab.-Nr. 10.1         |  |
| <b>BODENRICHTWERT</b> |  |
| Richtwertgrundstück   |  |
| 1.                    | Gebietscharakter (FNP, BauNVO) <span style="float: right;">allgemeines Wohngebiet</span> |
| 2.                    | Erschließungszustand <span style="float: right;">beitragsfrei</span>                     |
| 3.                    | Grundstücksgröße <span style="float: right;">150 m<sup>2</sup></span>                    |
| 4.                    | Geschosszahl <span style="float: right;">II (2 Vollgeschosse)</span>                     |

Der zonale Richtwert (Nr. 406017) stimmt mit der Lage des Bewertungsgrundstücks überein und wird als lagetypisch berücksichtigt.

### 1.2 Anpassung des Bodenrichtwerts für Bauland an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Die übliche Anpassung des Richtwerts wegen abweichender Grundstücksmerkmale ist im vorliegenden Fall aufgrund der leichten Übergröße des Grundstücks (193 m<sup>2</sup> <-> 150 m<sup>2</sup>) erforderlich. Der Umrechnungsfaktor beträgt laut Grundstücksmarktbericht 0,94.

|  |   |
|--|---|
| Tab.-Nr. 10.2                                      |   |
| <b>MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT</b>                |   |
| Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts) |   |
| 1.   | Vergleichswert <span style="float: right;">1.230,00 €/m<sup>2</sup></span>  |
| 2.   | Umrechnungsfaktor Größe <span style="float: right;">aus Marktbericht</span> <span style="float: right;">0,94</span> |
| 3.   | Modifizierter Bodenrichtwert <span style="float: right;"><b>1.161,12 €/m<sup>2</sup></b></span>                     |

### 1.3 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

Der Wohnlage des Wohnhausgrundstücks lässt sich als „mittel“ bezeichnen. Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage in einem städtischen Kontext.

#### 1.4 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

| Tab.-Nr. 10.3        |           |                           |                      |                       |                           |                                 |                     |
|----------------------|-----------|---------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------|
| BODENWERTBERECHNUNG  |           |                           |                      |                       |                           |                                 |                     |
| Bewertungsgrundstück |           |                           |                      |                       |                           |                                 |                     |
| Nr.                  | Flurstück | Erschließungs-<br>zustand | Grundstücks-<br>zone | Fläche(nanteil)       | Bodenrichtwert            | Modifizierter<br>Bodenrichtwert | Bodenwert           |
| 1.                   | 2146      | beitragsfrei              | Bauland              | 193,00 m <sup>2</sup> | 1.230,00 €/m <sup>2</sup> | 1.161,12 €                      | 224.096,16 €        |
|                      |           |                           |                      |                       |                           |                                 | <b>224.096,16 €</b> |

| Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren) |  |                       |
|--|--|-----------------------|
| 1.   | Maßgebliche Grundstücksfläche                    | 193,00 m <sup>2</sup> |
| 2.   | Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche     | 224.096,16 €          |
| 3.   | Liegenschaftszinssatz                            | <b>2,00%</b>          |
| 4.   | Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren | <b>4.481,92 €</b>     |

#### 1.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst. Dabei bemisst sich der Zinssatz nach dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert. Der Gutachterausschuss der Stadt Köln hat aktuelle Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht<sup>4</sup>. Der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser mit durchschnittlich 1,7% - bei einer Spanne der Standardabweichung von **0,9% - 2,50%** angegeben. Die Angaben sind nicht nach Lage, Anbauart, Restnutzungsdauer oder Mietniveau differenziert. Für vorliegendes Objekt (linksrheinisch, unsaniert, Reihenendhaus, 24 Jahre RND, Miete um 9 €/m<sup>2</sup>) wird eine Spanne von 1,5 % - 2,5 % angehalten.

Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften (Wohnlage, Objektgröße, -zustand und -ausstattung) ein Liegenschaftszinssatz von **2,0 Prozent** für die weitere Betrachtung unterstellt.

<sup>4</sup> Grundstücksmarktbericht 2024; GAA Stadt Köln, S. 76

## **2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)**

### **2.1 Allgemeines**

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten. Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes sollen vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, siehe Anlage 1), das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind; soweit die entsprechende Gebäudeart in den NHK 2010 nicht erfasst ist, geeignete andere Datensammlungen oder ausnahmsweise Einzelkosten, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen zu Grunde gelegt werden. Bei der Ermittlung des Flächen- oder ggf. des Rauminhalts sind die den Herstellungskosten zu Grunde gelegten Berechnungsvorschriften anzuwenden.

### **2.2 Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010**

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (€/m<sup>2</sup> BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

### **2.3 Gebäudestandard**

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant.

## **2.4 Brutto-Grundfläche / Bruttorauminhalt**

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u. a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, wobei für eine Einordnung zu der entsprechenden Gebäudeart die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist.<sup>5</sup>

Die Brutto-Grundflächen des Wohnhauses wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit **242 m<sup>2</sup>** für den Gebäudetyp 2.11, Doppel- Reihenendhäuser, unterkellert, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss ermittelt.

## **2.5 Korrektur wegen Baupreisentwicklung**

Laut dem letzten Bericht des Statistischen Bundesamts sind die Baupreise seit dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungsstichtag gestiegen, was nach Umrechnung auf das heutige Preisniveau zu einem Index von **183,9** führt.

---

<sup>5</sup> Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, sodass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.

## 2.6 Zuweisung von Gebäudetypen – Wohnhaus

| Tab.-Nr. 11.1   |                            | Einfamilien-Reihenendhaus |                           |
|---|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)                      |                            |                           |                           |
| Nr.   | Bestimmung des Gebäudetyps |                           |                           |
| 1.  | Art der Unterkellerung     | voll                      |                           |
| 2.  | Dachform                   | geneigtes Dach            |                           |
| 3.  | Nutzbarkeit des Dachraums  | voll nutzbar              |                           |
| 4.  | Dachgeschoss               | ausgebaut                 |                           |
| 5.  | Anzahl der Vollgeschosse   | zwei Vollgeschosse        |                           |
| 6.  | Bauweise                   | Reihenkopfhäuser          |                           |
| Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV) |                            | <b>2.11</b>               |                           |
| Standardstufen  |                            |                           |                           |
| 1   | 2                          | 3                         | 5                         |
| 615,00 €/m <sup>2</sup>                               | 685,00 €/m <sup>2</sup>    | 785,00 €/m <sup>2</sup>   | 1.180,00 €/m <sup>2</sup> |

## 2.7 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus

| Tab.-Nr. 11.2  |                                 | Einfamilien-Reihenendhaus |      |      |   |   |                               |                         |
|--|---------------------------------|---------------------------|------|------|---|---|-------------------------------|-------------------------|
| ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS   |                                 |                           |      |      |   |   |                               |                         |
| Nr.  | Bauelement                      | Standardstufe             |      |      |   |   | Wägungs-<br>anteil            | Zwischenergebnis        |
|  |                                 | 1                         | 2    | 3    | 4 | 5 |                               |                         |
| 1.   | Außenwände                      |                           | 0,90 | 0,10 |   |   | 23%                           | 159,85 €/m <sup>2</sup> |
| 2.   | Dächer                          |                           | 1,00 |      |   |   | 15%                           | 102,75 €/m <sup>2</sup> |
| 3.   | Außentüren und Fenster          | 0,40                      | 0,60 |      |   |   | 11%                           | 72,27 €/m <sup>2</sup>  |
| 4.   | Innenwände und -türen           |                           | 1,00 |      |   |   | 11%                           | 75,35 €/m <sup>2</sup>  |
| 5.   | Deckenkonstruktion und Treppen  |                           | 0,50 | 0,50 |   |   | 11%                           | 80,85 €/m <sup>2</sup>  |
| 6.   | Fußböden                        |                           | 1,00 |      |   |   | 5%                            | 34,25 €/m <sup>2</sup>  |
| 7.   | Sanitäreinrichtungen            |                           | 1,00 |      |   |   | 9%                            | 61,65 €/m <sup>2</sup>  |
| 8.   | Heizung                         |                           | 1,00 |      |   |   | 9%                            | 61,65 €/m <sup>2</sup>  |
| 9.   | Sonstige Technische Ausstattung |                           | 1,00 |      |   |   | 6%                            | 41,10 €/m <sup>2</sup>  |
| <b>Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert</b>  |                                 |                           |      |      |   |   | <b>689,72 €/m<sup>2</sup></b> |                         |
| Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276) |                                 |                           |      |      |   |   |                               |                         |

## 2.8 Sonstige Korrekturfaktoren

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben. Im vorliegenden Fall kommt **kein Korrekturfaktor** zur Anwendung.

## 2.9 Normalherstellungskosten der Gebäude

| Tab.-Nr. 11.3                     |                           |                            |                    |                                     |                              |
|-----------------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN |                           |                            |                    |                                     |                              |
| Nr.                               | Gebäudeteil (Bauteil)     | Angepasster Kostenkennwert | Bezugs - fläche    | Baupreisindex zum Qualitätsstichtag | Summe der Herstellungskosten |
| 1.                                | Einfamilien-Reihenendhaus | 689,72 €/m <sup>2</sup>    | 242 m <sup>2</sup> | 183,9                               | 306.898,52 €                 |
|                                   |                           |                            |                    |                                     | <b>306.898,52 €</b>          |

## 3 Korrektur wegen des Gebäudealters

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes, im Vergleich zur Nutzung eines „neuen“ Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturfaktor im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer sowie die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt werden.

### 3.1 Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sein werden. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit **80 Jahren** angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde im Kapitel E 5.2 mit **26 Jahren** festgestellt.

### 3.2 Lineare Wertminderung wegen Alters

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt. Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen bzw. modifizierten Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters linear berechnet.

| Tab.-Nr. 12         |  |                      |
|---------------------|--|----------------------|
| Alterswertminderung |  |                      |
| Nr.                 |  |                      |
| 1.                  | Art der Alterswertminderung  | linear               |
| 2.                  | Gesamtnutzungsdauer  | 80 Jahre             |
| 3.                  | Restnutzungsdauer (modifiziert)                                    | 26 Jahre             |
| 4.                  | Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten) | 68%                  |
| 5.                  | Alterswertminderung  | <b>-207.964,67 €</b> |
| gemäß ImmowertV     |  |                      |

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 26 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 68 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

## 4 Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Köln gibt die im Sachwertmodell verwendete Größe des Wertansatzes der Außenanlagen am vorläufigen Sachwert nicht konkret an. Hier ist ein Ansatz nach Erfahrungswerten sachgerecht. Im vorliegenden Fall werden **3 % der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt.

| Tab.-Nr. 13  |  |                   |
|--|--|-------------------|
| Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der <b>AUSSENANLAGEN</b> |  |                   |
| 1.   | NHK des Gebäudes   | 306.898,52 €      |
| 2.   | Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten) | 5%                |
| 3.   | Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen                            | 3%                |
|  | Enthaltene Bauteile:   |                   |
|  | Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück)               |                   |
|  | Hofflächen (befestigte Flächen)  |                   |
|  | Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.)   |                   |
|  | Sonstige bauliche Außenanlagen   |                   |
| 4.   | Herstellungskosten der Außenanlagen  | 9.206,96 €        |
| 5.   | Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude)   | -6.238,94 €       |
|  | <b>Zeitwert der Außenanlagen</b>   | <b>2.968,02 €</b> |
| <small>(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)</small>                        |  |                   |

**5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen**

Es sind keine werthaltigen Sonstigen Anlagen oder Einbauten vorhanden.

**6 (Vorläufiger) Sachwert**

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

| Tab.-Nr. 14          |  |                     |
|----------------------|--|---------------------|
| VORLÄUFIGER SACHWERT |  |                     |
| Nr.                  | Kostenanteile am vorläufigen Sachwert            |                     |
| 1.                   | Herstellungskosten des Wohnhauses                | 306.898,52 €        |
| 2.                   | - Wertminderung wegen Alters                     | -207.964,67 €       |
| 3.                   | = Zeitwert des Einfamilienhauses                 | 98.933,85 €         |
| 4.                   | + Zeitwert der baulichen Außenanlagen            | 2.968,02 €          |
| 5.                   | + Zeitwert der sonstigen Anlagen                 | n. v.               |
| 6.                   | + Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche) | 224.096,16 €        |
|                      | <b>Vorläufiger Sachwert</b>                      | <b>325.998,03 €</b> |

## 7 Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. (Erwerbskosten des Bodens und Herstellkosten der baulichen Anlagen). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen allein führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 (3) ImmowertV). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein.

Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Die wesentlichen Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors sind durch den zuständigen Gutachterausschuss zu veröffentlichen. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten ist dieser Sachwertfaktor für den vorliegenden Bewertungsfall sachverständig anzupassen.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die **Modellkonformität** sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss der Stadt Köln hat zur Marktanpassung von Sachwerten eine tabellarische Übersicht<sup>6</sup> veröffentlicht.

Gemäß Grundstücksmarktbericht ergibt sich bei Ein- und Zweifamilienhäusern, linksrheinisch, Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser, vorläufiger Sachwert um 320.000 € und einem Bodenwertniveau von 1.161 €/m<sup>2</sup> (vor Berücksichtigung der boG) im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **1,02**. Es wird eine Spanne von 0,92 – 1,12 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

---

<sup>6</sup> Grundstücksmarktbericht 2024, GAA Stadt Köln, S. 68

| Tab.-Nr. 15                                       |                                |  |   |         |         |            |
|---|--------------------------------|--|---|---------|---------|------------|
| PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS |                                |  |   |         |         |            |
| Nr.   | Kriterium                      | Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft | Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft |         |         | Gewichtung |
|   |                                |  | ungünstig                                   | neutral | günstig |            |
| 1.  | Angebots- / Nachfragesituation | sehr hohe Nachfrage                          |   |         | 0,10    | 10%        |
| 2.  | Lage, Versorgung, Anbindung    | durchschnittlich                             |   | 0,05    |         | 5%         |
| 3.  | Emissionen / Störfaktoren      | durchschnittlich                             |   | 0,15    |         | 15%        |
| 4.  | Grundstücksgröße, -zuschnitt   | kleines Grundstück                           | 0,10  | 0,05    |         | 15%        |
| 5.  | Privatsphäre                   | durchschnittlich                             |   | 0,10    |         | 10%        |
| 6.  | Barrierefreiheit               | nicht gegeben                                | 0,05  |         |         | 5%         |
| 7.  | Wärmeschutz                    | nur stellenweise vorhanden                   | 0,10  |         |         | 10%        |
| 8.  | Stellplatzmöglichkeiten        | keine  | 0,05  |         |         | 5%         |
| 9.  | Erweiterungs-, Umbaupotential  | gegeben                                      |   | 0,05    | 0,05    | 10%        |
| 10.   | Modernisierungserfordernis     | hoch   | 0,10  | 0,05    |         | 15%        |
| Gewichtung (Note, Punkte)                         |                                |  | -1  | 0       | 1       | 100%       |

|   |                              |             |
|---|------------------------------|-------------|
| Zuschlag / Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor" | -0,025                       | Mittelwert  |
| Marktüblicher Sachwertfaktor                            | 0,92 bis 1,12                | 1,02        |
| Objektspezifischer Sachwertfaktor                       |                              | 0,995       |
| Anpassung Bodenrichtwertniveau (Zuschlag)               | laut Grundstücksmarktbericht | 0,092       |
| <b>Lage- und objektangepasster Sachwertfaktor</b>       |                              | <b>1,09</b> |

Im Gesamtbild kann von einer **unterdurchschnittlichen Marktakzeptanz** des Grundstücks ausgegangen werden.

## 8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. §8 ImmowertV wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 35 (4) ImmowertV).

### 8.1 Instandsetzungskosten, Nachrüstungsverpflichtungen, Räumung und Renovierung

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

**Es wird eine Pauschale für Instandsetzungs- und Renovierungskosten in Höhe von 25% des Gebäudezeitwerts wertmindernd berücksichtigt. Zusätzlich werden Reinigungs- Räumungs- und Reparaturkosten berücksichtigt.**

## **8.2 Wirtschaftliche Überalterung**

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

**Kein Ansatz.**

## **8.3 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand**

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

**Kein Ansatz.**

## **8.4 Freilegungskosten**

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

**Kein Ansatz.**

## **8.5 Bodenverunreinigungen**

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

**Kein Ansatz.**

## **8.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

Es sind keine Rechte oder Belastungen vorhanden.

**Kein Ansatz.**

## 8.7 Zusammenfassung der boG

| Tab.-Nr. 16  |  |              |                     |
|--|--|--------------|---------------------|
| <b>Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)</b> |  |              |                     |
| Nr.  |  |              |                     |
| 1.   | +/- Austausch der Heizungsanlage                       | 10% des GZW  | -9.893,39 €         |
| 2.   | +/- Renovierungskosten                                 | 5% des GZW   | -4.946,69 €         |
| 3.   | +/- Räumungs- Reparatur und Reinigungskosten           |              | -3.500,00 €         |
| 4.   | +/- Nachrüstungsverpflichtungen Wärmeschutz (GEG 2020) | 10 % des GZW | -9.893,39 €         |
| <b>Werteinfluss boG</b>  |  |              | <b>-28.233,46 €</b> |

## 9 Verkehrswert

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

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

Nach erfolgter Marktanpassung und Rundung (auf volle 1.000) ergibt sich für das Grundstück folgender Verkehrswert:

| Tab.-Nr. 17         |   |  |                     |
|---------------------|---|--|---------------------|
| <b>VERKEHRSWERT</b> |   |  |                     |
| Nr.                 |   |  |                     |
| 1.                  | Vorläufiger Sachwert                                      |  | 325.998,03 €        |
| 2.                  | +/- Marktanpassung  |  | 28.361,83 €         |
| 3.                  | +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) |  | -28.233,46 €        |
| <b>Verkehrswert</b> |   |  | <b>326.000,00 €</b> |

## 10 Plausibilisierung über den Ertragswert

Einfamilienhäusern werden, wie oben beschrieben, in der Regel nicht nach Renditegesichtspunkten, sondern nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung. Es kommt jedoch vereinzelt vor, dass Zweifamilienhäuser vermietet werden. Das heißt, dass dann für den Eigentümer auch Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert mittels eines renditeorientierten Ertragswerts auf Plausibilität zu prüfen.

### 10.1 Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete

Aus dem örtlichen Mietspiegel können folgende Mietansätze für Bestandsmietverhältnisse als nachhaltig erzielbar angenommen werden:

- Wohnhaus Wohnfläche (im Gebäude) 113 m<sup>2</sup>, Garten, unsaniert 9,50 € / m<sup>2</sup> / Monat

| Tabelle Nr. 18.1                |                        |                       |                        |               |                  |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------|
| ZUSAMMENSTELLUNG DER ROHERTRÄGE |                        |                       |                        |               |                  |
| Nr.                             | Bezeichnung der Fläche | Fläche                | Miete / m <sup>2</sup> | Miete / Monat | Rohertrag / Jahr |
| 1                               | Einfamilien-Reihenhaus | 113,36 m <sup>2</sup> | 9,50 €                 | 1.076,92 €    | 12.923,04 €      |
| Summen der Roherträge           |                        |                       |                        |               | 12.923,04 €      |

### 10.2 Bewirtschaftungskosten

Es wird ein Bewirtschaftungskostenansatz von rund 19 % als sachgerecht erachtet.

### 10.3 Ertragswertberechnung

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf Grundlage des Ertrages zu ermitteln. *Bodenwert* und Wert der baulichen Anlagen ergeben den *Ertragswert* des Grundstücks. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen.

Zur Ermittlung des so genannten unbelasteten Ertragswerts werden die bereits dargestellten allgemeinen Wertansätze wie Flächen und marktübliche Mieten berücksichtigt.

Der *Rohertrag* umfasst alle, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, einschließlich Vergütungen.

Der *Reinertrag* des Gebäudes (oder der baulichen Anlagen) ergibt sich aus dem *Rohertrag* abzüglich der *Bewirtschaftungskosten*.

Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht mit zu berücksichtigen. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die, bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodens ergibt. Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (*Bodenwertverzinsung*) verminderte Reinertrag, ist mit dem sich ergebenden *Barwertfaktor für die Kapitalisierung* zu kapitalisieren. Maßgebend ist derjenige Barwertfaktor, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt.

Es ergibt sich der **unbelastete Ertragswert**, der in einem zweiten Schritt auf die **objektspezifischen** Merkmale anzupassen ist. Dies können sein:

- Kosten für die Instandsetzung,
- Mietpreisbindungen wegen öffentlicher Förderung
- Außergewöhnliche Instandhaltungsaufwendungen
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

| Tab.-Nr. 18.2                           |                                       |     |                     |
|---|---------------------------------------|-----|---------------------|
| BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS |                                       |     |                     |
| Nr.                                     |                                       |     |                     |
| 1                                       | ROHERTRAG                             |     | 12.923,04 €         |
| 2                                       | - BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN              | 17% | 2.219,17 €          |
| 3                                       | = REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS          |     | 10.703,87 €         |
| 4                                       | - BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG          |     | 4.481,92 €          |
| 5                                       | = REINERTRAG DER GEBÄUDE              |     | 6.221,94 €          |
| 6                                       | x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG |     | 20,00               |
| 7                                       | = BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE     |     | 124.414,79 €        |
| 8                                       | + BODENWERT                           |     | 224.096,16 €        |
| = <b>VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT</b>        |                                       |     | <b>348.510,95 €</b> |

| BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTS         |   |  |                     |
|-------------------------------------|---|--|---------------------|
| Nr.                                 |   |  |                     |
| 1                                   | VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT                             |  | 348.510,95 €        |
| 2                                   | +/- BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE |  | -28.233,46 €        |
| = <b>ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT</b> |   |  | <b>320.000,00 €</b> |

**Der im vorliegenden Fall zur Plausibilisierung ermittelte objektspezifische Ertragswert bestätigt den zuvor ermittelten Sachwert des Gesamtgrundstücks der Höhe nach.**

## H VERKEHRSWERT

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“ (Baugesetzbuch, § 194).

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag, dem 30. Oktober 2024, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

**326.000,00 €**

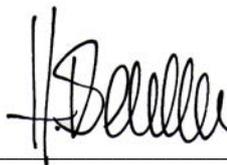
### 1 Schlussbestimmungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Selbst angefertigte Zeichnungen und sonstige Unterlagen stimmen nicht vollständig mit der Örtlichkeit überein, sie dienen lediglich der Übersicht.

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens. Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten.

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberrecht. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt. Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit dem Auftraggeber weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 10. Januar 2025



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

