

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit Einfamilienhaus,
Anbau und Lagerscheune
(Sanierungsobjekt)**

GEMARKUNG

Longerich

FLUR

99

FLURSTÜCK(E)

996/354, 2437

ADRESSE

Merkenicher Straße 180

50735 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
Web: www.benecke-sv.de

WERTMITTLUNGSANLASS

Teilungsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

30. Oktober 2024

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

Verfahren Nr. 92 K 47/24

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmovertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 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.	Wertermittlungstichtag	30. Oktober 2024	
	Bodenwerte	Flurstück 2437	Flurstück 996/354
3.	Grundstücksfläche (hier die Größe der zugeordneten Teilflächen)	884,00 m ²	166,00 m ²
4.	Bodenwert	806.738,40 €	48.555,00 €
	Sachwerte der Gebäude (Flurstück Nr. 2437)	Altbau	Anbau
5.	Wohnfläche	111,4 m ²	68,3 m ²
6.	Nutzfläche	24,5 m ²	
7.	Vorläufiger Sachwert	914.202,96 €	
8.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts	-228.550,74 €	
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-5.435,39 €	
10.	Verkehrswert Gesamtgrundstück	680.000,00 €	
	Einzelwerte ZVG		
11.	Flurstück 2437	auf volle 1.000 gerundet	631.000,00 €
12.	Flurstück 996/354	auf volle 1.000 gerundet	49.000,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
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
8	Begriffsbestimmungen der Gebäude:	6
B	LAGE	7
1	Standortfaktoren	7
2	Lage im Stadtgebiet	7
3	Lageeinstufung für die Wertermittlung	9
C	GRUNDSTÜCK	10
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung	10
2	Kataster	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser	11
4	Topografie	12
5	Altlasten	12
6	Erschließungszustand	12
7	Maß der baulichen Nutzung	14
8	Augenblickliche Nutzung	14
9	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung	14
D	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	15
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	15
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten	17
E	BAULICHE ANLAGEN	18
1	„Altbau“	18
2	„Anbau“	19
3	„Scheune“	19
4	Ausstattung	20
5	Baujahre	22
6	Gesamtnutzungsdauer	23
7	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	23
8	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen	27
9	Bruttogrundfläche der Gebäudes	28
10	Außenanlagen	29
11	Besondere Anlagen oder Einbauten	29
12	Bau und Unterhaltungszustand	30
13	Wärmeschutz und Energiebedarf	34

F	VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG	36
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	36
G	SACHWERTERMITTLUNG	38
1	Ermittlung des Bodenwerts.....	38
2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).....	42
3	Korrektur wegen des Gebäudealters	46
4	Außenanlagen (Flurstück Nr. 2437).....	48
5	Zeitwert der Sonstigen Anlagen (Flurstück Nr. 2437)	49
6	(Vorläufiger) Sachwert der Gebäude (Flurstück Nr. 2437)	49
7	Marktanpassung	50
8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	52
9	Verkehrswert und Einzelwerte (ZVG).....	54
H	VERKEHRSWERT	55
1	Schlussbestimmungen.....	56
I	ANLAGEN	57
1	Fotodokumentation	57
2	Zeichnungen und Pläne	70

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln
Geschäfts-Nr.: 92 K 47/24

2 Ortstermin

Am durchgeführten Ortstermin am 30. Oktober 2024 nahmen teil:

- Frau XXX, Eigentümerin und Antragstellerin
- Herr XXX, Rechtsbeistand der Eigentümerin
- Frau XXX, für den Eigentümer und Antragsgegner
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Grundstück und Gebäude waren zugänglich. Das vorliegende Gutachten beruht auf einer Innenbegehung und wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt. Fotoaufnahmen wurden gestattet.

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 vom 27.08.2024, Aktenzeichen: 92 K 47/24

5 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

30. Oktober 2024

Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt

maßgeblich ist.¹ Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 30. Oktober 2024 abgeschlossen.

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 30.10.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 18.09.2024
- Ablichtungen der Grundbuchblätter (16.07.2024)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.09.2024
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 17.09.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09.09.2024
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 12.09.2024

7 Zum Objekt:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortsteil Niehl der Stadt Köln. Es besteht aus zwei Flurstücken. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und hat eine Fläche von insgesamt 1.050 m². Es ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus, einem eingeschossigen Anbau und einer freistehenden Scheune bebaut. Das Wohnhaus ist teilunterkellert. Das Dachgeschoss des Wohnhauses ist ausgebaut. Die Gebäude verfügen über insgesamt ca. 180 m² Wohnfläche. Im Teilkeller und in der Scheune sind weitere 103 m² Nutzfläche vorhanden. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Baujahren. Das Grundstück liegt nicht an der Erschließungsstraße. Es ist über ein vorgelagertes Grundstück zugänglich. Die erforderliche Erschließung verläuft auch über das vorgelagerte Grundstück. Die Erschließung ist weder über eine Baulast noch über eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Gleichwohl ist ein Wohnheitsrecht für die Erschließung über das vorgelagerte Grundstück zu unterstellen. Die Gebäude sind in einem uneinheitlichen, teilweise dringend sanierungsbedürftigen Unterhaltungszustand; es wurden Schäden, Reparatur- und Wartungsbedarf festgestellt. Es herrscht Instandhaltungsstau. Darüber hinaus ist bei Zuschlag an einen Dritten mit Räumungs- und Reinigungskosten für die Gebäude sowie die Beseitigungskosten für die Scheune zu unterstellen. Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist keine Baulast vorhanden. Es sind keine Anliegerbeiträge offen oder zu erwarten. Es besteht keine Wohnungsbindung. Eine Bauakte war vorhanden.

8 Begriffsbestimmungen der Gebäude:

- Das **Einfamilienhaus** auf der westlichen Grundstücksfläche wird im Weiteren mit „**Altbau**“ bezeichnet.
- Das mit Abstand errichtete Gebäude in Grundstücksmitte wird im Weiteren mit „**Scheune**“ bezeichnet.
- Der zwischen den beiden vorgenannten Gebäuden errichtete Gebäudeteil wird im weiteren als „**Anbau**“ bezeichnet.

¹ §2, (2) ImmoWertV

B LAGE

1 Standortfaktoren

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 Nippes

Nippes ist der Stadtbezirk 5 von Köln. Er umfasst die Stadtteile Bilderstöckchen, Longerich, Mauenheim, Niehl, Nippes, Riehl, Weidenpesch. Er liegt am linken Rheinufer, nördlich der Kölner Innenstadt. Der Stadtbezirk 5 wurde im Zuge einer kommunalen Neugliederung zum 1. Januar 1975 gegründet und trägt den Namen seines bevölkerungsreichsten Stadtteils Nippes.

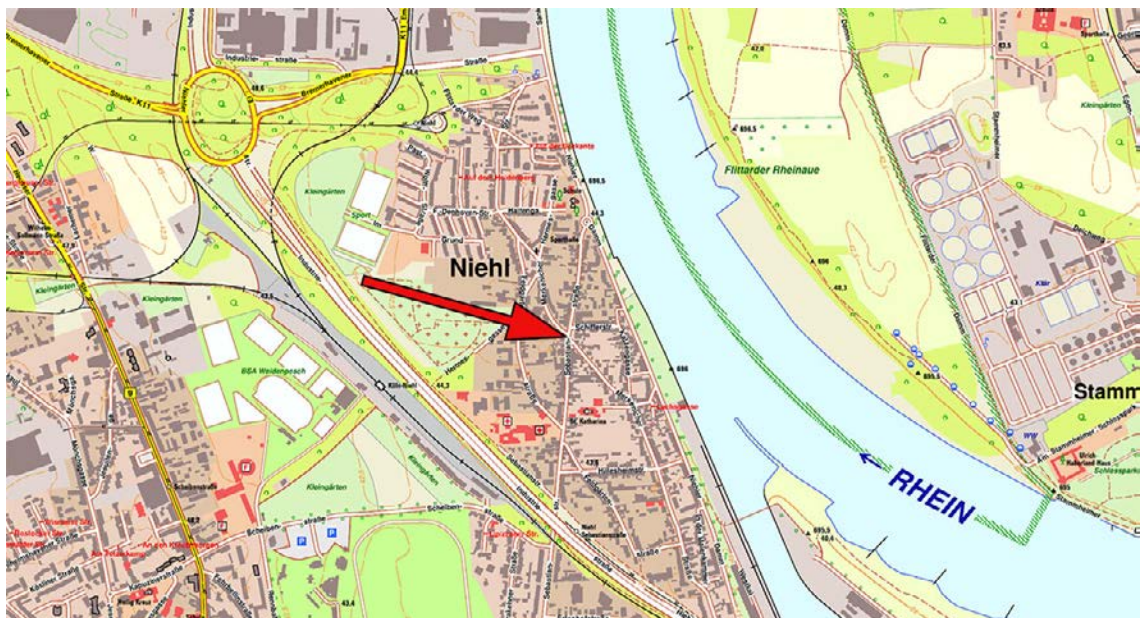
Stadtteil Niehl

Niehl grenzt im Osten an den Rhein, im Süden an Riehl und Nippes, im Westen an Weidenpesch und Longerich und im Norden an Fühlingen und Merkenich. Bis zum 20. Jahrhundert war Niehl ein Fischerdorf, dann erfolgte nördlich des Dorfes die Ansiedlung einiger Großbetriebe. Zu diesen gehörten vor allem die am 28. Oktober 1929 hier gegründeten und von Berlin verlagerten Ford-Werke in Deutschland. Ein Industrie-Park sorgt für die Ersatzteillieferung für die Automobil-Produktion. Den Industrieansiedlungen im Norden des Stadtteils entsprach eine zunehmende Wohnbebauung im Süden und Westen. In diese beiden Richtungen ist Niehl mit den Nachbarstadtteilen Riehl, Nippes und Weidenpesch übergangslos zusammengewachsen.

Die Ford-Werke beherbergen neben der Produktion die deutsche Hauptverwaltung und seit 1998 auch die von *Ford of Europe*. Darüber hinaus befinden sich im Stadtteil der größte der Kölner Rheinhäfen, Werke der Petrochemie, eine Müllverbrennungsanlage und das mit Erdgas als Brennstoff betriebene Heizkraftwerk Niehl. Der Stadtteil gilt als der wichtigste Industrie- und Gewerbeschwerpunkt der Stadt Köln.

Der Hafen und das Industriegelände sind durch die Häfen und Güterverkehr Köln (HGK) an das Eisenbahnnetz angeschlossen. Hier befindet sich der für den Kombinierten Verkehr (KLV) benutzte Terminal Köln Nord. Das Kölner Stadtbahnnetz schließt den Stadtteil von zwei Seiten an an: Im Süden durch die Linie 16 auf der Amsterdamer Straße sowie an der südlichen Stadtteilgrenze auch die Linie 13 auf der Gürtel-Hochbahn und im Norden durch die Strecke von Weidenpesch entlang der Fordwerke bis nach Merkenich (Linie 12).

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

Das Wertermittlungsgrundstück liegt im Ortskernbereich zwischen Niehler Damm und Sebastianstraße.

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 Lagemerkmalen eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach“, „mittel“ oder „gut“ ist.

Tab.-Nr. 02					
EINORDNUNG DER WOHNLAGE					
Nr.	Kriterium	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
		ungünstig	neutral	günstig	
1.	Verkehrsanbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)		0,05	0,05	10%
2.	Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW)		0,05	0,05	10%
3.	Gebietscharakter der Lage (Wohngebiet)		0,10		10%
4.	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)		0,15		15%
5.	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage		0,10		10%
6.	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)	0,05	0,10		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	1,05			
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33	
	einfach	mittel	gut	

Im vorliegenden Fall sind ausgeglichene Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**mittel**“ im vorstädtischen Kontext zu bezeichnen. Es sind die für Köln typischen Emissionen (Verkehrslärm, Fluglärm) vorhanden, durch die zurückliegende Lage jedoch deutlich schwächer als an der „Merkenicher Straße“.

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 Ortstermin 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 beträgt insgesamt 1.050 m². Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken. Es weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Flurstück Nr. 2437

Grundstückstiefe:	ca. 32,00 m - 47,50 m
Grundstücksbreite:	ca. 14,50 m – 20,50 m
Grundstücksgröße:	ca. 881 m ²

Der Garten ist nach Osten orientiert. Das Grundstück grenzt nicht an die Erschließungsstraße „Merkenicher Straße“.

Flurstück Nr. 996/354

Grundstückstiefe:	ca. 24,80 m
Grundstücksbreite:	ca. 6,00 - 6,50 m
Grundstücksgröße:	ca. 166 m ²

Das Flurstück ist innenliegend und nicht selbstständig erschlossen (erschließbar).

2 Kataster

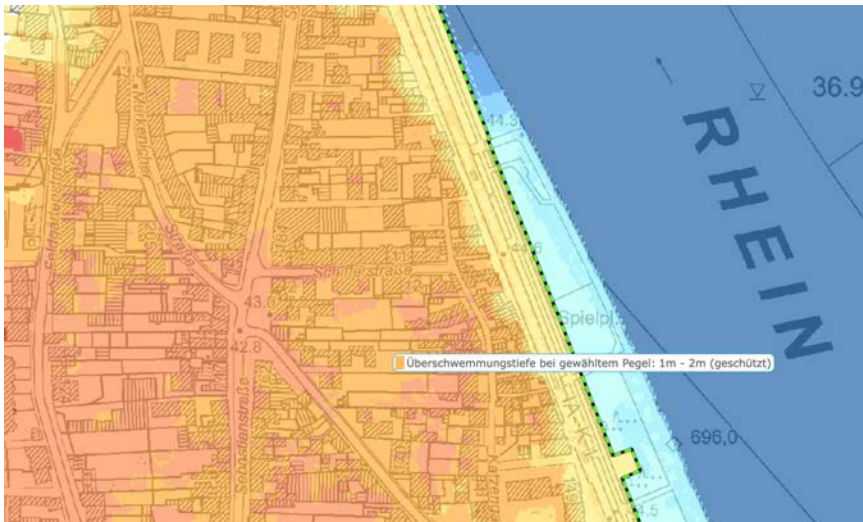
Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Stadt Köln
Gemarkung:	Longerich
Flur:	99
Flurstücke:	996/354, 2437

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Der Altbau ist teilunterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden. Die örtliche Gefahrenkarten weisen

bei Rheinhochwasser eine mittlere Gefährdung



und Grundhochwasser² eine starke Gefährdung aus.



Ein erhöhte Gefährdung bei Starkregen besteht nicht.

2

Durch ein Hochwasser im Rhein kann das Grundwasser nicht mehr zum Rhein hin fließen, da sich das Flusswasser durch das Hochwasser in den Grundwasserleiter drückt. Die Folge ist ansteigendes Grundhochwasser, das auch fern von Gewässern zu Überflutungen von Kellern oder tiefer liegenden Geländeflächen führen kann.

4 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich der Gebäude durch eine 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 oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

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 ist von der Straße „Merkenicher Straße“ - einer öffentlichen Straße - über eine private Zuwegung über das zur Straße vorgelagerte Nachbargrundstück zugänglich. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Wasser, Strom) über diese Zuwegung verläuft. Die Kanalschlüsse des Grundstücks liegen in der Straße „Merkenicher Straße“. Die Straße „Merkenicher Straße“ ist normal befahren. Im Bereich des Grundstücks sind beidseitig Gehwege entlang der Straße angelegt. Straßenbeleuchtung und öffentliche Parkmöglichkeiten sind vorhanden.

Hinweis:

Die örtliche Bebauung ist historisch gewachsen. Die vorliegende ungewöhnliche Erschließung wurde offensichtlich nicht durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit gesichert – zumindest gibt es dazu keinen Hinweis im Bestandsverzeichnis des Grundstücks. Das Baulastenverzeichnis enthält ebenfalls keinen entsprechenden Eintrag. Es wurde überprüft, ob eine Baulast auf dem zur Straße vorgelagerten Grundstück besteht, was jedoch auch nicht der Fall ist. Dieser Zustand (weder durch Baulast noch Grunddienstbarkeit gesicherte Erschließung) wurde auch durch Anliegerbescheinigung der Stadt Köln (Auszug siehe unten) so bestätigt.

Beitragsbescheinigung

Grundstück: Merkenicher Straße 180 in Köln-Niehl
Gemarkung: Longerich
Flur: 99
Flurstück/e: 996/354, 2437

Sehr geehrter Herr Benecke,

Das o.g. Grundstück grenzt nicht unmittelbar an die öffentliche Erschließungsanlage Merkenicher Straße. Es handelt sich um ein sog. Hinterliegergrundstück.

Derzeit besteht weder eine durch Baulasteintragung noch grundbuchrechtlich gesicherte Zuwegung für das Grundstück.

Die Heilung dieses Rechtsmangels sollte möglich sein, zumal sich eine gewohnheitsmäßige Nutzung des Vorderliegergrundstücks nachweisen lässt. Bereits im Jahr 1957 genehmigten Entwässerungsgesuch war der Hinweis auf einen so genannten „Servitut-Streifen“ für die Abwasserleitung bis zur „Merkenicher Straße“ enthalten.

Vermessung, Grundbuchergänzungen, Baulasteintragungen etc. sind **mit üblichen Kosten als Wertminderung** im Rahmen der boG (besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) des Flurstücks Nr. 2437 **zu berücksichtigen**.

7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Online-Auskunft der Stadt Köln vom 30.10.2024 liegt das Flurstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, weswegen die Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB (unverplanter Innenbereich) zu beurteilen ist:

„§34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß §34 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Flächen für Wohnen	Wohngebiet	X	
2.	Gebietscharakter Umgebung (§34)	freistehende Wohnhäuser, 1-3 Vollgeschosse	Wohnhaus mit Anbau, eingeschossig, gewachsene Struktur	X	
3.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
4.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
5.	Lage im Naturschutzgebiet				X

Erläuterung:

Die volle Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung nicht erreicht. Die umliegende Bebauung ist uneinheitlich gestaltet. Es überwiegt eine Bebauung in offener Bauweise.

8 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, teilunterkellerten, eingeschossigen Wohnhaus mit Mansarddach, einem eingeschossigen Anbau und einem scheunenartigen Nebengebäude bebaut. Die vorliegende Nutzung ist genehmigt.

9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Die bestehenden baulichen Anlagen nutzen die durch die zur Verfügung stehende bebaubare Grundstücksfläche nicht ortstypisch aus. **Es besteht aus hiesiger Sicht größeres Nachverdichtungspotential. Für eine so genannte „Hinterliegerbebauung“ gibt es in unmittelbarer Nähe mehrere Vergleichsfälle.** Änderungen, Aufstockung, Erweiterung oder eine zusätzliche Neu- / oder Ersatzbebauung sind unter Berücksichtigung des Einfügegebots des §34 BauGB möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte einem Bietinteressenten über die Erweiterungsmöglichkeiten Klarheit verschaffen.

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 Bauaufsichtsbehörde der Stadt Köln am 07.09.2024 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **keine** Baulast vorhanden ist.

1.2 Wohnungsbindung

Es liegt keine öffentliche Bindung wegen öffentlicher Fördergelder vor, was die Stadt Köln am 12.09.2024 schriftlich mitteilte.

1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Köln teilte mit Auskunft vom 17.09.2024 mit, dass das Grundstück nicht an einer öffentlichen Straße liegt. Es wird kein Erschließungsbeitrag im Sinne des BauGB erhoben. Ein Straßenausbau nach § 8 KAG ist zurzeit **nicht geplant oder zukünftig zu erwarten**. Sonstige offene ortsübliche Beiträge sind hier nicht bekannt. Leistungen für die Grundstücksentwässerung nach Landes- und Ortsrecht **fallen nicht mehr an**.

Das Grundstück **ist** mittels Leitung über ein Nachbargrundstück („*Servitutstreifen*“) 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 (Kostenerstattungsbeträge)
- Ablösebeträge 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. 39110 im Grundbuch von Longerich geführt.

Blatt 39110

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Köln	Grundbuch von Longerich	Blatt 39110

BESTANDSVRZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	Longerich	99	996/354	Gebäude- und Freifläche	166 m²
2					Merkenicher Straße 180	
3	2	Longerich	99	2437	Gebäude- und Freifläche	884 m²
4					Merkenicher Straße 180	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	1, 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
2			Gemeinschaft ist angeordnet (AG Köln, 92 K 47/24).
3			Eingetragen am 16.07.2024

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 den Zuschlag 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 „Altbau“

1.1 Baubeschreibung

Das eingeschossige, teilunterkellerte Wohnhaus mit Mansarddach wurde vermutlich vor 1900 erbaut. Hinter dem Wohnhaus wurde ein Trakt mit Nebenräumen und ein Schuppen errichtet. Der Nebentrakt wurde 1977 durch den hier so bezeichneten Anbau ersetzt. Der Schuppen existiert noch und wird hier als Scheune bezeichnet.

Über einem Teilkeller mit Tonnengewölbe liegen die Erdgeschossräume. Mittig in Gebäudequerrichtung liegen Hauseingang, Eingangsdielen und in deren Verlängerung die Innentreppe. Beidseitig dieser Mittelzone liegen jeweils zwei unterschiedlich große Zimmer. Der Grundriss ist spiegelsymmetrisch; auch im darüber liegenden Dachgeschoss. Es waren demnach ursprünglich insgesamt 8 Räume vorhanden. Die Entwässerungsplanung von 1958 zeigt die Nutzung als Zweifamilienhaus mit nicht abgeschlossenen Wohnungen und gemeinsam genutztem Badezimmer im Dachgeschoss. Bei Ersatz des Nebentrakts durch den heutigen Anbau wurde die Nutzung des Altbaus entsprechend angepasst und ein zusätzliches Badezimmer im Erdgeschoss in einen der Wohnräume eingebaut.

1.2 Erschließung

Eine Innentreppe verbindet die Geschosse. Der Dachspeicher ist über eine Lukentreppe zugänglich. Das Gebäude ist nicht barrierearm / barrierefrei zugänglich bzw. nutzbar.

1.3 (Heutige) Aufteilung

Die Grundrisse zeigen baujahrstypische Zuschnitte und Raumgestaltungen. Im Erdgeschoss befinden sich Dielen, Wohnzimmer, Badezimmer und ein Durchgangsraum. Im Dachgeschoss befinden sich vier Schlafzimmer und ein kleines Badezimmer. Der Dachspeicher ist nicht ausgebaut.

1.4 Funktionale Merkmale

Außer dem Durchgangszimmer als innere Verbindung zum Anbau sind keine wesentlichen funktionalen Einschränkungen vorhanden. Gebäudeausstattung und Haustechnik sind jedoch stark veraltet.

2 „Anbau“

Baubeschreibung

Der eingeschossige, nicht unterkellerte Anbau mit Pultdach wurde 1977 erbaut. Der Anbau wurde auf der Fläche des Vorgängergebäudes (Nebentrakt mit Waschraum und Geräteraum) errichtet. Der an das ursprüngliche Wohnhaus (Altbau) angebaute Gebäudeteil enthält eine Küche mit Spindnische und ein größeres Wohnzimmer mit Garderobennische und Bar. Bei Errichtung und bis zum heutigen Tag wurden die Gebäude als Einfamilienhaus genutzt. Das Gebäude dient auch als räumliche Verbindung zum ehemaligen Schuppen (hier als Scheune bezeichnet). Entsprechende Verbindungstüren zu den flankierenden Gebäuden sind vorhanden.

Erschließung

Der Gebäudeteil ist eingeschränkt barrierearm zugänglich und mit den beiden flankierenden Gebäuden räumlich verbunden. Der Anbau dient als Hauptzugang des Ensembles. Es sind mehrere Ausgänge zum Garten und zur Terrasse vorhanden.

Aufteilung

Der Grundriss zeigt einen großzügigen Zuschnitt. In diesem Gebäudeteil sind die Aufenthaltsräume des Ensembles untergebracht.

3 „Scheune“

Baubeschreibung

Es handelt sich um eine sehr einfache Gebäudekonstruktion mit Pultdach. Die Bauweise ist massiv mit Backsteinaußenwänden und Betonboden. Im Balkendach wurde ein Lichtausschnitt mittels transparenter Kunststoffwellplatten eingebaut. Die Dachflächen wurden innenseitig bekleidet. Bei Errichtung des Anbaus 1977 wurde ein Raumeinbau im Innenraum vorgenommen, um einen Heizungsraum mit Öltanks zu schaffen. Hier ist die Ölheizung eingebaut, die alle Gebäude mit Wärme versorgt. Durch den Einbau entstand eine Galeriefläche über dem Heizraum. Hier wurden ein weiteres Galeriezimmer mit großem Fenster zum Garten und ein kleines Duschbad eingebaut. Aufgrund der zu geringen Raumhöhen zählen diese Räume nicht zur Wohnfläche.

Erschließung

Mehrere Differenztreppenläufe verbinden die Galerie sowohl mit dem eingeschossigen Anbau als auch der Erdgeschossfläche der Scheune, die einen Ausgang zur Terrassenfläche zwischen den Gebäuden hat.

Funktionale Merkmale

Der technische Zustand der Scheune ist als „abgängig“ zu beschreiben. Innerhalb dieses Gebäudes ist keine höherwertige Nutzung mehr möglich. Das Gebäude stellt insgesamt ein Verwertungshindernis für das Gesamtgrundstück dar.

4 Ausstattung

4.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard „Altbau“

Tab.-Nr. 05.1							
AUSSTATTUNGSSTANDARD "ALTBAU" (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
			1	2	3	4	5
1.	Außenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung	Außenwand in Backsteinmauerwerk, keine Wärmedämmung, Südgiebel verklankert (Riemchenklinker), Ostseite mit Außenputz, Nordgiebel mit Zementfaserplattenbekleidung, Westseite Sichtmauerwerk	0,25	0,50	0,25		
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	Holzdachstuhl, Mansarddach, keine Unterspannbahn, Tonpfannendeckung, Dachschrägen in Wohnräumen mit Innenbekleidung (Holzschalung und glatte Bekleidungen), keine Wärmedämmung	0,50	0,50			
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	ungedämmte Aluminiumrahmen, Isolierverglasung, uneinheitliche Rahmenfarben, Haustür aus Holz mit einfach verglasten Glasfeldern, Glasbausteinfenster	0,50	0,50			
4.	Innenwände und Innentüren	uneinheitlicher Zustand; Leichtmauerwerk, Innenputz, einfache Holztüren in Holzzargen		1,00			
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken über Erdgeschoss und zum Dachspeicher, Ziegelgewölbe (Tonnengewölbe) über Teilkeller, Decken ungedämmt		1,00			
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	uneinheitlicher Zustand; PVC und Teppichboden (auf Dielen) im Dachgeschoss, Fliesen in der Diele und Küche, neuere Dielenböden	0,20	0,50	0,30		
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	1 Badezimmer im Erdgeschoss (Duschbad), 1 Duschbad im Dachgeschoss, Böden gefliest, Wände mit Fliesensockeln, Spritzbereich Duschen raumhoch gefliest		1,00			
8.	Heizung, Wärmeerzeuger Raumheizflächen	keine Wärmeerzeugung im Gebäude, Radiator-Heizkörper		0,50			
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	einfache, veraltete Ausstattung	1,00				

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

4.2 Übersicht zum Ausstattungsstandard „Anbau“

Tab.-Nr. 05.2							
AUSSTATTUNGSSTANDARD "ANBAU" (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
			1	2	3	4	5
1.	Außenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung	Kalksandsteinmauerwerk, Innenbekleidung mit Kerndämmung (vor WSVo 1995), Tapeten, Anstrich Außenbekleidung Kunstharzputz		0,80	0,20		
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	Holzbalkendecke (Pultdach), Flachdachpfannen, Unterspannbahn, Schalung, Zwischensparrendämmung (vor WSVo 1995)		0,50	0,50		
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	ungedämmte Alu-Fenster mit Isolierverglasung		1,00			
4.	Innenwände und Innentüren	Kalksandsteinmauerwerk, Klinkerriemchenbekleidung, Rauputz, Einbauschranksanlagen mit integrierten Innentüren, integriertes Türblatt in Wandbekleidung			1,00		
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Deckenbekleidung glatt oder Holzschalungen, seitliche Kehlen für indirekte Beleuchtung im Zwischenraum zur Außenwand, Differenztreppen zur Scheune in Stahlbeton mit Spaltplattenbelägen		0,50	0,50		
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	Spaltplattenbeläge auf schwimmendem Estrich, Bodentank für Konvektorheizkörper im Wohnzimmer		0,80	0,20		
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	keine vorhanden					
8.	Heizung, Wärmeerzeuger Raumheizflächen	kein Wärmeerzeuger im Gebäude, Radiatorheizkörper		0,50			
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	Standardanschlüsse, baujahrestypisch		1,00			

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

4.3 Übersicht zum Ausstattungsstandard „Scheune“

Tab.-Nr. 05.3							
AUSSTATTUNGSSTANDARD SCHEUNE (gemäß Anlage 4, Teil III, 12. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
					3	4	5
1.	Außenwände	Mauerwerk			1,00		
2.	Konstruktion	massiv, Inneneinbau Heizungsraum Kalksandsteinwände, Stahlbetondecke, Innentreppe massiv				1,00	
3.	Dach	Holzbalkendachkonstruktion (Pultdach), innen glatt bekleidet			1,00		
4.	Fenster u. Außentüren	Wellkunststoff-Oberlichter, Galeriezimmer und Duschbad mit Außenfenstern				1,00	
5.	Fußböden	Betonboden ohne Beläge			1,00		
6.	Sonst. Techn. Ausst.	Duschbadeinbau, Heizungsanlage Ölzentralheizung, Öltanks				1,00	

5 Baujahre

Gesicherte Erkenntnisse über die Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken liegen laut Bauakte erst seit ca. 1958 vor. Zu dieser Zeit erhielt das bereits vorhandene Gebäude (hier als „Altbau“ bezeichnet) einen Kanalanschluss für Regen- und Schmutzwasser sowie ein kleines Badezimmer im Erd- und Dachgeschoss.

Schon seinerzeit wurde die Lage des Grundstücks (Hinterliegergrundstück) im entsprechenden Entwässerungsgesuch beschrieben. Die Verlegung der Abflussleitung von Grundstück bis zur Straße sollte mittels Verlauf über einen „Servitut-Streifen“, in einem Grundrissplan auch als „Servitut-Pfad“ bezeichnet, erfolgen.

Die seinerzeit mit zum Entwässerungsgesuch eingereichten Pläne zeigen ein Wohnhaus im Bestand mit den entsprechenden geplanten Badezimmern und anderen für die Entwässerung relevanten Einrichtungen (Brausen, Waschbecken, Aborte, etc.). Der durch den Anbau 1977 ersetzte Nebentrakt mit Waschkraum und Geräteraum existierte seinerzeit bereits auf den heute noch vorhandenen Grundflächen. Die Scheune war seinerzeit als „Schuppen“ bezeichnet.

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass eine Wohnnutzung des hier so bezeichneten **Altbaus** bereits vor 1958 bestand, vermutlich seit ca. 1900, wofür einige Merkmale der Bausubstanz sprechen. Das Baujahr des hier so bezeichneten **Anbaus** ist mit 1977 festzustellen. Das Baujahr der hier so bezeichneten **Scheune** entspricht vermutlich dem des Altbaus.

6 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** anzusetzen³.

7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag 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.

7.1 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.

³ Grundstücksmarktbericht 2024; GAA Stadt Köln, S. 64

7.2 Modernisierungsgrad „Altbau“

Tab.-Nr. 06.1								
PUNKTRASTERMETHODE ALTBAU								
Nr.	Modernisierungselemente & Einzelmaßnahmen	Anteil		Jahr der Modernisierung*	Regel-Lebens-dauer	Rest-Lebens-dauer	max. Punkte	gewogene Punkte
		Element	Gesamt					
1.	Dacherneuerung (Deckung, Dichtung)	100%	0,40	1977	80	41%	4,00	0,66
	Einbau / Verbesserung WD							
	Innenbekleidung, Dampfsperre							
2.	Rahmen und Flügel						2,00	0,00
	Verglasung							
	Außentür							
3.	Stromleitungen, Verteilung, Schalter, Dosen	25%	0,40	1992	40	20%	2,00	0,12
	Wasserleitungen, Abwasserleitungen	50%	0,40	1992	40	20%		
	Gasleitungen, sonstige							
4.	Heizungskessel (Speicher)						2,00	0,04
	Brenner							
4.	Raumheizflächen & Leitungsnetz	100%	0,30	1977	50	6%		
5.	Wärmedämmung Außenwand						4,00	0,00
6.	Badmodernisierung Objekte	100%	0,30	1992	40	20%	2,00	0,40
	Badmodernisierung Armaturen	100%	0,20	1992	40	20%		
	Badmodernisierung Oberflächen	100%	0,50	1992	40	20%		
7.	Innenausbau / Bodenbeläge	50%	0,50	1992	60	47%	2,00	0,23
	Innenausbau / Wandbekleidungen							
	Innenausbau / Deckenbekleidungen							
8.	Verbesserung d. Grundrissgestaltung						2,00	0,00
	Beseitigung von Funktionsmängeln							
							20,00	1,45

MODERNISIERUNGSGRAD				
0 - 1 Punkt	2 - 6 Punkte	7 - 10 Punkte	11 - 15 Punkte	16 - 20 Punkte
nicht modernisiert	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert

7.3 Modernisierungsgrad „Anbau“

Tab.-Nr. 06.2								
PUNKTRASTERMETHODE ANBAU								
Nr.	Modernisierungselemente & Einzelmaßnahmen	Anteil		Jahr der Modernisierung*	Regel-Lebens-dauer	Rest-Lebens-dauer	max. Punkte	gewogene Punkte
		Element	Gesamt					
1.	Dacherneuerung (Deckung, Dichtung)	100%	0,40	1985	80	51%	4,00	0,82
	Einbau / Verbesserung WD							
	Innenbekleidung, Dampfsperre							
2.	Rahmen und Flügel						2,00	0,04
	Verglasung							
	Außentür	100%	0,10	1977	60	22%		
3.	Stromleitungen, Verteilung, Schalter, Dosen						2,00	0,00
	Wasserleitungen, Abwasserleitungen							
	Gasleitungen, sonstige							
4.	Heizungskessel (Speicher)						2,00	0,04
	Brenner							
	Raumheizflächen & Leitungsnetz	100%	0,30	1977	50	6%		
5.	Wärmedämmung Außenwand						4,00	0,00
6.	Badmodernisierung Objekte						2,00	0,00
	Badmodernisierung Armaturen							
	Badmodernisierung Oberflächen							
7.	Innenausbau / Bodenbeläge	100%	0,50	1977	60	22%	2,00	0,22
	Innenausbau / Wandbekleidungen							
	Innenausbau / Deckenbekleidungen							
8.	Verbesserung d. Grundrissgestaltung						2,00	0,00
	Beseitigung von Funktionsmängeln							
							20,00	1,12

MODERNISIERUNGSGRAD				
0 - 1 Punkt	2 - 6 Punkte	7 - 10 Punkte	11 - 15 Punkte	16 - 20 Punkte
nicht modernisiert	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert

7.4 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Altbau:

Die folgenden Tabellen zeigen die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauern der Wohnhäuser.

Tab.-Nr. 06.3		
RESTNUTZUNGSDAUER ALTBAU		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	1900
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2024
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	0 Jahre

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG		
Nr.		
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag (> 80 Jahre)	124 Jahre
2.	Modernisierungsgrad	1 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	12 Jahre

Anbau:

Tab.-Nr. 06.4		
RESTNUTZUNGSDAUER ANBAU		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	1978
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2024
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	34 Jahre

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG		
Nr.		
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag	46 Jahre
2.	Modernisierungsgrad	1 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	34 Jahre

8 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

8.1 Wohnfläche „Altbau“

Die Flächen des Altbaus wurden aus den Vermaßen älterer Gebäudepläne (aus unterschiedlichen Zeiträumen) in einer für die Zwecke der Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit selbst berechnet und zusammengestellt.

8.2 Wohnfläche „Anbau“

Die Gesamtgröße der Wohnfläche konnte auf der Grundlage der Pläne der Bauakte in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit übernommen werden.

Tab.-Nr. 07.1				
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)				
Nr.		Gebäude / Geschoss	Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
1.	Esszimmer	Altbau Erdgeschoss	13,68 m ²	13,27 m ²
2.	Badezimmer	Altbau Erdgeschoss	10,35 m ²	10,04 m ²
3.	Wohnzimmer	Altbau Erdgeschoss	13,68 m ²	13,27 m ²
4.	Küche	Altbau Erdgeschoss	10,35 m ²	10,04 m ²
5.	Diele	Altbau Erdgeschoss	8,40 m ²	8,15 m ²
6.	Flur	Altbau Dachgeschoss	4,40 m ²	4,27 m ²
7.	Badezimmer	Altbau Dachgeschoss	3,20 m ²	3,10 m ²
8.	Schlafzimmer 1	Altbau Dachgeschoss	10,97 m ²	10,64 m ²
9.	Schlafzimmer 2	Altbau Dachgeschoss	10,97 m ²	10,64 m ²
10.	Schlafzimmer 3	Altbau Dachgeschoss	14,44 m ²	14,01 m ²
11.	Schlafzimmer 4	Altbau Dachgeschoss	14,44 m ²	14,01 m ²
12.	Küche	Anbau Erdgeschoss	18,13 m ²	17,60 m ²
13.	Wohnraum mit Bar	Anbau Erdgeschoss	43,81 m ²	42,53 m ²
14.	Garderobe	Anbau Erdgeschoss	1,09 m ²	1,06 m ²
15.	Spind	Anbau Erdgeschoss	0,67 m ²	0,65 m ²
			178,58 m ²	173,27 m ²
		Faktor	Fläche brutto	Fläche gem. WoFIV
	Terrasse	0,25	25,00 m ²	6,25 m ²
			gerundet	180,00 m²

Die Gesamtwohnfläche wird auf dieser Grundlage auf ca. **180 m²** festgestellt.

8.3 Nutzflächen im Gebäude (Altbau und Scheune)

Tab.-Nr. 07.2			
NUTZFLÄCHE (gemäß DIN 277)			
Nr.		Gebäude / Geschoss	Fläche brutto
1.	Teilkeller	Altbau Kellergeschoss	24,50 m ²
2.	Heizungsraum / Öltanks	Scheune Erdgeschoss	11,50 m ²
3.	Lagerfläche	Scheune Erdgeschoss	33,00 m ²
4.	Lagerfläche	Scheune Dachgeschoss	13,00 m ²
5.	Flur	Scheune Dachgeschoss	2,50 m ²
6.	Galeriezimmer	Scheune Dachgeschoss	12,80 m ²
7.	Duschbad	Scheune Dachgeschoss	5,60 m ²
gerundet			103,00 m²

Es stehen ca. **103 m²** Nutzfläche im Untergeschoss des Altbaus und in der Scheune zur Verfügung.

9 Bruttogrundfläche der Gebäudes

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.	Altbau	1.21	Erdgeschoss	72,0 m ²			72,0 m ²
2.			Dachgeschoss	72,0 m ²			72,0 m ²
3.	Anbau	1.23	Erdgeschoss	74,0 m ²			74,0 m ²
4.	Scheune	18.5	Erdgeschoss	70,0 m ²			70,0 m ²
				288 m ²			288 m ²
Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005							

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYPE (NHK 2010)			
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF	
1.	1.21	144,0 m ²	
2.	1.23	74,0 m ²	
3.	18.5	70,0 m ²	

10 Außenanlagen

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

Grünflächen

Die Außenanlagen waren zum Ortstermin in einem uneinheitlichen Zustand. Die vorhandenen Grünflächen (Rasenfläche, Beete) sind einfach gestaltet.

Befestigte Flächen

Die Hofflächen sind als Pflasterflächen gestaltet.

Einfriedungen

Es sind uneinheitliche Grundstückseinfriedungen (Zäune, Gehölze, Hecken, Mauern) vorhanden.

11 Besondere Anlagen oder Einbauten

Als Abweichungen zu den in den NHK 2010 enthaltenen üblichen Ausstattungskriterien sind die folgenden besonderen Anlagen und Bauteile zu berücksichtigen. Aufgrund des teilweisen Erhaltungszustands und der einfachsten Bauweise werden nicht alle Bauteile als Wertbestandteile des Grundstückswerts betrachtet. Vielmehr werden die Bauteile ohne Restwert nicht berücksichtigt. Auch ungenehmigte Bauteile werden hier nicht berücksichtigt.

11.1 „Altbau“

Es sind keine werthaltigen besonderen Anlagen oder Einbauten vorhanden. Der Wertanteil des Teilkellers wird als Zuschlag zum Herstellungskostenkennwert berücksichtigt.

11.2 „Anbau“

- Außenterrasse
- Kaminanlage
- „Hausbar“
- Einbauschranksanlage
- Hoffläche Zugang Wohnhaus
- Grundstückszufahrt (Toranlage)

12 Bau und Unterhaltungszustand

12.1 „Altbau“

Eine Renovierung der heutigen Räume des Gebäudes in der heutigen Aufteilung und Anordnung der Wohnung ist nicht sinnvoll. Stattdessen würde ein wirtschaftlich agierender Erwerber das gesamte Gebäude als Sanierungsobjekt betrachten, die Raumaufteilung, Badezimmer und Zugänge bereinigen und eine neue, zeitgemäße Aufteilung und Gestaltung herbeiführen.

Veraltete oder defekte haustechnische Installationen

Die Hauselektrik ist veraltet. Zudem ist die Beheizung mittels veralteter Ölzentralheizung (Aufstellung im Nachbargebäude) unwirtschaftlich, weswegen von einem Ersatz des Energieträgers / der Anlagentechnik im Rahmen einer zukünftigen Sanierung auszugehen ist. Um dieses Gebäude Merkmal in der Wertermittlung zu würdigen, wird **ein Wertabschlag von 10% vom Gebäudezeitwert** wegen deutlicher Überalterung der Gebäudetechnik 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 (selbst genutztes EFH <-> MFH)
- dem gewählten Energieträger
- den Förderungsmöglichkeiten
- dem gewünschten Standard
- etc.

Nachrüstungspflicht gemäß GEG

Die Nachrüstungspflicht (siehe auch S. 34-35) für den Wärmeschutz der obersten Geschossdecke / Dachfläche kann durch Ertüchtigung entweder des Bodenaufbaus der Speicherräume oder der Bekleidungen der Dachschrägen im Speicher erfüllt werden. Beide Maßnahmen machen nur im Rahmen einer Gesamtsanierung des Altbaus Sinn und sind mit unterschiedlichen Baukosten (Dachschräge <-> Bodenaufbau Speicherraum) verbunden. Zudem spielt es eine Rolle, ob und wie die Speicherräume zukünftig genutzt werden sollen. Auch 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 Nachrüstungspflicht 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, weil auch hier der Umfang und der gewünschte Ausführungsstandard nicht im Vorhinein objektivierbar sind. Es werden weitere **5% des Gebäudezeitwerts** wertmindernd berücksichtigt.

12.2 „Anbau“

Es waren keine Substanzschäden feststellbar. Es wird ein Pauschalabzug für Reparaturen und Wartung vor Beginn einer Folgenutzung in Höhe von **5.000 €** angesetzt.

Das Gebäude muss vor einer Folgenutzung beräumt, renoviert und gereinigt werden. Die diesbezüglichen Kosten werden mit **5.000 €** veranschlagt.

12.3 Scheune

Dieser Gebäudeteil wurde als unbeheizter Lagerraum und laut Bauakte auch als „Atelier“ genutzt, wobei hier keine besonderen Merkmale eines Künstlerateliers vorhanden sind. Die Bauweise ist wie bereits beschrieben sehr einfach und technisch abgenutzt. Der Gebäudeteil ist als Verwertungshindernis zu betrachten und wird daher mit seinen Beseitigungskosten wertmindernd berücksichtigt. Der dort eingebaute Haustechnikraum, der die Ölzentralheizung und zugehörige Öltanks für das Gesamtobjekt enthält, ist bei Unterstellung eines Anlagen- und Energieträgertauschs obsolet und muss nicht zwangsläufig erhalten werden. Die auf Galeriehöhe vorhandenen Räume sind sehr einfach ausgestattet und für die Nutzung des Gesamtobjekts unerheblich.

12.4 Räumung / Grundreinigung

Es wird davon ausgegangen, dass das Gesamtobjekt nach Versteigerung beräumt werden muss. Es werden hierzu **Kosten in Höhe von 5.000,00 €** veranschlagt. Eine Grundreinigung ist aufgrund der zu unterstellenden Gesamtsanierung nach Eigentümerwechsel nicht in Ansatz zu bringen.

12.5 Außenanlagen

Es wird davon ausgegangen, dass die Außenanlagen nach Versteigerung grundlegend bereinigt werden müssen. Die vorhandenen Kletterpflanzen hüllen die Gebäude zu einem Gutteil ein, weswegen hier keine Aussage zu eventuellen Fassaden- und Dachschäden durch Wildwuchs möglich ist. Bäume sind aufgrund ihrer Größe zu fällen oder zurückzuschneiden, Gehölze sind auszdünnen und Beete und Rasenflächen wieder instandzusetzen oder neu anzulegen. Der bauliche Zustand der Grundstückseinfriedungen ist uneinheitlich.

Kein Ansatz von Kosten für die Wiederherstellung / Pflege der Außenanlagen

Wie bereits bei den sanierungsbedürftigen Gebäuden kann hier keine bestimmte Gestaltung oder Veränderung als Kostengröße vorgegeben / geschätzt werden, weil dies von den Vorlieben und Bedürfnissen der zukünftigen Nutzer / Eigentümer abhängt. Auch ist eine gestaltete Außenanlage für die Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken zweitrangig. Viele der erforderlichen Maßnahmen könnten in Eigenleistung erfolgen. Es wird zudem von Abbruchmaßnahmen (Scheune) ausgegangen, die schweres Gerät und entsprechende Beschädigungen des Gebäudeumgriffs der Außenanlagen nicht vermeidbar machen.

12.6 Zusammenstellung der Kosten aufgrund des Grundstückszustands

Tab.-Nr. 09.1		
ALTBAU		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Wertabschlag wegen technischer Überalterung (10% des Gebäudezeitwerts)	3.596,16 €
2.	Wertabschlag wegen Anforderungen des GEG 2024 (10% des Gebäudezeitwerts)	3.596,16 €
3.	Erforderliche Renovierungen (5% des Gebäudezeitwerts)	1.798,08 €
4.	Beseitigung von Schäden an Dach und Fassaden	15.000,00 €
SUMME INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN		23.990,39 €

ANBAU		
1.	Kleinreparaturen, Wartung, Beseitigung Instandhaltungsstau	5.000,00 €
2.	Erforderliche Renovierungen	5.000,00 €
SUMME		10.000,00 €

KOSTEN FÜR DIE RÄUMUNG DES OBJEKTS, SONSTIGE MASSNAHMEN		
1.	Räumung und Entsorgung	5.000,00 €
2.	Grundreinigung aller Räume im Anbau	1.000,00 €
3.	Herstellung eines Gebäudeabschlusses im Bereich des heutigen Scheunenzugangs	2.000,00 €
4.	Entfernung aller Kletterpflanzen an den Gebäuden	2.000,00 €
SUMME RESTARBEITEN		10.000,00 €

12.7 Abbruchkosten

Die für die Freilegung der Scheune erforderlichen Abbruchkosten sind wertmindernd zu berücksichtigen. Zum Leistungsumfang der Abbrucharbeiten gehört die Demontage / Abbruch der gesamten ober- und unterirdischen Gebäudeteile. Es sind die befestigten Flächen aufzunehmen und das Grundstück nach Abschluss der Arbeiten in einen verwertbaren Zustand (ebenes Gelände ohne Rückstände der vormaligen Bebauung) zurückzusetzen. Die Abbrucharbeiten sind mit schwerem Gerät möglich. Die Abbrucharbeiten werden als Kosten / m³ geschätzt.

- Das Grundstück ist von der Straße aus eingeschränkt zugänglich, die Platzverhältnisse sind nach Rückschnitt verwilderter Gehölze unproblematisch.
- Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist das gesamte Lagergut zu räumen.
- Das Abbruchmaterial ist relativ homogen (Konstruktionsholz, Holzschalungen, Betondachpfannen, Wellplatten, Backsteinmauerwerk, Betonbauteile).

12.8 Wiederherstellung (Freilegung) des Grundstücks

Die Wiederbaureifmachung des Grundstücks macht die folgenden Maßnahmen erforderlich:

- Bodenverfüllung nach Beseitigung der Fundamente
- Einbringen von geeignetem Auffüllmaterial (Mutterboden)
- Rückschnitt und Fällung von Bäumen und Gehölzen

Tab.-Nr. 09.2				
BESEITIGUNGSKOSTEN SCHEUNE				
Nr.	Massnahme / Bauteil	Kubatur / Fläche	Kosten je Raum- / Flächeneinheit	Summe Kosten
1.	Scheune (Gebäudehülle)	330 kbm	25 €/kbm	8.250,00 €
2.	Scheune (Raumeinbau Heizung)	75 kbm	35 €/kbm	2.625,00 €
SUMME ABRUCHKOSTEN GEBÄUDE				10.875,00 €

GRUNDSTÜCKSFREILEGUNG				
Nr.	Massnahme	Einheit	Kosten / Bezugseinheit	Summe Kosten
1.	Rückschnitt- und Fällarbeiten Bäume / Gehölze		pauschal	5.000,00 €
2.	Auffüllmaterial, Grobplanum anlegen	70 kbm	60 €/kbm	4.200,00 €
SUMME GRUNDSTÜCKSFREILEGUNG				9.200,00 €

SUMME ABRUCH UND GRUNDSTÜCKSWIEDERHERSTELLUNG			gerundet auf volle 100 €	20.100,00 €
--	--	--	--------------------------	--------------------

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.

13 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 Wärme- 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.

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

13.1 Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz

„Altbau“

- Die Dachflächen sind ungedämmt.
- Die Fassaden sind ungedämmt.
- Das Gebäude wird mittels Ölzentralheizung (Einbaujahr vor 1992) beheizt.
- Die Fenster sind isolierverglast, teilweise als Glasbausteinfenster.
- Die Heizungsinstallationen sind ungedämmt.

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

„Anbau“

- Die Dachflächen sind mäßig gedämmt (Baujahr 1976).
- Die Fassaden sind geringfügig gedämmt.
- Es besteht eine Nachrüstspflicht (§47) für die oberste Geschossdecke / Dachfläche.
- Die Ölzentralheizung ist veraltet und unwirtschaftlich.
- Die Fenster sind isolierverglast.
- Die Heizungsinstallationen sind teilweise defekt (Bodenkonvektor).

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

F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

1 Verfahrenswahl und Begründung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienhaus mit Anbau und Scheune.

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:

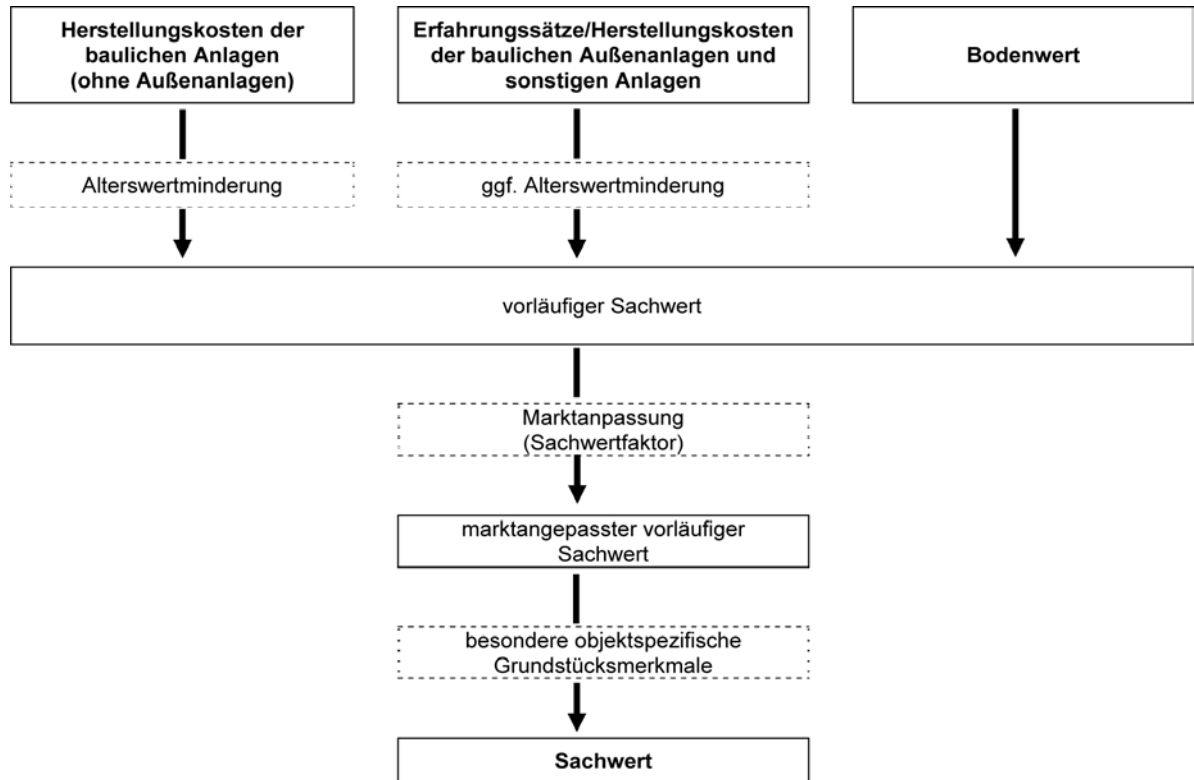
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

- 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 (Wertermittlungsstichtag). Gegenüber den tatsächlichen Gebäudeherstellungskosten des Baujahrs werden die bis zum Wertermittlungsstichtag 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 für die Zone des Bewertungsgrundstücks einen (zonalen) Bodenrichtwert von 1.220,00 €/m². Der Bodenrichtwert Nr. 504011 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 10.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	allgemeines Wohngebiet
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksgröße	200 m ²
4.	Maß der Baulichen Nutzung (Geschlosszahl)	2 Vollgeschosse

Der zonale Richtwert (Nr. 504011) stimmt mit der Lage des Bewertungsgrundstücks überein und wird als lagetypisch berücksichtigt.

1.2 Grundstückszuschnitt / Teilflächen

Das Bewertungsgrundstück ist untypisch bebaut / geschnitten und stimmt damit in diesem Merkmal nicht mit einem für die Feststellung von Bodenrichtwerten typischen Normgrundstück überein. Auch die Größenanpassung, die laut Gutachterausschuss bei abweichenden Flächen vom Normgrundstück anzuwenden wäre, kann in diesem Fall nur für das Flurstück 2437 gelten.

Das Flurstück Nr. 996/354 ist eine selbstständig nutzbare / veräußerbare Teilfläche, die für die Nutzung des Stammgrundstücks ohne Bedeutung ist. Sie wird bei der Ermittlung des Gesamtverkehrswerts nicht im Bodenwert, sondern als boG (besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal) berücksichtigt. Zusätzlich ist eine entsprechende Anpassung wegen ihrer Innenlage ohne eigene Erschließungsmöglichkeit vorzunehmen.

1.3 Anpassung des Bodenrichtwerts für Bauland an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Anpassungen des Richtwerts für das selbstständig nutzbare Flurstück Nr. 996/354 und das Stammgrundstück sind erforderlich. Die Bodenrichtwerte gelten für beitragsfreie (!) erschlossene, baulich nutzbare Baulandflächen. Im vorliegenden Fall sind somit zwei wesentliche Unterschiede zum Richtwertgrundstück vorhanden:

- Im Bodenrichtwert sind die üblicherweise zu entrichtenden Erschließungs- und Anschlussbeiträge bereits enthalten. Für Flächen, die auf diese Weise nicht erschlossen sind, ist daher der Bodenrichtwert um einen Betrag zu mindern, der dem ortsüblichen Zuschlag für beitragsfreie Grundstücke entspricht. Es werden 50,00 €/ m² Grundstücksfläche als Beitragsanteil vom gegebenen zonalen Bodenrichtwert abgezogen.
- Die hier aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens und des Merkmals „selbstständig nutzbare Teilfläche“ zu bewertende Gartenlandfläche des Flurstücks Nr. 996/354 ist nicht mit einer Baulandfläche an einer Erschließungsstraße vergleichbar. Die Merkmalsunterschiede wurden bereits beschrieben. Der Grundstücksmarkt für vergleichbare Flächen orientiert sich an einem Bruchteilswert des Vorderlandrichtwerts von durchschnittlich

33% (siehe Abbildung; Zeile „Gruppe 3“ aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht). Zusätzlich wurde eine Abwägung vorgenommen, um die tatsächlichen Grundstücksmerkmale zu würdigen. Es wird ein Umrechnungsfaktor von 0,25 für die Fläche des innenliegenden, selbstständig nutzbaren und für die Zwecke der Zwangsversteigerung mit seinem Einzelwert auszuweisenden Flurstücks Nr. 996/354 festgestellt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln Grundstücksmarktbericht 2024 28

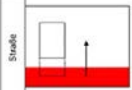
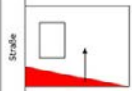
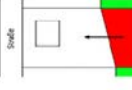
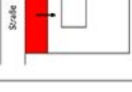
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Unselbstständige Teilflächen (Arrondierungen, Hausgartenflächen)

Die aus den Jahren 2018 bis 2023 vorliegenden Vergleichsfälle für unselbstständige Teilflächen wurden für den Teilmarkt Einfamilienhausgrundstücke auf die unten aufgeführten Gruppen eingeteilt.

Der Kreis der Erwerber beschränkt sich in der Regel auf den bestimmten Personenkreis des Nachbarn, um beispielsweise die bauliche Nutzbarkeit eines Grundstücks, einen ungünstigen Zuschnitt zu verbessern, das Grundstück abzurunden bzw. die Freiflächen zu erweitern.

Die in den Kaufverträgen vereinbarten Bodenpreise pro Quadratmeter wurden in Relation zu den Bodenwerten der arrondierten bebauten Einfamilienhausgrundstücke gesetzt und ergeben die in der Tabelle angegebenen prozentualen Preisspannen.

Gruppenbeschreibung:	Anzahl	Durchschnittspreis bzw. Preisspanne in [%] des EFH-Vorderlandwertes	Beispieldarstellung
Gruppe 1) baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	14	83 % 30 bis 150 %	
Gruppe 2) seitlich gelegene Flächen bzw. andere, als Stellplatz geeignete Flächen	25	40 % 25 bis 77 %	
Gruppe 3) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (hausnahes Gartenland)	49	33 % 5 bis 96 %	
Gruppe 4) Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	9	13 % 2 bis 19 %	
Gruppe 5) Vorgarten und Stellplatzflächen aus Straßenandrückübertragungen	28	41 % 18 bis 86 %	

Tab.-Nr. 10.2			
MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT			
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)			
1.	Vergleichswert	BORIS NRW	1.220,00 €/m²
	Abzugsbetrag wegen nicht enthaltener Erschließungsanteile		-50,00 €/m²
2.	Umrechnungsfaktor Größe (Flurstück 2437)	aus Marktbericht (Wertzahlenumrechnung)	0,78
3.	Umrechnungsfaktor Innenlage	aus Marktbericht	0,25
4.	Modifizierter Bodenrichtwert	Flurstück 2437	912,60 €/m²
5.	Modifizierter Bodenrichtwert	Flurstück 996/354	292,50 €/m²

1.4 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

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

1.5 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 10.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	2437	beitragsfrei	Bauland	884,00 m ²	1.220,00 €/m ²	912,60 €	806.738,40 €
2.	996 / 354	beitragsfrei	Gartenland	166,00 m ²		292,50 €	48.555,00 €
				1.050,00 m ²			855.293,40 €

Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren)		
1.	Maßgebliche Grundstücksfläche für die Ertragswertberechnung	884,00 m ²
2.	Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche	806.738,40 €
3.	Liegenschaftszinssatz	2,50%
4.	Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren	20.168,46 €

Bodenwert Flurstück 996/354 (Einzelwert ZVG des Flurstücks)	gerundet auf volle 100 €	48.600,00 €
---	--------------------------	--------------------

1.6 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 Einfamilienhäuser veröffentlicht⁴. Der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser wird mit 1,7 % - bei einer Standardabweichung von +/- 0,8 % angegeben. Es handelt sich um eine Auswertung der Jahre 2022 – 2023. Insbesondere die Kaufpreise aus 2022 sind aktuell nicht mehr erzielbar. Da es sich hier um einen Durchschnittswert handelt, wird ein Spektrum von 1,5 % - 3,0 % angenommen und nach Abwägung ein Liegenschaftszinssatz von **2,5%** für das Bewertungsgrundstück festgestellt.

⁴ Grundstücksmarktbericht 2024; GAA Stadt Köln, S. 72

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 4, II ImmowertV), 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/m² Brutto-Grundfläche (€/m² 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 (Flurstück Nr. 2437)

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.⁵

Die Brutto-Grundflächen der werthaltigen Gebäude wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit

- für den **Altbau** mit rund **144 m²** Gebäudetyp 1.21, eingeschossig, freistehend, ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert
- und den **Anbau** für den Altbau mit rund **74 m²** Gebäudetyp 1.23, eingeschossig, freistehend, ohne Dachgeschoss, nicht unterkellert,

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.

⁵ 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 – „Altbau“

Tab.-Nr. 11.1				
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)				Altbau
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Unterkellerung	nicht unterkellert (Teilkeller wird durch Zuschlag berücksichtigt)		
2.	Dachform	geneigtes Dach		
3.	Nutzbarkeit des Dachraums	voll nutzbar		
4.	Dachgeschoss	ausgebaut		
5.	Anzahl der Vollgeschosse	ein Vollgeschoss		
6.	Bauweise	freistehend		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)				1.21
Standardstufen				
1	2	3	4	5
790,00 €/m²	875,00 €/m²	1.005,00 €/m²	1.215,00 €/m²	1.515,00 €/m²

2.7 Zuweisung von Gebäudetypen – „Anbau“

Tab.-Nr. 11.2				
NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN (NHK 2010)				Anbau
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Unterkellerung	nicht unterkellert		
2.	Dachform	flach geneigtes Dach (Pultdach)		
3.	Nutzbarkeit des Dachraums	nicht nutzbar		
4.	Dachgeschoss	nicht vorhanden		
5.	Anzahl der Vollgeschosse	ein Vollgeschoss		
6.	Bauweise	freistehend		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)				1.23
Standardstufen				
1	2	3	4	5
920,00 €/m²	1.025,00 €/m²	1.180,00 €/m²	1.420,00 €/m²	1.775,00 €/m²

2.8 Ermittlung des Kostenkennwerts – „Altbau“

Tab.-Nr. 11.3								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								Altbau
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände	0,25	0,50	0,25			23%	203,84 €/m²
2.	Dächer	0,50	0,50				15%	124,88 €/m²
3.	Außentüren und Fenster	0,50	0,50				11%	91,58 €/m²
4.	Innenwände und -türen		1,00				11%	96,25 €/m²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11%	96,25 €/m²
6.	Fußböden	0,20	0,50	0,30			5%	44,85 €/m²
7.	Sanitäreinrichtungen		1,00				9%	78,75 €/m²
8.	Heizung		0,50				9%	39,38 €/m²
9.	Sonstige Technische Ausstattung	1,00					6%	47,40 €/m²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							823,16 €/m²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.9 Ermittlung des Kostenkennwerts – „Anbau“

Tab.-Nr. 11.4								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS							Anbau	
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände		0,80	0,20			23%	242,88 €/m ²
2.	Dächer		0,50	0,50			15%	165,38 €/m ²
3.	Außentüren und Fenster		1,00				11%	112,75 €/m ²
4.	Innenwände und -türen		0,00	1,00			11%	129,80 €/m ²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen		0,50	0,50			11%	121,28 €/m ²
6.	Fußböden		0,80	0,20			5%	52,80 €/m ²
7.	Sanitäreinrichtungen						9%	,00 €/m ²
8.	Heizung		0,50				9%	46,13 €/m ²
9.	Sonstige Technische Ausstattung		1,00				6%	61,50 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							932,51 €/m ²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.10 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 ein Korrekturfaktor zur Berücksichtigung des Teilkellers des Altbaus zur Anwendung.

Tab.-Nr. 11.5					
ANPASSUNG DES KOSTENKENNWERTS					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Kostenkennwert (NHK 2010)	Angepasster Kostenkennwert	Faktor Teilkeller	Faktor ZFH
1.	Altbau	823 €/m ²	905 €/m ²	1,10	1,00
2.	Anbau	933 €/m ²	933 €/m ²	1,00	1,00

2.11 Normalherstellungskosten der Gebäude (Flurstück Nr. 2437)

Tab.-Nr. 11.6					
ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Altbau	905,48 €/m²	144 m²	183,9	239.743,79 €
2.	Anbau	932,51 €/m²	74 m²		126.878,93 €
					366.622,71 €

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 Altbaus wurde mit **12 Jahren** festgestellt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Anbaus wurde im Kapitel mit **34 Jahren** festgestellt.

3.2 Lineare Wertminderung wegen Alters (Flurstück Nr. 2437)

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindexes 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.		Altbau	Anbau
1.	Art der Alterswertminderung	linear	
2.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
3.	Restnutzungsdauer (modifiziert)	12 Jahre	34 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	85%	57%
5.	Alterswertminderung	-203.782,22 €	-72.459,76 €
gemäß ImmowertV			

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 12 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 85 Prozent, bzw. einer Restnutzungsdauer von 34 Jahren eine Korrekturgröße von rund 57 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

4 Außenanlagen (Flurstück Nr. 2437)

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 an. Es sind Erfahrungswerte zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall werden **5 % der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt.

Tab.-Nr. 13	
Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der AUSSENANLAGEN	
1.	NHK der Gebäude 366.622,71 €
2.	Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten) 5%
3.	Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen 5%
Enthaltene Bauteile:	
Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück)	
Hofflächen (befestigte Flächen)	
Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.)	
Sonstige bauliche Außenanlagen	
4.	Herstellungskosten der Außenanlagen 18.331,14 €
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude) -10.468,80 €
Zeitwert der Außenanlagen	
7.862,34 €	
(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)	

5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen (Flurstück Nr. 2437)

Stark überalterte, beschädigte und abgängige bauliche Anlagen werden nicht berücksichtigt.

Anbau

Tab.-Nr. 14					
ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN					
Nr.	Bauteil	Lage, Bauteilbeschreibung	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswert-minderung	Zeitwert Bauteil
1.	Hoffflächen auf dem Grundstück	Hofffläche Süd, Hauseingang	4.000 €	57%	1.715,63 €
		Außenterrasse	2.500 €	57%	1.072,27 €
2.	Gebäudetechnik	Kaminanlage	5.000 €	57%	2.144,53 €
3.	Sonderausstattung	Hausbar, Einbauschränke	10.000 €	57%	4.289,06 €
Zeitwert sonstige bauliche Anlagen					9.221,48 €
Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW, GuG Kalender 2014-24					

6 (Vorläufiger) Sachwert der Gebäude (Flurstück Nr. 2437)

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

Tab.-Nr. 15			
VORLÄUFIGER SACHWERT			
Nr.	Kostenanteile am vorläufigen Sachwert	Altbau	Anbau
1.	Herstellungskosten der Gebäude	239.743,79 €	126.878,93 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-203.782,22 €	-72.459,76 €
3.	= Zeitwerte der Gebäude	35.961,57 €	54.419,16 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen		7.862,34 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen		9.221,48 €
6.	+ Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche (nur Nr. 2437)		806.738,40 €
Vorläufiger Sachwert			914.202,96 €

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 grafische Übersicht⁶ veröffentlicht.

⁶ Grundstücksmarktbericht 2024, GAA Stadt Köln, S. 68 ff.

7.1 Marktanpassung Sachwert

Gemäß Grundstücksmarktbericht ergibt sich bei einem unbelasteten Sachwert (vor Berücksichtigung der boG) in Höhe von rund 850.000,00 € im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **0,73** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.

Tab.-Nr. 16						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Angebots- / Nachfragesituation	hohe Nachfrage			0,10	10%
2.	Lage, Versorgung, Anbindung	vorstädtisch, Versorgung unterdurchschnittlich	0,05	0,20		25%
3.	Emissionen / Störfaktoren	ortsüblich, gedämpft durch Innenlage in 2. Reihe		0,05		5%
4.	Grundstücksform, -größe, -zuschnitt	vorteilhaft		0,05	0,05	10%
5.	Privatsphäre	vergleichsweise hoch			0,05	5%
6.	Barrierefreiheit	nicht gegeben	0,05			5%
7.	Wärmeschutz	nicht gegeben	0,05			5%
8.	Stellplatzmöglichkeiten	durchschnittlich, erweiterbar		0,05		5%
9.	Erweiterungs-, Umbaupotential	hoch			0,10	10%
10.	Modernisierungserfordernis	hoch	0,20			20%
	Gewichtung (Note, Punkte)		-1	0	1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	-0,01			Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	0,53	bis	0,93	0,73
Objektspezifischer Sachwertfaktor				0,72
Anpassung Bodenrichtwertniveau	laut Grundstücksmarktbericht			0,03
Lage- und objektangepasster Sachwertfaktor				0,75

Im Gesamtbild kann von einer **unterdurchschnittlichen Marktakzeptanz** 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 Werteinfluss 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 Bauschäden, Instandsetzungen und Räumung des Objekts

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 von einer umfassenden Sanierung nach Eigentumswechsel ausgegangen, weswegen Kosten für stellenweise optionale Nachrüstung oder Ertüchtigung nachrangig sind.

Es werden die pauschalen Wertabschläge gemäß der Tabelle 09.1 auf Seite 32 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.

Es werden die pauschalen Wertabschläge gemäß der Tabelle 09.1 auf Seite 32 berücksichtigt.

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.

Es werden die pauschalen Wertabschläge gemäß der Tabelle 09.2 auf Seite 32 berücksichtigt.

8.5 Bodenwertanteil der selbstständig nutzbaren Teilflächen

Beide Wohnhäuser wurden mit ihren jeweiligen Teilflächen am Gesamtgrundstück im Rahmen des Sachwertverfahrens berücksichtigt. Eine separate Berücksichtigung der jeweils anderen Teilfläche ist daher verfahrensintern nicht mehr erforderlich.

Es wird der Bodenwert des Flurstücks 996/354 berücksichtigt.

8.6 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.

8.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Die Erschließung des Grundstücks ist nicht dinglich gesichert. Es wird ein Wertabschlag für die erforderlichen Kosten zur Herstellung eines gesicherten Erschließungszustands berücksichtigt. Die Kosten für die Vermessung, Grundbuchänderung, notarielle Vereinbarungen, Baulasteintragungen werden auf **10.000 €** geschätzt und wertmindernd berücksichtigt.

Dabei werden Einverständnis und Kooperation aller Beteiligten vorausgesetzt!
--

8.8 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 17			
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)			
Nr.		Flurstück 996/354	Flurstück 2437
1.	+/- Bodenwertanteil der selbstständig nutzbaren Teilfläche	48.555,00 €	
2.	+/- Instandsetzungsmaßnahmen, Schäden, Wartung, Reparatur		
	Renovierungs- und Räumungskosten für Gebäude und Grundstück		-36.798,08 €
3.	+/- Nachrüstungsverpflichtungen Wärmeschutz (GEG 2020)		-3.596,16 €
4.	+/- Wirtschaftliche Überalterung		-3.596,16 €
5.	+/- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen		-10.000,00 €
Werteinfluss boG		48.555,00 €	-53.990,39 €

9 Verkehrswert und Einzelwerte (ZVG)

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 Berücksichtigung der vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) ergibt sich folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. 18		
VERKEHRSWERT		
Nr.		
1.	Vorläufiger Sachwert	914.202,96 €
2.	+/- Marktanpassung	-228.550,74 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-5.435,39 €
Verkehrswert		680.000,00 €

Einzelwert (ZVG) Flurstück Nr. 2437	auf volle 1.000 gerundet	631.000,00 €
Einzelwert (ZVG) Flurstück Nr. 996/354	auf volle 1.000 gerundet	49.000,00 €

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 Gesamtgrundstücks zum Wertermittlungstichtag, dem 30. Oktober 2024, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

680.000 €

bzw.

631.000 €

als Einzelwert (ZVG) für das Flurstück Nr. 2437

und

49.000 €

als Einzelwert (ZVG) für das Flurstück Nr. 996/354

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.

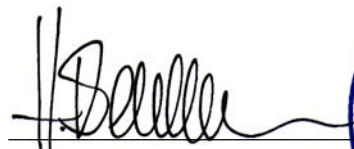
Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens. Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis 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 Urheberschutz. 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 05.01.2025



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV

