

Navarini + Partner

Homburgstraße 2 D-50996 Köln
Telefon +49(0)221/240 35 81
Telefax +49(0)221/240 35 96
eMail saurbier@navarini.de
web www.navarini.de



Dirk Saurbier, M. Eng.

Von der IHK zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Mein Zeichen: W00213
Köln, den 19.03.2025

GUTACHTEN

In der Zwangsversteigerungssache
AZ.: 092 K 046/24

über den Verkehrswert (Marktwert)
(im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

des, mit einem **Einfamilienhaus (Doppelhaus-
hälfte) und einer Garage** bebauten Grundstücks
Höxterstraße 13, 51109 Köln,
zum Stichtag **25.10.2024**.

Der Verkehrswert wird geschätzt auf:

600.000 € (Sechshunderttausend).



Internetversion des Gutachtens.

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 47 Seiten. In dieser Internetversion sind aus Gründen des Datenschutzes keine Anlagen und Grafiken sowie Kartenmaterial vorhanden. Diese können dem vollständigen Gutachten im Rahmen einer Einsichtnahme beim Amtsgericht entnommen werden.

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	<u>Seite</u>
1 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	3
2 Abkürzungsverzeichnis	6
3 Vorbemerkungen	7
3.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck	7
3.2 Stichtage, Ortsbesichtigung, Ende der Recherche	7
3.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen	8
4 Grundstücksmerkmale	10
4.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung	10
4.2 Zustand des Wertermittlungs-Grundstücks	14
4.3 Wertbeeinflussende rechtliche Gegebenheiten	14
4.4 Beurteilung der Grundstücksmerkmale	19
5 Gebäudebeschreibung	20
5.1 Einfamilienhaus	20
5.2 Beurteilung der Bebauungen	23
6 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten	24
6.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen	24
6.2 Bauzahlen	24
7 Wertermittlung	28
7.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren	28
7.2 Daten- und Marktanalyse	30
7.3 Verfahrenswahl mit Begründung	32
7.4 Ermittlung des Bodenwerts	33
7.5 Sachwertverfahren	35
7.6 Sachwertberechnung vorläufiger Sachwert	38
7.7 Eingangswerte des Ertragswertverfahrens	40
7.8 Ertragswertberechnung	42
7.9 Würdigung der Verfahrensergebnisse	43
7.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
7.11 Zusammenfassung	44
8 Verkehrswert (Marktwert)	45
9 Literaturverzeichnis	46
9.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur	46
9.2 Verwendete Internet-Quellen	46
9.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	46

1 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

PLZ / Ort: 51109 Köln
 Straße: Höxterstraße 13

Bemerkung:

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung
Wohnbebauung	Flächennutzungsplan [WB], § 34 BauGB	Wohnen

Bodenwert EFH rentierlich 497.800 € Grundstücksfläche (rentierl.) 524 m²

Hauptnutzungen	Wohn-	Miete/Pacht/Mo [€]		positive boG	negative boG
Wohnen	/Nutzfläche [m ²]	marktüblich	tatsächlich	[€]	[€]
Einfamilienhaus	199	1.592	0,00	0,00	27.500
Garage	1	50	0,00	0,00	0,00

Historisches Baujahr 1958 Restnutzungsdauer 31 Jahre

Bewertungs-Baujahr 1975 Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Herstellungskosten der baulichen Anlage 481.218 € Alterswertminderungsfaktor 0,3875

Herstellungskosten der baulichen Anlage nach Alterswertminderung 186.472 € Bauliche Außenanlage 7.300 €

Bodenwertanteil v. vorl. Sachwert 72,5 % Bodenwert 497.800 €

vorläufiger¹ **Sachwert** **692.000 €**

Marktanpassungsfaktor 0,85 Marktanpassung -104.000 €

Wertermittlungs-Stichtag 25.10.2024 **vorläufiger¹ Sachwert rd.** **588.000 €**

Jährlicher Rohertrag 19.704 € Bewirtschaftungskosten 3.641 €

Jährlicher Reinertrag 16.063 € Bodenwertverzinsung 10.952 €

Liegenschaftszinssatz 2,00 % Rohertragsfaktor 30,76

Ertragswert der baulichen Anlage 62.741 € **Vorläufiger Ertragswert** **561.000 €**

Vorl. Verkehrswert, d.h. Marktwert (aus dem Verfahrensergebnis Sachwertverfahren) **588.000 €**

¹ Vorläufig, weil hier die boG, die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, noch unberücksichtigt sind.

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Verkehrswert (aus dem Verfahrensergebnis Sachwertverfahren)	588.000 €
Werteinfluss Instandhaltungstau	-35.000 €
Wert des hausnahen Gartenlandes	+47.000 €
	<hr/>
	600.000 €
Verkehrswert, d.h. Marktwert	rd. 600.000 €

1.1.1 Ergänzende Angaben / Hinweise

Wohnungsbindung:	Eine Wohnungsbindung existiert zum Stichtag nicht.
Zubehör:	Es ist kein Zubehör vorhanden.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzes v. 11.11.2024, 573/1-51017-2024, liegen keine Erkenntnisse zu Altlasten auf dem Grundstück vor.
Betriebene Unternehmen:	Durch Inaugenscheinnahme bei der Außen-Besichtigung konnten keine vom Schuldner betriebenen Unternehmen festgestellt werden.
Baulasten:	Das Grundstück ist nicht durch Baulasten belastet. Das Grundstück ist nicht durch Baulasten auf anderen Grundstücken begünstigt.
Überbau:	Es konnten keine Überbauung auf das Bewertungsgrundstück oder vom Bewertungsgrundstück ausgehend festgestellt werden.
Namen Mieter u. Pächter:	Das Gebäude ist zum Stichtag ungenutzt.
Ortsbesichtigung:	Der Ortstermin konnten im Beisein des Antragsstellers und dessen Prozessbevollmächtigten stattfinden. Es gab während des Ortstermins keine besonderen Vorkommnisse.
Bauakteneinsicht:	Gemäß schriftlicher Auskunft des zentralen Bauaktenarchivs der Stadt Köln liegt zu dem zu bewertenden Objekt keine Bauakte vor. Für den rückwärtigen Anbau liegt keine Baugenehmigung vor. Das 1.Obergeschoss dieses Anbaus mit überdachter Terrasse ist nicht genehmigungsfähig.

2 Abkürzungsverzeichnis

AG	Auftraggeber	KP	Kaufpreis
AGVGA	Arbeitsgem.d.Vorsitzenden d.GAA	KV	Kaufverträge
ASKF	Ausstattungs-Faktor	L	Landwirtschaft
ASKZ	Ausstattungs-Kennzahl	L+F	Land- und Forstwirtschaft
AZ	Aktenzeichen	IBO NW	Landesbauordnung NRW
BALT	Baualter	LG	Landgericht
BauGB	Baugesetzbuch	L-G	Landwirtschaftliches Grünland
BauNVO	Bau-Nutzungs-Verordnung	LGMB	LandesGrundstücksMarktBericht
BDSG	Bundesdatenschutzgesetz	LZS	Liegenschaftszinssatz
BO	Bewertungsobjekt	MALT	modellkonformes Alter
boG	besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale	MEA	Miteigentumsanteil
B-Plan	Bebauungsplan	Median	mittlerer Wert e. sortierten Liste
BRW	Bodenrichtwert	MFH	Mehrfamilienhaus
BRW	BodenRichtWert	MRA	Multiple Regressions Analyse
BRW-RL	Bodenrichtwert-Richtlinie	MV	Mietvertrag
bvs	Bundesverband der öbuv und qualifizierten SV	MW	arithmetischer Mittelwert
BW	Bodenwert	NFL	Nutzfläche
BWK	Bewirtschaftungskosten	NHK	NormalHerstellungskosten
BWN	Bodenwert-Niveau	NKM	NettoKaltMiete
BWn	nutzungsentsprechender Bodenwert	NHN	Normal-Null, & Meeresspiegel
BWp	Planungsadäquater Bodenwert	NO	Nord-Ost
BWr	restnutzungsabhängiger Bodenwert	NRW	Nordrhein-Westfalen
DFH	Dreifamilienhaus	NW	Nord-West
DG	Dachgeschoss	OG	Obergeschoss
DHH	Doppelhaushälfte	öbuv	öffentlich bestellt und vereidigt
EFH	Einfamilienhaus	OLG	Oberlandesgericht
ETW	Eigentumswohnung	REH	Doppelhaushälfte
EW-RL	Ertragswert-Richtlinie	RMH	Doppelhaushälfte
FNP	Flächennutzungsplan	RND	Restnutzungsdauer
GAA	Gutachterausschuss	Stabw.	Standardabweichung
GAR	Garage	SO	Süd-Ost
GFZ	Geschossflächenzahl	SOU	Souterrain
gif	Ges.f. immobilienwirtschaftliche Forschung	STPL	KFZ-Stellplatz
GIS	Geografisches Informationssystem	SV	Sachverständige(r)
GMB	Grundstücksmarktbericht	SW	süd-West
GND	Gesamtnutzungsdauer	SWF	Sachwertfaktor
GRZ	Grundflächenzahl	SW-RL	Sachwert-Richtlinie
HP	Hochparterre	TG	Tiefgaragen-Stellplatz
IT-NRW	Information und Technik, Stat. Landesamt NRW	VKW	Verkehrswert
KAG	KommunalAbrechnungsgesetz	VW RL	Vergleichswert-Richtlinie
KFZ	Kraftfahrzeug	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
KG	Kellergeschoss	WFL	Wohnfläche
		WOFIV	WohnflächenVerordnung

3 Vorbemerkungen

3.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Gegenstand des Gutachtens:	Zu bewerten ist das mit einem Einfamilien-Doppelhaushälfte und einer Garage bebaute Grundstück.
Adresse des Bewertungsobjekts:	Höxterstraße 13, 51109 Köln.
Auftraggeber:	Amtsgericht Köln, Reichenspergerplatz 1, 50670 Köln, Zwangsversteigerungssache AZ.: 092 K 046/24
Auftragsdatum:	15.08.2024.
Auftragsinhalt, Verwendungszweck:	Erstellung eines Verkehrswert-Gutachtens gemäß § 194 BauGB zur Wertfeststellung im Rahmen der Zwangsversteigerung.
Auftragsbesonderheiten:	Keine.

3.2 Stichtage, Ortsbesichtigung, Ende der Recherche

Qualitätsstichtag:	25.10.2024 Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.
Wertermittlungsstichtag:	25.10.2024 (Tag des Ortstermins) Verkehrswertermittlungen beruhen auf stichtagsbezogenen Erfassungen des vorhandenen Bestands.
Tag der Ortsbesichtigung:	Die Objektbesichtigung fand am 25.10.2024 statt.
Teilnehmer am Ortstermin:	XXX und der Sachverständige.
Ende der Recherche:	19.03.2025

3.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Wertermittlungs-Grundlagen:	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Baugesetzbuch (BauGB), Immobilien-Wertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV 21), Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Bodenrichtwertrichtlinie (BW-RL), Sachwertrichtlinie (SW-RL), Ertragswertrichtlinie (EW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) ² , Bau-Nutzungs-Verordnung (BauNV), Landesbauordnung NRW, (BauO NRW), einschlägige Literatur. ³
Eigene Recherchen:	<ul style="list-style-type: none"> - Übersichtskarte, Quelle: www.openstreetmap.de v. 18.03.2025. - Topographische Karte, Quelle: www.opentopomap.org v. 18.03.2025. - Straßenkarte, Quelle: www.openstreetmap.de v. 18.03.2025. - Flurkarte, M 1:500, Quelle: www.tim-online.nrw.de v. 18.03.2025. - Beglaubigter Grundbuchauszug vom 09.08.2024. - Grundstücksmarktbericht Köln 2024, www.boris.nrw.de. - Bodenrichtwertauskunft über www.boris.nrw.de zum 01.01.2024. - Mietspiegel Köln 2023, Quelle: Rheinische Immobilienbörse. - Auskunft zum Altlastenverdacht des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln v. 11.11.2024. - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis im Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster v. 17.03.2025. - Auskunft zu Erschließungsbeiträgen des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln v. 11.11.2024. - Negativauskunft Bauakte beim zentralen Aktenarchiv der Stadt Köln v. 21.10.2024.
Unterlagen, überlassen durch den Antragsteller:	<ul style="list-style-type: none"> - Lageplan zur Baugenehmigung v. 30.07.1963 Nr. 7/4353/63 über Anbau u. Garage. - Bauzeichnungen (Grundriss, Ansichten, Schnitt) ohne Datum - Deckblatt Baugenehmigung Nr. 6/7028/76 v. 28.09.1976 über Aufstockung Anbau und Terrassenüberdachung. - Rohbauabnahmeschein zu vor. - Schlußabnahmeschein zu vor. - Grundriss EG mit seitlichem Anbau, ohne Datum.

2 Diese, mit Inkrafttreten der ImmoWertV 21, außer Kraft getretenen Richtlinien werden nur insofern berücksichtigt, als dass sie zur modellkonformen Ermittlung des vorläufigen Verfahrensergebnis benötigt werden.

3 Siehe Literaturverzeichnis Punkt 9.1.

Hinweise:

Gegenstand der Wertermittlung sind das Grundstück, die baulichen Anlagen (Gebäude und Außenanlagen) und die sonstigen Anlagen, soweit sie gebäudebedingt erforderlich sind.

Diese Wertermittlung wird auf der Grundlage o.g. Anknüpfungstatsachen unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands durchgeführt. Soweit in diesem Gutachten nicht anders angegeben, wird bei dieser Wertermittlung die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Gutachten kein Bauschadensgutachten ist. Auch wenn Hinweise auf Bauschäden oder Baumängel in diesem Gutachten enthalten sein sollten, so handelt es sich dabei nicht um eine abschließende Erfassung dieser "Mängel" oder Schäden und auch nicht um eine Untersuchung der Ursachen. Bauschäden oder Baumängel werden in Verkehrswertgutachten nur insoweit erfasst und beschrieben, wie sie offensichtlich und augenscheinlich erkennbar sind und für den üblichen Marktteilnehmer bei der Schätzung des Verkehrswerts (Marktwerts) Berücksichtigung finden.

Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Das Grundstück wurde nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten im Boden oder Kontaminationen der Baulichkeiten untersucht. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen geschätzt.

4 Grundstücksmerkmale

4.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

4.1.1 Lagemerkmale (§ 6 (4) ImmoWertV) – Makrolage ⁴

Amtl. Regionalschlüssel	053150000000
Ortsname	Köln
Ortsart	Kreisfreie Stadt (Großstadt)
Verbandsgemeinde	Köln
Regierungsbezirk	Köln
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kooperationsraum	Metropolregion Rhein-Ruhr
Zentralörtl. Zugehörigkeit	Planungsregion Köln
Zentralörtl. Funktion	Oberzentrum
Hochschulstandort	Ja
Intl. Messestandort	Ja
Einwohner	1.084.831 (Stand: 31.12.2022)
Fläche	405,02 km ² (Stand: 31.12.2022)
Bevölkerungsdichte	2.678 Einwohner/km ² (Stand: 31.12.2022)
Bevölkerungsentwicklung	4,6 % (Zeitraum: 2011 - 2015)
Bevölkerungsprognose	5,0 % (Zeitraum: 2021 - 2050)
Arbeitslosenquote – Stadt	8,7 % (Stand: Okt. 2023)
Arbeitslosenquote – Bundesl.	7,2 % (Stand: Okt. 2023)
Arbeitslosenquote – DE	5,7 % (Stand: Okt. 2023)
Kaufkraft - Index	100,4 (Stand: 2021)
Kaufkraft - pro Person	24.513 € (Stand: 2021)
SV-Beschäftigte –	606.633 (Stand: 30.06.2022)

⁴ Quelle: Online-Tool der Fa. Proptechtools.

Arbeitsort

SV-Beschäftigte – 440.855 (Stand: 30.06.2022)

Wohnort

Pendlersaldo 165.404 (Stand: 30.06.2022)

Betriebe 31.387 (Stand: 30.06.2022)

Hauptbranchencluster Medien & Marketing, Chemie & Pharmazie, Digitalwirtschaft

Demographietyp 7 (Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)

Zukunftsatlas - Rang 65 von 400

Zukunftsatlas - Profil hohe Zukunftschancen

Zukunftsatlas – stark überdurchschnittlich

Wohnungsbaulücke

Fazit Gut

Die kreisfreie Großstadt Köln liegt im gleichnamigen Regierungsbezirk. Die Stadt beherbergt rd. 1,1 Mio. Einwohner (Stand: 31.12.2021), ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb der gleichnamigen Planungsregion die Funktion eines Oberzentrums. Köln ist zudem Universitäts- und internationaler Messestandort. Darüber hinaus verläuft der Rhein innerhalb des Stadtgebiets von Köln.

Das Statistische Bundesamt gibt zum 30.06.2022 für Köln insgesamt ca. 441.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 607.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 165.404 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 31.387 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Köln wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Medien & Marketing, Chemie & Pharmazie sowie von der Digitalwirtschaft geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Köln bis zum Jahr 2050 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,0 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Köln derzeit 8,6 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,2 % und Deutschland: 5,5 %, Stand: Juni 2023). Die statistischen Ämter

des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 99,8 Punkten für Köln, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Köln als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort hohe Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Köln den 65. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

4.1.2 Lagebeschreibung - Mikrolage⁵

Stadtbezirk: **Kalk**

Stadtteil: **Brück**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Brück', ca. 8,7 km östlich des Stadtzentrums von Köln in einem allgemeinen Wohngebiet in der Siedlung „Lehmbacher Weg“. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Einfamilienhäusern in offener Bauweise aus. Als Oberzentrum profitiert Köln von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten ('Netto', 'Rewe') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Köln über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Erholungsgebiet ('Brücker Hardt') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatz-

⁵ Quelle: Online-Tool der Fa. Proptechtools.

situation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund des insgesamt peripher geprägten Umfelds entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über jeweils einen zugehörigen Außen- und Garagenstellplatz. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'mittlere Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als „mittel“ beurteilt.

Köln liegt als eine der deutschen Big7-Städte im Zentrum eines sehr gut ausgebauten Individualverkehrsnetzes und ist über diverse Bundesstraßen (z.B. B55) und Autobahnen (z.B. A4, A3, A555) an dieses angebunden. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A4 liegt rd. 2 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Bergisch Gladbach-Refrath'. Die Bushaltestelle 'Kleinfeldchensweg' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene Stadtbahnstation 'Brück Mauspfad' (Linie: 1). Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 7,3 km zum IC(E)-Bahnhof 'Köln/Bonn Flughafen' bzw. rd. 9,3 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Köln/Bonn'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine „mittlere“ Verkehrsinfrastruktur vor.

Parkmöglichkeiten in der Höxterstraße:

Das Gebäude liegt an einer beidseitig befahrbaren Wohnstraße. Parkmöglichkeiten für Gäste und Bewohner befinden sich auf dem Grundstück vor bzw. in der Garage. Es ist keine Parkraumbewirtschaftungszone ausgewiesen. Auf der Straße bestehen keine Parkmöglichkeiten.

Immissionen:

Kein störender Straßen-Verkehrslärm, Gewerbe- oder Industrie-Betriebslärm oder Fluglärm feststellbar.

Fazit der Lageeinordnung:

Das Grundstück liegt verkehrstechnisch mittel, dezentral im rechtsrheinischen Süden von Köln in einer Wohngegend mit einer mittleren Anbindung an die Infrastruktur. Es handelt sich hier um eine „mittlere Wohnlage / Standard“ gemäß Definition des Mietspiegels Köln. Brück stellt gemäß Gebietsgliederungskarte des Grundstücksmarktbericht Köln eine „Vorortlage rechtsrheinisch“ dar.

4.2 Zustand des Wertermittlungs-Grundstücks

4.2.1 Gestalt und Form

Flurkarte: Die aktuelle Flurkarte, M 1:1000 wurde über das Geodatenportal www.tim-online.nrw.de am 18.03.2025 aktuell abgerufen.

Zuschnitt, Topografie, Höhenlage zur Straße: Annähernd rechteckiges ebenes Grundstück, mit ca. 15,00 m Straßenfront und ca. 15,00 m Grundstücksbreite sowie ca. 51,25 m mittlerer Grundstückstiefe. Das Grundstück ist übertief. Üblicherweise wird der Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau für Grundstücke mit einer Tiefe von rd. 35m abgeleitet. Der darüberhinausgehende Teil wird als hausnahes Gartenland bewertet.

Tatsächliche Nutzung gem. Liegenschaftskataster: Wohnbaufläche 776 qm.

Himmelsrichtung: Grundstücksausrichtung nach Nord-Osten.

4.3 Wertbeeinflussende rechtliche Gegebenheiten

4.3.1 Grundbuch - Bestandsverzeichnis und Eigentümer

Grundbuchdaten: Beglaubigter Grundbuchauszug vom 09.08.2024, letzte Änderung vom 09.08.2024.

Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht	Grundbuch von	Gemarkung
	Köln	Langenbrück	Langenbrück

Blatt	Nr.	Flur	Flurst.	Nutzungen gem. Grundbuch	Größe
16129	1	74	214	Gebäude- und Freifläche, Höxterstraße 13	776 qm

Weitere wertrelevanten Eintragungen im Bestandsverzeichnis, auch unter anderen laufenden Nummern, sind nicht vorhanden.

Eigentümer gem. Abt. I: Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.

4.3.2 Wertbeeinflussende Belastungen (§ 6 (2) ImmoWertV)

Belastungen in Abt. II: „Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 46/24) Eingetragen am 09.08.2024.“

Belastungen in Abt. III: In Abt. III des Grundbuchs sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen zum Wertermittlungstichtag vorhanden. Schuldverhältnisse, soweit sie in Abt. III verzeichnet sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass sie ggf. bei einem Verkauf gelöscht, durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

4.3.3 Planungs- und baurechtliche Situation

Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als **W = Wohnbaufläche** dargestellt.

Planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 6 ImmoWertV: Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ist der Bebauungsplan 2301 von 09.1933 rechtsgültig, jedoch in Teilen funktionslos. Der Bebauungsplan legt für den Geltungsbereich lediglich die Vorgartenflächen bzw. die vordere Baulinie fest. Demnach ist darüber hinaus die Bebauung der Liegenschaft nach **§ 34 BauGB** zu beurteilen. Dort muss sich ein Bauvorhaben der gegebenen (vorhandenen) Bebauung anpassen. Diese ersetzt als Zulässigkeitsmaßstab die Bebauungsplanfestsetzungen. Das Einfügen in die Umgebungsbebauung gilt hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll.

Umgebungsbebauung: Offene Bebauung mit zumeist 2-geschossigen Wohngebäuden und den Merkmalen eines **reinen Wohngebiets (WR)** nach BauNVO. Das Objekt ist ein zweigeschossiges Gebäude als Doppelhaushälfte.

Naturschutzrechtliche Auflagen: Naturschutzrechtliche Auflagen nach dem Bundesnaturschutzgesetz «BNatSchG» sind bei Grundstücken, die im Innenbereich nach § 34 BauGB bebaubar sind, nicht zu beachten. Auch der § 135c BauGB findet hier keine Anwendung.

Baulastenverzeichnis: Gemäß der Baulastauskunft vom 17.03.2025 ist das zu bewertende Grundstück nicht mit Baulasten belastet oder begünstigt.

Altlast: Nach schriftlicher Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes vom 11.11.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht durch Altlasten belastet.

Baugrundverhältnisse: Soweit, augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, hinreichend tragfähigen Baugrund ohne besondere

Grundwassereinflüsse. Aus den Unterlagen gehen keine Anhaltspunkte für eine erforderliche bzw. besondere Gründung (z.B.: Pfahlgründung oder Bergschäden) hervor. Bodenuntersuchungen lagen nicht vor. Im Übrigen wird auch aufgrund der vorhandenen Altbebauung von normalen Gründungsverhältnissen ausgegangen.

Denkmalschutz:	Das Gebäude ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Köln aufgeführt.
Bodendenkmal:	Es sind für das Bewertungsgrundstück keine Hinweise bekannt, dass der Grund- und Boden archäologisch bedeutsam ist. Deshalb wurden keine weiteren Erkundungen durchgeführt.
Erhaltungssatzung:	Für das Gebiet des Bewertungsobjekts wurde keine Erhaltungssatzung erlassen.
Bodenordnung:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist in keine Bodenordnung einbezogen.
Städtebauliches Sanierungsgebiet / förmliches Entwicklungsgebiet:	Das zu bewertende Grundstück liegt weder in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet noch in einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet.
Baugenehmigung:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 21.10.2024 durch das zentrale Aktenarchiv der Stadt Köln konnte eine Bauakte zu dem Bewertungsobjekt nicht gefunden werden. Durch den Antragsteller wurde ein Lageplan mit einem Genehmigungsvermerk vom 30.07.1963 zu einem Bauschein Nr. 7/4353/63 beim Ortstermin überreicht. Ferner wurden dem Sachverständigen weitere Genehmigungsunterlagen durch den Antragsteller per E-mail übersendet. Dem Lageplan ist zu entnehmen, dass hier die seitliche Gebäudeerweiterung sowie die Grenzgarage an der Grenze zu Haus Nr. 15 genehmigt wurde. Mit Datum vom 28.09.1976 wurde die Baugenehmigung 6/7028/76 über die Aufstockung des vorhandenen Anbaus und Überdachung der Terrasse erteilt.

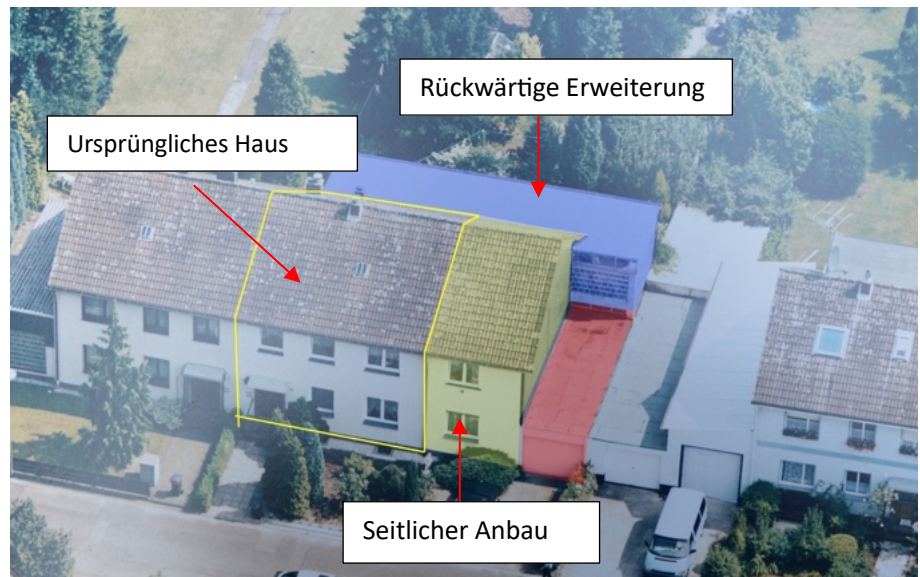


Abbildung 1: Historisches Luftbild des Objektes mit eigenen Ergänzungen.

Der ehemals überdachte Terrassenbereich gem. Genehmigung 6/7028/76 ist zum Zeitpunkt der Bewertung ein geschlossener Raum in der Art eines beheizten Wintergartens mit darüberliegender vollflächig überdachter Terrasse und ist bis an die Grenze des Hauses Nr. 15 geführt, was baurechtlich nicht zulässig ist.



Abbildung 2: Historisches Luftbild des Objektes mit eigenen Ergänzungen.

Hier ist eine Genehmigungsfähigkeit nicht erkennbar. Inwiefern eine rückwärtige Wohnhauserweiterung mit Dachterrasse nach § 34 BauGB in diesem Gebiet baurechtlich zulässig ist, kann im Rahmen dieser Bewertung nicht überprüft werden.

Es wird unterstellt, dass die rückwärtige Erweiterung lediglich eingeschossig genehmigungsfähig ist.

4.3.4 Erschließungszustand

Verkehrstechnische Erschließung:	Das Bewertungsobjekt ist über die Höxterstraße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine öffentliche Straße, die endgültig hergestellt ist. Laut schriftlicher Auskunft des Bauverwaltungsamtes vom 11.11.2024 werden für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben.
Straßenausbau:	Die Höxterstraße ist eine etwa 6,50 m breite Straße mit Schwarzdecke, und Straßenbeleuchtung ohne Gehwege.
Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen:	Das Grundstück ist an Frischwasser, elektrischen Strom, Gas sowie einen öffentlichen Kanal angeschlossen. Fernsehen über Kabel; Internet über DSL.
Grenzverhältnisse:	Bei dem Einfamilienhaus handelt es sich um eine Doppelhaushälfte.

4.3.5 Ertragsmerkmale des Grundstücks

Miet- bzw. Pachtverhältnisse:	Das EFH ist zum Stichtag ungenutzt.
-------------------------------	-------------------------------------

4.3.6 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Erläuterung:	Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 5 ImmoWertV definiert. Sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt: <ul style="list-style-type: none"> • Flächen der Land- und Forstwirtschaft • Bauerwartungsland • Rohbauland • Baureifes Land
Entwicklungsstufe (§ 5 ImmoWertV):	Erschlossenes, geordnetes, erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenfreies, baureifes Land.

4.3.7 Vorhandene Bebauung

Tatsächliche bauliche Ausnutzung ⁶ :	GRZ gemäß Ziffer 6.2.3 = 0,20
	GFZ gemäß Ziffer 6.2.5 = 0,40

⁶ Zur Definition von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl siehe Punkt 5: Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten.

Tatsächliche derzeitige Nutzung:	Wohnwirtschaftlich genutztes Grundstück. Die vorhandene Nutzung entspricht der planungsadäquaten, d.h. legal zulässigen und / oder lagegemäßen Nutzbarkeit.
Zukünftige wirtschaftlichste Folgenutzung:	Wohnen.
Drittverwendung:	Anderweitige Nutzungen sind nicht möglich.
KFZ-Stellplatzpflicht:	Durch Garage erfüllt.

4.4 Beurteilung der Grundstücksmerkmale

Das Grundstück weist in Bezug auf die Grundstücksmerkmale nach §§ 4-6 ImmoWertV keine Sachverhalte auf, welche im Rahmen dieser Wertermittlung wertverändernd gesondert zu berücksichtigen wären. Das Grundstück ist nach planungsrechtlichen Gesichtspunkten voll ausgenutzt, weist keine rechtlichen Besonderheiten auf und ist ortsüblich erschlossen. Erweiterungen des Gebäudes sind nicht mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu beurteilen und werden nicht berücksichtigt. Die rückwärtige Erweiterung des Wohnhauses ist bis an die Grenze des Hauses Nr. 15 geführt, was baurechtlich nicht zulässig ist. Hier ist eine Genehmigungsfähigkeit nicht erkennbar. Der Werteinfluss hieraus wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

5 Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung am 25.10.2024 sowie die unter Punkt 3.3 aufgelisteten Unterlagen.

Besichtigt wurden alle Gebäudeteile und die Außenanlagen. Sie werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings (bezogen auf den Gesamtwert) nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen wurde nicht überprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden werden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar sind.

5.1 Einfamilienhaus

5.1.1 Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr

Art des Gebäudes: Zweigeschossiges, teilunterkellertes Einfamilienhaus⁷ (Doppelhaushälfte) in Massivbauweise mit Satteldach, teilweise ausgebaut, und zweigeschossiger rückwärtiger und seitlicher Gebäudeerweiterung. Bei der rückwärtigen Gebäudeerweiterung handelt es sich um eine grundsätzlich eingeschossige Erweiterung des Wohnraumes zum Garten hin. Das zweite Geschoss dieses Anbaus wird als Terrasse genutzt und ist mit einer ganzflächigen Überdachung sowie einer Brüstung und Seitenwänden versehen.

Bauakte: Der vorliegende Lageplan zur seitlichen Gebäudeerweiterung ist auf den 18. April 1963 datiert. Die vorliegenden Gebäudezeichnungen sind nicht datiert und stammen dem Anschein nach aus den 1950er Jahren. Eine Bauakte im zentralen Aktenarchiv der Stadt Köln existiert nicht.

Baujahr /	Ursprungsbaubjahr	geschätzt ca. 1958
Modernisierungen:	Anbau seitlich und Garage	ca. 1964 und 1977
	Anbau rückwärtig	geschätzt 1995

⁷ Das Gebäude scheint den Grundrissen nach zunächst als Zweifamilienhaus konzipiert worden zu sein, wurde aber bis zum Stichtag als Einfamilienhaus genutzt. Dies stellt auch die wirtschaftlichste Folgenutzung dar.

Erneuerung Fenster größtenteils ⁸	ca. 2015
Erneuerung Bad	ca. 2020
Erneuerung Heizung mit Warmwasseraufbereitung	ca. 2020

5.1.2 Ausstattung und Ausführung

Fassadengestaltung:	Fassaden mit Rauputz, hellbeige gestrichen und ungedämmt. Fenster mit Faschen, weiß abgesetzt. Giebelverkleidung in Schiefer. Außenwände des rückwärtigen Anbaus teilweise in Glasbausteinen.
Dach (Konstruktion und Eindeckung):	Satteldach als Holzkonstruktion, im Dachbodenbereich mit alukaschierter Dämmung als Zwischensparrendämmung versehen. Eindeckung mit Betondachsteinen.
Wände:	Außen- und Innenwände Massivbau.
Geschossdecken:	Decke über KG und EG aus Stahlbeton.
Gebäudeeingangsbereich:	Haustüre als Aluminiumrahmenkonstruktion verglast mit Schmiedeeisernen Füllungsstäben. Einfassung aus Ziegelsteinen und Eingangsüberdachung aus Beton-Kragplatte, weiß gestrichen. Briefkasten in Mauerwerk eingelassen.
Treppenraum:	Holz-Treppenkonstruktion mit Holzstufen und Handlauf/Geländer aus Holz.
Grundrissgestaltung:	Die Grundrissgestaltung ist zum Bewertungsstichtag baujahrestypisch kleinteilig und entspricht gerade noch heutigen Anforderungen. Der Garten wird über das Erdgeschoss erschlossen.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rahmen weiß.
Zimmertüren:	Furnierte Türen in Holz-Zargen.
Innenansichten:	Wandbekleidung: Raufaser, gestrichen. Tapeten Decken-Oberfläche: Tapeten, Kunststoffpaneele, weiß; Bodenbeläge: Laminat, PVC, Teppichboden und Fliesen.

⁸ Beim Ortstermin ist erkennbar, dass die Fenster im DG nicht erneuert wurden. Die Fenster in der Rückfassade des Hauses wurden nach dem Anbau des „Wintergartens“ nicht entfernt und sind noch als „Innenfenster“ vorhanden.

Sanitär-Einrichtungen:	<u>Bad im EG:</u> Wandhängendes WC, Waschtisch und bodengleiche Dusche sowie Handtuchheizkörper. Sanitärgegenstände weiß. Boden mit großformatigen dunklen Fliesen versehen, Wandfliesen ebenfalls großformatig, deckenhoch mit Fries aus Mosaikfliesen. Belichtung und Belüftung über Fenster. <u>Bad im OG:</u> Stand WC mit Druckspüler, Waschbecken und Badewanne, einfache Qualität, grün, ca. 1977. Fliesen ca. 1,50 m hoch an der Seite der Badewanne. Andere Längsseite mit Tapete versehen. Boden Fliesen. Belichtung und Belüftung über Fenster. Im Dachgeschoss befindet sich in einem offenen, teilweise unausgebauten Bereich ein Stand WC und ein Waschbecken, Sanitärfarbe grün.
Raumheizungen:	Stahl-Heizkörper.
Belichtungsverhältnisse:	Mäßige Belichtung aufgrund kleiner Fensterflächen.
Keller:	Kellerwände und Decken unverputzt und weiß gestrichen. Boden mit Estrich, gestrichen.
Terrasse:	Terrasse im EG mit Belag aus Betonplatten.

5.1.3 Gebäudetechnik

Heizungsanlage:	Zentralheizung. Brennwert-Therme im KG, , Energieträger: Gas; Warmwasser über Therme und Warmwasserspeicher.
Elektro-Installationen:	Baujahrestypisch normale Elektroinstallation.
Gebäude- Informationstechnik:	TV-Empfang: Breitbandkabel; DSL.
Energetische Beschaffenheit:	Es wurde kein Energieausweis vorgelegt. Bis auf die Zwischensparrendämmung des DG keine energetische Ertüchtigung erkennbar.

5.1.4 Sonstiges

Besonders zu berücks.
Bauteile: Kachelofen im EG.

Besonders zu berücks.
Einrichtungen: Keine.

Baumängel sowie
Bauschäden: Das Gebäude weist einen deutlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsstau auf. Bis auf die explizit genannten Modernisierungen an Fenster, Heizung und Bad EG ist das Gebäude größtenteils im Zustand aus dem Zeitraum der Aufstockung des seitlichen Anbaus.

5.1.5 Beschreibung der Außenanlage

Ver- und
Entsorgungsanlagen: Strom, Wasser, Gas, Telefon/Internet und öffentlicher Kanal.

Befestigte Flächen: Zugang zum Gebäude mit Waschbetonplatten, Vorgarten angelegt mit Sträuchern einer Hecke und Bäumen.

Gartenanlage
und Aufwuchs: Der Garten ist mit einer Rasenfläche und Bäumen und Beeten angelegt. Im hinteren Terrassenbereich befindet sich ein kleines Gartenhäuschen. Der Garten ist größtenteils verwildert.

Einfriedung: Rückwärtig und seitlich über einen Holzzaun sowie durch Hecken.

5.1.6 Beschreibung der Garage

Garage: Garage massiv errichtet mit Metall-Schwinger. Rückwärtig mit Tür zum Garten.

5.2 Beurteilung der Bebauungen

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein - mit 157 m² Wohnfläche gut dimensioniertes - Einfamilien-Doppelhaushälfte in auf einem großen Grundstück. Das Gebäude weist zum Stichtag einen wertrelevanten Modernisierungs- und Instandhaltungsstau auf. Durchgreifende, die Restnutzungsdauer verlängernde Modernisierungen wurden bis zum Stichtag nur teilweise vorgenommen. Es handelt sich somit aufgrund der beschriebenen Merkmale um ein, für das Baujahr durchschnittliches Einfamilienhaus, bei einer leicht unterdurchschnittlichen Marktgängigkeit in mittlerer Lage.

6 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

6.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen

Die nachfolgend aufgeführten Daten wurden, soweit nicht anders angegeben, von mir in Anlehnung an die BauNVO, die DIN 277-1:2005-02 sowie die WoFIV ermittelt. Aufgrund möglicher Abweichungen von aktuellen Fassungen dieser Vorschriften können sie lediglich als Grundlage für die hier vorgenommene Verkehrswertschätzung dienen. Die verwendeten Bauzeichnungen sind nach Kopiervorgängen nicht unbedingt maßstabsgetreu. Daraus resultierende Ungenauigkeiten können aber im Rahmen dieser Wertschätzung hingenommen werden.

6.2 Bauzahlen

6.2.1 Rentierliche Grundstückfläche

Das Grundstück hat eine Fläche von 772 qm und dabei eine Tiefe von ca. 51,25 m. Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau sind in der Stadt Köln abgeleitet für Grundstückstiefen von rd. 35m. Die dahinter liegenden Flächen werden als hausnahe Gartenland bewertet. Somit ist die rentierliche Grundstücksfläche nur auf eine Tiefe von 35 m anzusetzen und liegt bei:

14,98 m x 35 m = rd. 524 qm.

Das hausnahe Gartenland liegt somit bei 772 qm – 524 qm = 248 qm.

6.2.2 Bebaute Fläche (BF)

Mit aufstehendem Gebäude bebaute Grundstücks-Fläche: 106 m²

6.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Anrechnungsfähige bebaute Fläche / Grundstücksfläche⁹ : 106 m² / 524 m² 0,20

6.2.4 Geschossfläche (GF)

Grundflächen aller Vollgeschosse 212 m²

6.2.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche / Grundstücksfläche¹⁰ : 212 m² / 524 m² 0,40

⁹ Die Grundflächenzahl nach § 19 (1) BauNVO gibt an, wie viel m² bebaute Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.

¹⁰ Die Geschossflächenzahl (GFZ) im bauplanungsrechtlichen Sinn nach § 20 (2) BauNVO gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Ausnahmsweise sind in Nordrhein-Westfalen auch Flächen in

6.2.6 BGF für die Sachwertberechnung

Berechnet anhand der vorgelegten und stichprobenhaft beim Ortstermin überprüften Bauzeichnungen, M 1:100.¹¹

Unterkellertes Gebäudeteil:

KG:	8,865 m x 8,17 m	=	72,42 m ²
EG:	8,865 m x 8,17 m	=	72,42 m ²
OG:	8,865 m x 8,17 m	=	72,42 m ²
DG:	8,865 m x 8,17 m	=	72,42 m ²
Summe BGF			289,68 m²
		rd.	290,00 m²

Nicht unterkellertes Gebäudeteil:

EG:	8,64 m x 3,00 m	=	33,69 m ²
OG:	8,865 m x 3,80 m	=	33,69 m ²
DG:	8,865 m x 3,80 m	=	33,69 m ²
Summe BGF			101,07 m²
		rd.	101,00 m²

Garage

EG:	8,865 m x 3,80 m	=	25,92 m ²
Summe BGF		rd.	26,00 m²

6.2.7 Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand der vom Antragsteller überreichten Grundrisse im Maßstab 1:100 berechnet. Hierbei wurde die Terrasse des rückwärtigen Anbaus im 1.OG wegen fehlender Genehmigungsfähigkeit nicht berücksichtigt. Der rückwärtige Anbau (Wintergarten) EG wird voll angerechnet. Dieser wurde in der Grundfläche beim Ortstermin aufgemessen.

Wohnfläche: **ca. 199 m².**

6.2.8 Gebäude-Standard

Der nachfolgend wiedergegebene, nach ImmoWertV objektivierbar definierte Gebäudestandard, dient der Bestimmung des modellkonformen Alters und der RND sowie der Ermittlung des zutreffenden NHK 2010 Ansatzes.

Nicht-Vollgeschoss zulässig, § 20 (1) BauNVO. Die GFZ dient als Maßstab für die Bewertung der Grundstücksausnutzung.

¹¹ Berechnet in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 nach ImmoWertV.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5	0,5				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		0,1	0,9			11
Innenwände und Türen		0,7	0,3			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen		0,4	0,5	0,1		9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Gebäudestandardkennzahl						2,29

Es wurde anhand der Erkenntnisse beim Ortstermin und unter Berücksichtigung der Anknüpfungstatsachen eine Standardstufe ermittelt von **2,29**.

6.2.9 Baujahr

Das Hauptgebäude stammt aus dem ca. Jahr 1958. Der seitliche Anbau wurde 1965 und 1977 errichtet. Der Anbau hat einen prozentualen Anteil von 26 % an der Gesamt-BGF des Gebäudes, so dass das gewichtete Baujahr des Gebäudes geschätzt wird auf $(1958 \times 74 + 1971 \times 26) / 100 =$ **1961**.

6.2.10 Ermittlung von Modernisierungen

Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts wurde aufgrund der relevanten Modernisierungen unter Berücksichtigung des Gebäudealters die modellkonforme Restnutzungsdauer anhand des nachfolgenden Bewertungsschemas abgeleitet. Nach den Modellvorgaben des AGVGA ergibt sich für dieses Gebäude folgendes Ergebnis:

Modernisierungselemente mit Punktraster	max. Punkte	Ansatz
(Nur solche, die in den letzten 10 bis 20 Jahren vorgenommen wurden)		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	Summe	6

Mit **6 Modernisierungspunkten**, das entspricht «kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung », ergibt sich gem. ImmoWertV bei einem Gebäudealter von 63 Jahren eine modellkonforme RND von **31 Jahren**.

6.2.11 Gesamtnutzungsdauer, Bewertungsbaujahr, Restnutzungsdauer

Im Zusammenhang mit dem Begriff «Restnutzungsdauer» wird darauf hingewiesen, dass es nicht auf das Alter des Gebäudes, sondern auf die am Wertermittlungstichtag noch zu erwartende restliche Nutzungsdauer ankommt. Entscheidend ist, wie lange die bauliche Anlage wirtschaftlich noch funktionsfähig und damit verwendungsfähig ist.

Gesamtnutzungsdauer:	Im vorliegenden Fall liegt die GND des Einfamilienhauses modellkonform bei	80 Jahren
Bewertungsbaujahr:	Das Bewertungsbaujahr ¹² schätze ich auf	1975
Restnutzungsdauer:	Die Restnutzungsdauer (RND) liegt für das Einfamilienhaus bei	31 Jahren

12 Das Bewertungsbaujahr errechnet sich aus der Summe von Baujahr plus Restnutzungsdauer abzgl. der Gesamtnutzungsdauer.

7 Wertermittlung

7.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (der Begriff entspricht in seiner Definition dem Begriff des Marktwerts) «durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.»

Nach § 8 (1) ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Nach § 2 dieser Verordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dabei ist der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag festzustellen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Sie sind grundsätzlich gleichrangig. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Für die Wahl des geeigneten Verfahrens kommt es in erster Linie darauf an, die Überlegungen der Marktteilnehmer, die zur Kaufpreisbildung führen, möglichst allgemein verständlich und nachvollziehbar darzustellen.

Beim **Vergleichswertverfahren** sind Kaufpreise für bebaute und unbebaute Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer wertbestimmenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Die Praxis zeigt, dass dieses Verfahren bei unbebauten Grundstücken und ggf. auch Eigentumswohnungen in der Regel nur herangezogen werden kann, wenn genügend Verkaufsfälle bekannt sind.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Das **Ertragswertverfahren** ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Wertschätzung bei der Kaufpreisfindung im Vordergrund steht, so zum Beispiel bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten sowie gewerblich genutzten Grundstücken.

Das **Sachwertverfahren** kommt demgegenüber bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nur unwesentlich ankommt, wo also die renditeunabhängige Eigennutzung im Vordergrund steht.

Sowohl bei der Vergleichswert-, Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

7.2 Daten- und Marktanalyse

§ 2 ImmoWertV bestimmt, dass der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen sind. Künftige Entwicklungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In § 3 (2) ImmoWertV werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt definiert, als die Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände.

7.2.1 Veröffentlichungen des Gutachterausschusses

Zum Wertermittlungstichtag 25.10.2024 ist der Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln mit den Auswertungen von Kauffällen aus dem Jahr 2023 heranzuziehen. Hier werden Umsatzzahlen zu Geld- und Flächenumsätzen für bebaute Grundstücke veröffentlicht.

Die Zahlen für Einfamilienhäuser wurden in Köln aus 1.024 Kauffällen ausgewertet. Es wurde ein Umsatz von 683.419.922 € bei einem Flächenumsatz von 493.764 qm ausgewertet. Dividiert man die Summe des Geldumsatzes durch die Anzahl der Verträge, ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 667.402 €. Die durchschnittlich verkaufte Grundstücksfläche liegt bei 482 m².

Im Stadtbezirk Kalk wurden 86 Kauffälle ausgewertet, bei einem Umsatz von 49.470.400 €. Der Mittelwert ist hierbei 575.237 € pro Kauffall.

Für den Stadtteil Brück wurden 14 Kauffälle registriert. Der mittlere Kaufpreis liegt bei 555.536 € bei einer Grundstücksfläche von 520 qm.

Für Weiterverkäufe von Doppelhaushälften liegen die relativen Kaufpreise der mittleren Lage in einer Spanne von 1.875 – 7.143 €/qm bei einem Mittelwert von 4.258 €/qm.

7.2.2 Bodenwertentwicklung

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 ist zum Wertermittlungstichtag bereits veröffentlicht und wird im Rahmen dieser Wertermittlung ohne Indexierung herangezogen. Zum Wertermittlungstichtag kann nicht davon ausgegangen werden, dass die konjunkturelle Weiterentwicklung der Bodenrichtwerte aus den zu vor sehr starken Steigerungen sachgerecht abgeleitet werden kann. Es wird der, in Bezug auf die allgemeinen Wertverhältnisse unangepasste, Bodenrichtwert verwendet.

7.2.3 Sachwertfaktoren

Für die Anpassung des vorläufigen Sachwerts an den regionalen Markt hat der Gutachterausschuss in der Stadt Köln Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser veröffentlicht. Das Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors basiert auf dem Modell der AGVGA.NRW.¹³

Der Sachwertfaktor steht in Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert und wird im Rahmen der Sachwertberechnung auf Grundlage der vorgenannten Tabelle ermittelt.

7.2.4 Liegenschaftszinssätze

Für Ein- und Zweifamilienhäuser werden im Grundstücksmarktbericht 2024 nachfolgende Auswertungen zu Liegenschaftszinssätzen veröffentlicht.

Demnach liegt der durchschnittliche LZ für EFH bei 1,7 % mit einer Standardabweichung von +/- 0,8 %. Die Auswertung erfolgt auf einer Datenbasis von 19 Kauffällen. Die in der Auswertung berücksichtigte Miete liegt bei einem mittleren Wert von 11,20 €/qm.

7.2.5 Rohertragsfaktoren

Für Einfamilienhäuser veröffentlicht der Gutachterausschuss in der Stadt Köln keine Rohertragsfaktoren.

7.2.6 Marktübliche Mieten für Einfamilienhäuser

Die Mieten des zum Stichtag aktuellen Mietspiegels 2023 in der Stadt Köln sind nicht auf Einfamilienhäuser anzuwenden. Üblicherweise sind die Mieten für EFH überschläglich mit einem Zuschlag von 10 % auf die zutreffende Mietspiegelmiete abzuleiten.

Die Wohnungen sind im Mietspiegel für die Stadt Köln in fünf Gruppen nach Jahresspannen der Bezugsfähigkeit unterteilt. Die einzelnen Gruppen sind jeweils in einfache, mittlere und sehr gute Wohnlage sowie 5 Wohnungsgrößencluster zwischen 40 m² und 120 m² eingeteilt.

In der linken Spalte auf deren rechter Seite sind die Größencluster in zwei Spalten unterteilt, jeweils gekennzeichnet mit der Zahl „2“ und „3“. In der Spalte 2 ist die Miete für Wohnungen „mit Heizung, Bad/WC“ und in der Spalte 3 „mit besonderer Ausstattung“ aufgeführt. Die besondere Ausstattung ist unter 4.b) der besonderen Ausstattung in den „Besonderen Erläuterungen“ zum Mietspiegel erläutert. Eine besondere Ausstattung in diesem Sinne liegt vor. Das Gebäude verfügt über einen Garten, Terrasse und ein Zweitbad.

Betrachtet man die Lagedefinition des Kölner Mietspiegels ist das Gebäude in die „Mittlere Lage /Standard“, hier jedoch im unteren Spannenlevel einzuordnen.

Demnach ergibt sich für das EFH zunächst eine Spanne von 6,70 €/qm – 8,80 €/qm

¹³ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen.

Nimmt man den mittleren Spannenwert von 7,75 €/m² mit einem Zuschlag von 10 %, ergibt sich eine für das Objekt angemessene ortsübliche Vergleichsmiete von ca. 8,53 €/m². Der unterdurchschnittliche Ausstattungsstandard wird mit einem Abschlag von rd. 10 % Es ergibt sich eine geschätzte marktübliche Miete von ca. **8,00 €/m².**

7.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die, für eine Grundstücksbewertung zu wählenden, Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert- und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässlicher und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt. Auch andere Datenbanken, die Kaufpreise registrieren, können genutzt werden.

Eine Abfrage beim Gutachterausschuss hat ergeben, dass ausgewertete Vergleichskaufpreise für Einfamilienhäuser in ausreichender Anzahl und der notwendigen Detailtiefe nicht zur Verfügung gestellt werden konnten. Hier wurden aus einem angemessenen Zeitraum lediglich wenige Kauffälle registriert. Eine verlässliche statistische Auswertung ist aus einer solch geringen Stichprobe nicht möglich.

Der Grundstücksmarktbericht für Grundstückswerte in der Stadt Köln 2024 veröffentlicht Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser. Entsprechend dem üblichen Marktgeschehen wird der Verkehrswert des Einfamilienhauses vornehmlich nach dem Sachwertverfahren (gem. §§ 21 - 23 ImmoWertV) abgeleitet. Das Ergebnis wird anhand des stützenden Ertragswertverfahrens (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) plausibilisiert.

7.4 Ermittlung des Bodenwerts

7.4.1 Erläuterungen

Unter dem Bodenwert versteht man grundsätzlich den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks bei üblicher und (planungs- sowie bauordnungs-) rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit, sofern es im Markt eine entsprechende Nachfrage gibt. Es handelt sich dabei um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.¹⁴

7.4.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte

Da mir im vorliegenden Bewertungsfall keine unmittelbar verwertbaren Kaufpreise von unbebauten Vergleichsgrundstücken vorliegen, der Gutachterausschuss jedoch geeignete, d.h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung abgeleitet hat, erfolgt die Bodenwertermittlung gemäß § 16 ImmoWertV anhand des Bodenrichtwerts.

Zonale Bodenrichtwerte werden durch die zuständigen Gutachterausschüsse nach den Regeln der BW-RL vorrangig im Vergleichswertverfahren aus Kaufpreisen abgeleitet und in einem Kollegialgremium beschlossen.

7.4.3 Bodenrichtwert

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln wurde für Grundstücke in der Lage des Bewertungsobjekts der zonale Bodenrichtwert Nr. 807003 zum 01.01.2024 mit folgender Definition abgeleitet:

Baugrundstücke in allgemeinen Wohngebieten in Köln, Ortsteil Brück mit 1-2-geschossiger Bauweise und einer Grundstücksfläche von 600 m². Der Beitragszustand wird als erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG mitgeteilt.

910 €/m².

7.4.4 Wertbeeinflussende Abweichungen

Die Merkmale des vorgenannten Richtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, bis auf die Grundstücksfläche hinreichend genau überein. Als Ausgangsbasis für die weitere Berechnung verwende ich den vom Gutachterausschuss abgeleiteten und an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag angepassten Wert von **910 €/m²**, der im Folgenden schrittweise umgerechnet wird.

¹⁴ Vergleiche § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

7.4.5 Umrechnung wegen unterschiedlicher Grundstücksflächen

Das Bewertungsgrundstück hat eine rentierliche Grundfläche von 524 m². Der Bodenrichtwert ist für eine Grundfläche von 600 m² abgeleitet. Der Gutachterausschuss hat Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, welche durch Division errechneter Wertzahlen ermittelt wird. Die Wertzahlen errechnen sich gem. Angaben im Grundstücksmarktbericht¹⁵ wie folgt:

$$\text{WZ 600 qm} = 295,28 - 30,25 \times \log_{10} 600 = 102.$$

$$\text{WZ 524 qm} = 295,28 - 30,25 \times \log_{10} 524 = 106.$$

$$\text{Demnach errechnet sich der Umrechnungskoeffizient mit } 106/102 = \mathbf{1,04 \text{ bzw. } +4 \%}.$$

7.4.6 Zusammenfassung der Anpassungsparameter

Zutreffender Vergleichswert (Bodenrichtwert), erschließungsbeitragsfrei 910 €/m²

Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks

• An die Grundfläche (Bewertungsgrundstück)	+ 4 %	+	36,40 €/m ²
Ergebnis		=	946,40 €/m²

Abgeleiteter, an die Verhältnisse des Bewertungsgrundstücks am Stichtag angepasster relativer Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks von rd. **950 €/m²**

7.4.7 Bodenwert

Grundstücksfläche 524 m² × abgeleiteter relativer Bodenwert 950 €/m² = planungsadäquater Bodenwert (BWp) **497.800 €.**

¹⁵ Quelle: GMB Köln 2024, Umrechnungsfaktoren für abweichende Grundstücksflächen, S. 39.

7.5 Sachwertverfahren

Dem Grundsatz der Modellkonformität folgend, wird das Sachwertverfahren in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV mit den NHK 2010 nach den modifizierten Regeln des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln und des AGVGA durchgeführt. Im Rahmen dieses Modelles werden Garagen, welche auf dem Bewertungsgrundstück befinden in den vorläufigen Sachwert mit eingerechnet.

7.5.1 Brutto-Grundfläche (BGF) Haupthaus unterkellert

Brutto-Grundfläche (gemäß den Regeln der ImmoWertV für die NHK 2010) **290 m².**

7.5.2 Brutto-Grundfläche (BGF) Haupthaus nicht unterkellert

Brutto-Grundfläche (gemäß den Regeln der ImmoWertV für die NHK 2010) **101 m².**

7.5.3 Brutto-Grundfläche (BGF) Garage

Brutto-Grundfläche (gemäß den Regeln der ImmoWertV für die NHK 2010) **26 m².**

7.5.4 Gebäudestandard

Der Gebäudestandard wurde unter Punkt 6.2.8 definiert mit **2,30.**

7.5.5 Normalherstellungskosten (NHK)

Grundlage bilden jeweils die Gebäudetypen und Ansätze der NHK 2010 gem. ImmoWertV.

Es handelt sich um den Gebäudetyp 2.03 „Doppelhaushälfte“, eingeschossig, voll unterkellert mit Flachdach.

Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser in €/m² je Brutto-Grundfläche nach DIN 277/2005 incl. MwSt. (modifiziert gemäß SW-RL) NHK 2010 Kostenkennwerte dieser Gebäudetypen					
Gebäudetyp	1	2	3	4	5
2.12	535 €/m²	595 €/m²	685 €/m²	825 €/m²	1.035 €/m²
2.32	580 €/m²	645 €/m²	745 €/m²	895 €/m²	1.120 €/m²

Der Gebäudetyp 2.12 hat bei einer Standardstufe 2 einen Kostenansatz von **595 €/m².**

Und bei einer Standardstufe 3 einen Kostenansatz von **685 €/m².**

Der interpolierte Wert für die Standardstufe 2,3 liegt demnach bei **622 €/m².**

Der Gebäudetyp 2.32 hat bei einer Standardstufe 2 einen Kostenansatz von **645 €/m².**

Und bei einer Standardstufe 3 einen Kostenansatz von 745 €/m².

Der interpolierte Wert für die Standardstufe 2,3 liegt demnach bei 675 €/m².

Bei der Garage handelt es sich um eine „Einzelgarage“, Gebäudetyp 14.1.

Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Einzelgaragen in €/m ² je Brutto-Grundfläche nach DIN 277/2005 incl. MwSt. (modifiziert gemäß SW-RL) NHK 2010 Kostenkennwerte dieser Gebäudetypen					
Gebäudetyp	1	2	3	4	5
14.1	-	-	245 €/m ²	485 €/m ²	780 €/m ²

Der Gebäudetyp 14.1 hat bei einer Standardstufe 3 einen Kostenansatz von 245 €/m².

7.5.6 Baupreisindex

Gemäß SW-RL werden die NHK 2010 grundsätzlich mit dem Bundes-Baupreisindex des Statistischen Bundesamts an die Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag angepasst.¹⁶

- Bundes-Baupreis-Index (2010=100) für III 2024 1,84.

7.5.7 Stichtagsbezogene NHK

Haupthaus unterkellert:

NHK-Wert 2010 x BPI zum Stichtag: 622 €/m² x 1,84 = 1.144,49 € bzw. rd 1.145 €/m².

Haupthaus nicht unterkellert:

NHK-Wert 2010 x BPI zum Stichtag: 675 €/m² x 1,84 = 1.242 € bzw. rd 1.242 €/m².

Garage: NHK-Wert 2010 x BPI zum Stichtag: 245 €/m² x 1,84 = 450,80 € bzw. rd 451 €/m².

7.5.8 Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude beträgt gem. Punkt 6.2.11 31 Jahre.

7.5.9 Alterswertminderungsfaktor

Gemäß Sachwertrichtlinie ist eine lineare Alterswertminderung (AWM) anzusetzen. Die lineare Alterswertminderung errechnet sich wie folgt:

$$AWF = RND / GND$$

Es ist eine Alterswertminderung anzusetzen von: 31 / 80 = 0,3875.

¹⁶ In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten (BNK) bereits einkalkuliert.

7.5.10 Besonders zu berücksichtigende Bauteile

Das Einfamilienhaus verfügt über nachfolgend genannte «besonders zu berücksichtigenden Bauteile», welche über geschätzte pauschale Zeitwerte im Rahmen der Sachwertermittlung berücksichtigt werden.

Wintergarten:	10.000 €
Kachelofen:	<u>2.000 €</u>
	12.000 €

7.5.11 Außenanlagen

Der Zeitwert der Außenanlagen wird pauschaliert bewertet. In der einschlägigen Literatur werden je nach Gestaltung und Zustand Prozentsätze zwischen 3 % und 8 % vom Gebäudewert empfohlen. Die folgenden Außenanlagen – soweit sie nicht bereits im Bodenwert enthalten sind (wie z.B. Schutz- und Gestaltungsgrün, einfache Einfriedungen, übliche Zuwegungen), werden mit einem Prozentsatz von 4 % des Gebäudezeitwertes bei der Ermittlung des Sachwertes berücksichtigt.

7.6 Sachwertberechnung vorläufiger Sachwert

Objekt-, Ausstattungs- und Stichtagsbezogene NHK	=	1.145 €/m ²
Brutto-Grundfläche	×	290 m ²
Herstellungskosten der baulichen Anlage Haupthaus unterkellert	=	332.050 €
Objekt-, Ausstattungs- und Stichtagsbezogene NHK	=	1.242 €/m ²
Brutto-Grundfläche	×	101 m ²
Herstellungskosten der baulichen Anlage Haupthaus nicht unterkellert	=	125.442 €
Objekt-, Ausstattungs- und Stichtagsbezogene NHK		451 €/m ²
Brutto-Grundfläche	×	26 m ²
Herstellungskosten der baulichen Anlage Garage	=	11.726 €
Besonders zu berücksichtigende Bauteile	=	12.000 €
Summe der Herstellungskosten	=	481.218 €
Alterswertminderungsfaktor	×	0,3875
Herstellungskosten bauliche Anlage, alterswertgemindert	=	186.472 €
Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen, alterswertgemindert ca. 4%	+	7.500 €
Herstellungskosten gesamt		193.972 €
Bodenwert	+	497.800 €
Vorläufiger Sachwert	=	691.772 €

Demnach ergibt sich ein vorläufiger relativer Sachwert von rd. **3.476 €/m²** Wohnfläche.

7.6.1 Sachwertfaktor

Die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses zu Sachwertfaktoren wurden bereits unter Punkt 7.2.3 dargestellt. Gemäß den dortigen Auswertungen ist für einen vorläufigen Sachwert von rd. 700.000 € ein Faktor von 0,81 anzusetzen. Die Anpassung an das Bodenwertniveau von ca. 900 €/qm ist durch einen Zuschlag von 0,04 vorzunehmen.

Der Sachwertfaktor für einen vorläufigen Sachwert von ca. 700.000 € liegt demnach zunächst bei
 $0,81 + 0,04 =$ **0,85.**

7.6.2 Vorläufiger marktangepasster Sachwert

Der vorläufige Sachwert wurde ermittelt mit 684.985 € bzw. rd. **692.000 €.**

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wurde abgeleitet mit $\times 0,85.$

Vorläufiger marktangepasster Sachwert = 588.200 € bzw. **rd. 588.000 €.**

7.7 Eingangswerte des Ertragswertverfahrens

Die Stärke des Ertragswertverfahrens gründet auf dem, durch zwei Parameter gegebenen, Marktbezug. Zum einen ist dies die aktuelle Marktmiete, die zwischenzeitlich sicher und aktuell aus dem Marktgeschehen abgeleitet werden kann und zum anderen der Liegenschaftszinssatz, der durch iterative Rückrechnung aus dem Verhältnis von gezahlten Kaufpreisen und den mit dem jeweiligen Objekt marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten bestimmt wird. Das Ertragswertverfahren ist ein finanzmathematisches Modell, mit welchem das übliche Marktverhalten nachvollzogen werden soll, deshalb müssen die Einzelansätze modellkonform zur Anwendung kommen. Zur Behandlung von auf einem separaten Grundstück stehenden Garagen wird in der Modellbeschreibung zu Liegenschaftszinssätzen von Einfamilienhäusern im GMB 2024 keine Aussagen getroffen. Um beide hier angewendeten Wertermittlungsverfahren gleich durchzuführen, wird auch hier die Garage als boG behandelt.

7.7.1 Tatsächliche Mieteinnahmen

Keine.

7.7.2 Marktübliche Nettokaltmieten

Die Ertragswertermittlung stellt auf marktüblich erzielbare nachhaltige Mieteinnahmen ab. Diese wurden unter Punkt 7.2.6 aus dem Mietspiegel der Stadt Köln abgeleitet.

Die marktübliche Miete beträgt demnach **8,00 €/m²**.

Folgender Rohertrag ist demnach marktüblich zu erzielen:

Mieteinheit	Mietfläche	Miete €/m²	Miete €/M	Miete € p.a.
Einfamilienhaus	199 m²	8,00 €/m²	1.592,00	19.104,00
Garage			50,00	600,00
Summe				19.704,00

7.7.3 Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten werden modellkonform und differenziert angesetzt, weil die einzelnen Bestandteile dieser Position sich auf unterschiedliche Grundlagen beziehen und ein allgemeiner Prozentsatz nicht abgeleitet werden kann. Unter Bezugnahme auf die Modellansätze der AGVGA können Einzelheiten der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

(ISHK = Instandhaltungskosten, MAW = Mietausfallwagnis, VWK = Verwaltungskosten)

Bewirtschaftungskosten	Bezugsbasis			Kosten/Einheit		BWK p.a.
VWK Wohnen	Einheiten	1	×	351 €/E	=	351 €
VWK Garage	Einheiten	1	×	45,80 €/E	=	46 €
ISHK Wohnen	Nutzfläche	157 m²	×	13,8 €/m²	=	2.746 €

ISHK Garage	Einheiten	1	x	103,90 €/E	=	104 €
MAW Gesamt	Rohertrag	15.672 €	x	2 %	=	394 €
Summe Bewirtschaftungskosten:						3.641 €

Bewirtschaftungskosten insgesamt rund **3.641 €.**

Das entspricht 18,48 % des Rohertrags.

7.7.4 Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude wurde bereits unter Punkt 6.2.11 erläutert. Sie liegt zum Stichtag 25.10.2024 für das Gebäude bei **31 Jahren.**

7.7.5 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden bereits unter Punkt 7.2.4 dargestellt. Die Merkmale wie Wohnfläche, RND, Bewirtschaftungskosten liegen im Spannenbereich von +/- 1 Standardabweichung der Auswertung des Gutachterausschusses. Der mittlere Liegenschaftszinssatz liegt bei 1,7 % bei einer Standardabweichung von +/- 0,8 %.

Unter Berücksichtigung der mittleren Lage und des einfachen Gebäudestandards wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz unter dem Mittelwert angesetzt mit **2,20 %.**

7.7.6 Barwertfaktor

Gemäß § 28 ImmoWertV ist der jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag über die Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Der Kapitalisierung ist der Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor) gem. § 34 ImmoWertV zu Grunde zu legen. Dieser wird über die nachfolgend genannte Formel nach §34 Nr. 2 ImmoWertV ermittelt:

$$KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

Wobei $q = 1 + p$, p =Liegenschaftszinssatz und n = Restnutzungsdauer.

Der Barwertfaktor für das zu bewertende Grundstück liegt demnach unter der Berücksichtigung eines Liegenschaftszinssatzes von 2 % und einer Restnutzungsdauer von 31 Jahren bei:

$$KF = 1,022^{31} - 1 / 1,022^{31} \times 0,022 = \mathbf{21,29.}$$

7.7.7 Bodenwert

Unter Punkt 7.4.7 wurde der Bodenwert ermittelt zu **497.800 €.**

7.8 Ertragswertberechnung

Jährlicher Rohertrag

• Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete = 19.704 €

Bewirtschaftungskosten – 3.641 €

Jährlicher Reinertrag = 16.063 €

Reinertragsanteil des Bodens (Bodenwertverzinsung)

• 2,2 % vom Bodenwert 497.800 € – 10.952 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen¹⁷ = 5.111 €

Barwertfaktor zur Kapitalisierung (Vervielfältiger)

• bei 2,2 % Liegenschaftszinssatz und 31 Jahren RND × 21,29

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage = 108.821 €

Bodenwert + 497.800 €

Vorläufiger¹⁸ **Ertragswert des Grundstücks** = 606.621 €
rund 607.000 €

Bei einem Ertragswert von 607.000 € und einem Rohertrag von 19.704 €/Jahr ergibt sich ein Rohertragsfaktor von **30,79**. Der relative Ertragswert liegt bei **3.048 €/m²**.

¹⁷ Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist die eigentliche Größe, die es erlaubt, die Rentierlichkeit der Gebäude zu beurteilen. Sollte der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen kleiner Null sein, weist dies in aller Regel auf eine unwirtschaftliche Nutzung hin. Wenn eine Umnutzung nicht möglich ist, ist der Ertragswert im Liquidationswertverfahren zu bestimmen.

¹⁸ Vorläufig, weil hier die boG, die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale noch unberücksichtigt sind.

7.9 Würdigung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde abgeleitet mit 588.000 € bei einem relativen Sachwert von 2.955 €/m². Der Ertragswert liegt mit 606.000 € bei einem relativen Ertragswert von 3.048 €/m² und einem Rohertragsfaktor von 30,79. Der Ertragswert liegt knapp über dem Sachwert. Er plausibilisiert den Sachwert. Hier ist allerdings die unklare Datenlage des Ertragswertverfahrens, insbesondere im Hinblick auf die marktübliche Miete für EFH, ein deutlicher Unsicherheitsfaktor, so dass das Ergebnis des Ertragswertverfahrens nicht aussagekräftig genug ist.

Der vorläufige Verkehrswert wird aufgrund des üblichen Marktgeschehens und insbesondere aufgrund der sichereren Datenlage im Sachwertverfahren, aus dem Verfahrensergebnis des Sachwertverfahrens abgeleitet.

7.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

7.10.1 Instandhaltungstau

Das Gebäude weist zum Stichtag einen deutlichen Instandhaltungstau im Bereich des Innenausbaus. Bei einer Wohnfläche von 199 qm werden die Kosten für die Behebung dieses Instandhaltungstaus auf ca. 250 €/qm geschätzt. Dies führt zu geschätzten Kosten in Höhe von ca. 50.000 €.

Hierbei ist zu beachten, dass es sich hier nur um die Kosten handelt, die dazu aufgewendet werden müssen, um die durch unterlassene Instandhaltung entstandenen Defizite zu beseitigen. Die fehlende Modernisierung ist bereits durch die Beurteilung des Gebäudestandards und die Vergabe der Modernisierungspunkte bei der Ableitung der Restnutzungsdauer erfolgt.

Der Wertansatz dieser möglichen Kosten wird geschätzt auf ca. 70 % der tatsächlichen Kosten. Hier ist zu berücksichtigen, dass der Werteinfluss, welchen ein Marktteilnehmer Mängeln oder Schäden beimisst, abhängig ist von der zum Stichtag herrschenden Marktlage. So wird einem Schaden bei einem Markt, der durch den Käufer bestimmt wird (Nachfrage größer als Angebot) weniger Relevanz beigemessen, da der Interessent eher bereit ist, diesen hinzunehmen, da er das Objekt erwerben möchte und wenig Auswahl hat.

Somit ergibt sich ein grob geschätzter Wertabschlag für den Instandhaltungstau von
 $50.000 \text{ €} \times 0,70 = 34.825$

35.000 €.

7.10.2 Wert des hausnahen Gartenlandes

Das Grundstück hat eine Übertiefe von ca. 51.50 m. Der rentierliche Grundstücksteil wurde mit 524 qm ermittelt. Demnach ergibt sich eine Fläche an hausnahe Gartenland $772 \text{ qm} - 524 \text{ qm} = 248 \text{ qm}$. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht in der Stadt Köln werden vergleichbare Grundstücke in einer Spanne von 5% - 96% bei einem Mittelwert von 33 % veräußert. Der Wertansatz für das

hausnahe Gartenland wird in diesem Falle geschätzt auf 20% des Vorderlandwertes. Somit ergibt sich ein Wert von $248 \text{ qm} \times 950 \text{ €/qm} \times 0,20 = 47.120 \text{ €}$ bzw. rd. **47.000 €.**

7.11 Zusammenfassung

Verfahrenswert aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens	582.000 €
Wertabschlag Instandhaltungstau	- 27.500 €
Wert des hausnahen Gartenlands	<u>+ 47.000 €</u>
	601.500 €
Verkehrswert	rd. 600.000 €.

8 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des, mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Höxterstraße 13, 51109 Köln, wird zum Wertermittlungstichtag 25.10.2024 sachverständig geschätzt auf

600.000 €.

Es wird darauf hingewiesen, dass in dem hier ausgewiesenen Verkehrswert gemäß § 194 BauGB definitionsgemäß keine «latenten Steuern» berücksichtigt wurden. Dieser hier ausgewiesene Verkehrswert entspricht dem Marktwert, der bei einem fiktiv unterstellten Verkauf zum Bewertungstichtag voraussichtlich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar sein sollte. Dabei sind Vertriebskosten, z.B. Makler-Provisionen, Vorfälligkeitsablösungen oder Einkommenssteuern, Umsatzsteuern, Erbschafts- oder Schenkungssteuer, oder sonstige Kosten, die sich aus Anlass einer Veräußerung ergeben könnten, ausdrücklich nicht berücksichtigt. Je nach den persönlichen Umständen des Einzelfalls sind diese bei der Vermögensanrechnung gesondert zu berücksichtigen.

Diese Bewertung wurde von mir ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet. Ich bin weder verwandt noch verschwägert mit dem Auftraggeber, noch verfolge ich wirtschaftliche Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter.

Köln, den 19.03.2025

Dirk Saurbier, M. Eng.

Von der IHK zu Köln öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken.

© 2025 Navarini & Partner, Köln. Der Verfasser hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen, oder sonstigen Einzelheiten bedarf, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser und ist zusätzlich zu honorieren. Dritten darf der Inhalt dieses Gutachtens nicht ohne schriftliche Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

9 Literaturverzeichnis

9.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Bischoff, Bernhard: **Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland**; Die Praxis der Immobilienbewertung nach ImmoWertV; Olzog Verlag, München; 1. Auflage; 2009
- Bischoff: **BVS-Trainingslager Immobilienbewertung 2012 Sachwertrichtlinie** (SW-RL) einschließlich der neuen NHK 2010, Mai 2012
- Bischoff: **BVS-Trainingslager Immobilienbewertung 2013/2014 Vergleichswertrichtlinie** (VW-RL) und mathematische Statistik in der Wertermittlung, November 2013
- Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: **Praxis der Grundstücksbewertung**; Olzog-Verlag, München; Loseblattsammlung; 2017
- Gottschalk, Götz-Joachim: **Immobilienbewertung**; Beck-Verlag; 3. Auflage; 2014
- **GuG: Grundstücksmarkt und Grundstückswert**; Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung; Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied; Erscheint alle 2 Monate; 2017
- Kleiber: **WertR06 Wertermittlungsrichtlinien 2006** - Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit NHK 2000; Bundesanzeiger-Verlag, Köln; 9. Auflage; 2006
- Kleiber Simon: **Verkehrswertermittlung von Grundstücken** - Kommentar und Handbuch; Bundesanzeiger-Verlag, Köln; 8. Auflage; 2016
- Kröll, Ralf / Hausmann, Andrea: **Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken**; Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied; 5. Auflage; 2015
- Palandt: **Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch**; Beck'sche Kurz-Kommentare; 77. Auflage; 2018

9.2 Verwendete Internet-Quellen

- **www.Boris.NRW.de**: Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktberichte in der für den Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung; Oberer Gutachterausschuss NRW; Online-Dienst
- **www.Haufe.de**: Haufe Immobilienportal - Rechtsquellen, Kommentare, Formulare für die Immobilienwirtschaft; Haufe Verlag, Freiburg; Online-Dienst
- **www.destatis.de**, Das Statistische Bundesamt
- **www.IT.NRW.de**: Information und Technik Nordrhein-Westfalen; Statistik-Portal; Online-Dienst
- **www.wegweiser-kommune.de**: Demographie-Bericht zu Thema Demographischer Wandel; Bertelsmann-Stiftung; Online-Dienst

9.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- **BauGB Baugesetzbuch** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten** (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) vom 14.07.2021. Bundesgesetzblatt I 2021, 2805. Gültig ab 01.01.2022.
- **Bodenrichtwert-Richtlinie** - Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL) vom 11.01.2011 Bundesanzeiger BAnz Nr. 24 S. 597
- **Ertragswert-Richtlinie** (EW-RL) vom 05.09.2012 Bundesanzeiger BAnz AT 18.10.2012 B1
- **Sachwert-Richtlinie** (SW-RL) vom 05.09.2012 Bundesanzeiger BAnz AT 18.10.2012 B1 mit den NHK 2010
- **Vergleichswert-Richtlinie** - Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (VW-RL) vom 20.03.2014 BAnz AT 11.04.2014 B3

- **BauNVO**, Baunutzungsverordnung 1962 bis 1990, in der jeweils zum Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans gültigen Fassung, in 34er Gebieten in der letzten Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 1 S. 3786)
- **WoFIV**, Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der Fassung vom 25.11.2003, (BGBl. I S. 2346) sowie WMR (WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie) in der Fassung vom 18.07.2007