

GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 92 K 64/24

betreffend das mit einem Einfamilienhaus und einem Anbau
mit einer separaten Wohnung bebaute Grundstück

Wildrosenweg 10

51061 Köln

Andrea Tschersich

Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige

BDGS

Sachverständige

für die Bewertung von

bebauten und unbebauten

Grundstücken

Ebertplatz 12

50668 Köln



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
26. August 2025 ermittelt mit **505.000 €**.

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

1	Zusammenfassung.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
2.1	Auftrag, Gutachtenzweck	4
2.2	Auftraggeber	4
2.3	Gegenstand der Wertermittlung	4
2.4	Wertermittlungsstichtag.....	4
2.5	Qualitätsstichtag	5
2.6	Ortsbesichtigung.....	5
2.7	Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen	5
2.8	Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung	7
3	Grundstücksmerkmale.....	8
3.1	Lage des Grundstücks.....	8
3.2	Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit	9
3.3	Erschließung.....	10
3.4	Rechtliche Gegebenheiten	10
3.5	Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand	13
3.6	Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks	13
4	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	13
4.1	Ausführung und Ausstattung der Gebäude	14
4.2	Beschreibung der Wohnungen	15
4.3	Nebengebäude	21
4.4	Außenanlagen.....	21
4.5	Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	21
5	Verkehrswertermittlung	22
5.1	Wertermittlungsverfahren	22
5.2	Bodenwertermittlung	24
5.3	Sachwertverfahren	27
5.4	Ertragswertverfahren	34
6	Verkehrswert.....	40
7	Verzeichnis der Anlagen	41

1 Zusammenfassung

Gegenstand der Wertermittlung: Grundstück, bebaut mit einem vollunterkellerten 1-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden sowie einem vollunterkellerten 1-geschossigen Anbau mit Flachdach, Wildrosenweg 10 in Köln-Höhenhaus.

Wohnfläche Einfamilienhaus (Wohnung Nr. 1): ca. 108 m²

Wohnfläche Anbau (Wohnung Nr. 2): ca. 76 m²

Das Einfamilienhaus wurde ca. 1960 errichtet und im Jahr 1971 um einen Anbau mit separater Wohnung erweitert. Das Einfamilienhaus wurde teilweise modernisiert. Am Anbau wurden bis auf die Erneuerung der Heizung und des Küchenfensters keine wesentlichen Modernisierungen vorgenommen. Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr und befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Wohnungsbindung:	Es besteht keine Wohnungsbindung.
Zubehör:	Es ist kein Zubehör vorhanden.
Altlastenkataster:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Mieter:	Die Wohnung im Einfamilienhaus wird von einer Miteigentümerin genutzt. Die Wohnung im Anbau steht leer. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.
Betriebene Unternehmen:	Von den Eigentümern betriebene Unternehmen sind nicht vorhanden.
Baulasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Überbau:	Auf dem zu bewertenden Grundstück oder auf den Nachbargrundstücken ist kein Überbau erkennbar.
Grunddienstbarkeiten:	Es sind keine Eintragungen zugunsten des Grundstücks oder zulasten anderer Grundstücke vorhanden.
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Auftrag, Gutachtenzweck

In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an dem zuvor genannten Grundstück wurde die Unterzeichnerin vom Amtsgericht Köln beauftragt, ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert zu erstellen (gemäß § 74a Abs. 5 ZVG¹).

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

2.3 Gegenstand der Wertermittlung

Grundstück, bebaut mit einem vollunterkellerten 1-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden sowie einem vollunterkellerten 1-geschossigen Anbau mit Flachdach, Wildrosenweg 10 in Köln-Höhenhaus.

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Köln
Grundbuch von: Mülheim
Blatt: XXX

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr.: 1
Gemarkung: Mülheim
Flur: 3
Flurstück: 1098, Gebäude- und Freifläche, Wildrosenweg 10, Größe: 596 m²

Abteilung I (Eigentümer)

XXX

2.4 Wertermittlungstichtag

Datum: 26. August 2025

¹ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

2.5 Qualitätsstichtag

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

2.6 Ortsbesichtigung

Datum: 26. August 2025

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

Als Teilnehmer waren anwesend:

- die Eigentümer bzw. deren Bevollmächtigten
- eine Mitarbeiterin der Sachverständigen
- sowie die beauftragte Sachverständige

Das Einfamilienhaus und der Anbau konnten besichtigt werden. Der Carport und der Abstellschuppen im Vorgarten konnten nicht begangen werden.

2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.05.2025, Maßstab 1:1000, Stadt Köln, Katasteramt
2. Beglaubigter Grundbuchauszug vom 13.09.2024
3. Beitragsbescheinigung vom 05.06.2025, Stadt Köln, Bauverwaltungsamt
4. Baulastenauskunft vom 13.06.2025, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
5. Altlastenauskunft vom 18.06.2025, Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt
6. Auskunft zum Denkmalschutz vom 03.07.2025, Stadt Köln, Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege
7. Auskunft zur Wohnungsbindung vom 03.06.2025, Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen
8. Baugenehmigungen von 1960 und 1968 mit genehmigten Bauplänen (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Schnitt, Ansichten), Lageplan, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung
9. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Bauplanungsrecht, städtebauliche Maßnahmen, Lärmbelastungen, Hochwassergefahr, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Bodenrichtwerte)
10. Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, Stand April 2025

11. Mieten für gewerbliche Räume in Köln, zusammengestellt von der Rheinischen Immobilienbörse e. V. in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln und dem Immobilienverband Deutschland (IVD), Stand September 2023
12. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln

2.8 Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung

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

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

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

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

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

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Lage des Grundstücks

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Stadt:	Köln Die Stadt Köln besteht aus insgesamt 9 Stadtbezirken und hat ca. 1,1 Millionen Einwohner. ²
Stadtbezirk:	Mülheim Der Stadtbezirk Mülheim liegt im nordöstlichen Teil von Köln am rechten Rheinufer und hat ca. 150.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst die Stadtteile Mülheim, Buchforst, Buchheim, Holweide, Dellbrück, Höhenhaus, Dünwald, Stammheim und Flittard.
Stadtteil:	Höhenhaus Der Stadtteil Höhenhaus befindet sich in der Mitte des Stadtbezirks und hat ca. 16.000 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren eine Straßenbahnlinie und Buslinien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Über den Bahnhof Köln-Holweide besteht der Anschluss an den S-Bahnverkehr Richtung Bergisch Gladbach/Köln Hbf. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Bushaltestelle ca. 0,5 km Bahnhof Köln-Holweide ca. 1,0 km Innenstadt/Hauptbahnhof ca. 10,0 km Autobahnauffahrt BAB 3 ca. 1,5 km Flughafen Köln/Bonn ca. 16,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, Senioreneinrichtung, einige Ärzte
Schulen:	3 Grundschulen, 1 Gesamtschule und 1 Förderschule sind im Stadtteil vorhanden. Alle weiteren Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Umkreis von ca. 1 km.

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

Innerörtliche Lage:	im Südwesten des Stadtteils auf der Westseite des Wildrosenwegs
Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, als Zone 30 ausgewiesen
Lagequalität:	Vorortlage, mittlere Wohnlage ³
Nachbarbebauung:	2-geschossige Einfamilienhäuser, Bebauungen in offener Bauweise, Stichstraße zum Nachbargrundstück (Haus Nr. 12) im Norden angrenzend
Umgebung:	<ul style="list-style-type: none">- Bundesautobahn 3 (Entfernung ca. 100 m)- Bahntrasse der Deutschen Bahn (Entfernung ca. 100 m)- Hochspannungsleitungen 110 kV (Entfernung ca. 50 m)- Kleingärten (Entfernung ca. 50 m)
Naherholung:	Höhenfelder See, Königsforst
Immissionen:	Belastungen durch Autobahnverkehr, Bahnverkehr und Flugverkehr des Flughafens Köln/Bonn möglich
Parkmöglichkeiten:	z. T. am Straßenrand

3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	trapezförmig
Ausrichtung:	nach Westen
Lage:	Frontlage
Straßenfront:	ca. 27 m
Grundstücksbreite:	ca. 25 m
Grundstückstiefe:	ca. 24 m im Mittel
Grundstücksgröße:	596 m ²
Topographie:	nahezu eben
Bodenbeschaffenheit:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln ist das zu bewertende Grundstück nicht als Altlast bzw. als altlastverdächtige Fläche registriert.

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

In der Bauakte waren ebenfalls keine Hinweise auf einen möglichen Altlastenverdacht vorhanden. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher von einem unbelasteten, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Hochwasser: Das Grundstück liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.⁴

3.3 Erschließung

Erschließung: über den Wildrosenweg

Straßenausbau: 2-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung

Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 13.09.2024 vor.⁵ Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:⁶

Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 64/24). eingetragen am 13.09.2024.

Die in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden) werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da sie keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes haben.⁷

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

⁵ Der Grundbuchauszug entspricht dem aktuellen Stand. Die letzte Änderung wurde am 13.09.2024 vorgenommen (Einsichtnahme bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Köln am 17.07.2025).

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

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

Wohnungsbindung

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Hinweise auf sonstige, nicht eingetragene Rechte und Lasten (z. B. Überbau, Notwegrechte, Leitungsrechte ohne dingliche Sicherung, deren Ausübung nicht versagt werden kann) konnten nicht festgestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im aktuellen Flächennutzungsplan⁸ (vorbereitende Bauleitplanung) ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 Bau-gesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Bodenordnung/Städtebauliche Maßnahmen

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

Schutzgebiete

Das Grundstück liegt nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet. Es befindet sich im Wasserschutzgebiet Höhenhaus in der Wasserschutzzone III A.⁹ Bei

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

⁹ Vgl. NRW Umweltdaten vor Ort, veröffentlicht unter <http://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>.

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

Um- oder Erweiterungsbauten ist die Wasserschutzgebietsverordnung entsprechend zu beachten.

Schutzbereiche

Das Grundstück liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn (nach Luftverkehrsgesetz LuftVG).¹⁰

Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 17.07.2025 beim Aktenarchiv der Stadt Köln eingesehen. Für das Grundstück lag eine Baugenehmigung vom 29.01.1960 für den Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses vor. Grundrisspläne des Gebäudes und ein Schlussabnahmebericht waren in der Bauakte nicht vorhanden.

Am 02.12.1968 wurde die Erweiterung des Wohnhauses um einen Anbau mit separatem Eingang genehmigt. Die Schlussabnahme erfolgte am 25.01.1972. Es wurden keine Abweichungen von den genehmigten Bauunterlagen festgestellt.

Im Jahr 2003 wurde ein Carport an der südlichen Grundstücksgrenze beantragt und genehmigt.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene Bebauung stimmt in etwa mit den Plänen aus der Baugenehmigung überein. Daher wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Bebauung der Zulässigkeit entspricht.

Maß der baulichen Nutzung

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

Überbaute Fläche ¹¹	= 151 m ²
Grundstücksgröße	= 596 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	= 151 / 596 = 0,25
Geschossflächenzahl (GFZ) ¹²	= 302 / 596 = 0,50

¹⁰ Liegt ein Bauvorhaben im Bauschutzbereich, ist ggf. die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich.

¹¹ Nur Hauptanlagen: $9,75 \times 8,75 - 1,30 \times 4,50 + 9,10 \times 7,30 + 3,80 \times 1,40 = 151 \text{ m}^2$

¹² Geschossfläche: $2 \times 151 \text{ m}^2 = 302 \text{ m}^2$

Baulasten

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

Auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz

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

3.5 Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln fallen für das Grundstück Erschließungsbeiträge nach §§ 127-135 des Baugesetzbuchs (BauGB) nicht mehr an.

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

Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei.

3.6 Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks

Die Wohnung im Einfamilienhaus wird von einer Miteigentümerin genutzt. Die Wohnung im Anbau steht leer. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

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

4 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Grundstück ist mit einem vollunterkellerten 1-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden sowie einem vollunterkellerten 1-ge-

schossigen Anbau mit Flachdach bebaut. Die Wohnung Nr. 1 befindet sich in dem Einfamilienhaus. Die Wohnung Nr. 2 ist im Anbau vorhanden, wobei der Wohnung ein Raum des Einfamilienhauses zugeordnet ist. In diesem Raum (ehemaligem Schlafzimmer) befindet sich die Küche der Wohnung Nr. 2. Beide Wohnungen verfügen über einen eigenen Eingang und eigene Kellerräume.

Der Bereich vor dem Wohnhaus und der Pkw-Stellplatz sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Der weitere vordere Bereich des Grundstücks ist begrünt und mit einem Zaun bzw. einer Hecke eingefriedet. Hier befinden sich auch ein kleiner Abstellschuppen und ein Carport.

Der rückseitige Bereich des Grundstücks ist begrünt, mit Büschen und Bäumen bepflanzt und mit einem Zaun eingefriedet. Vor dem Einfamilienhaus und dem Anbau ist jeweils eine befestigte Terrasse vorhanden.

4.1 Ausführung und Ausstattung der Gebäude

Baujahr:	ca. 1960, Anbau ca. 1971 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	- Einfamilienhaus: Fenster (ca. 1983), Dacheindeckung, Heizung, Heizkörper (ca. 1999), WC (Sanitärobjekte, Wandfliesen) und Badezimmer (Sanitärobjekte, Wand- und Bodenfliesen) modernisiert (ca. 2008) - Anbau: Bodenfliesen im Wohnzimmer und Badezimmer (vermutlich in den 1990er Jahren), Küchenfenster (ca. 1996), Heizung (ca. 2020)
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Betondecken
Dachkonstruktion:	Satteldach, Anbau mit Flachdach
Dacheindeckung:	Dachpfannen, Flachdach mit Abdichtungsbahnen und Kiesschicht
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Außenansicht:	verputzt und gestrichen

Fenster:	- Einfamilienhaus: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung - Anbau: Holzfenster mit Doppelverglasung (Wohnzimmer), Holzfenster mit Einfachverglasung (Schlafzimmer, Bad), Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (Küche)
Rollläden:	z. T. Kunststoff-Rollläden
Hauseingänge:	- Einfamilienhaus: Eingangstür in Holz, Klingel, Briefkasten, beleuchtet, 3 Eingangsstufen - Anbau: Eingangstür in Metall mit Glasfüllung, Klingel, Briefkasten, überdacht, beleuchtet, 3 Eingangsstufen
Heizungen:	- Einfamilienhaus: Gastherme im Spitzboden, Flachheizkörper mit Thermostatventilen - Anbau: Gastherme im Badezimmer, Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	über Durchlauferhitzer, in der Küche der Wohnung Nr. 1 über 5 Liter Kochendwassergerät
Elektroinstallation:	in einfacher bis mittlerer Ausführung und Ausstattung
Leitungen:	- Einfamilienhaus: sichtbare Leitungen im Kellergeschoss z. T. erneuert - Anbau: sichtbare Leitungen im Kellergeschoss überwiegend dem Baujahr entsprechend
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz des Einfamilienhauses durch Erneuerung der Fenster und der Dacheindeckung verbessert, Schallschutz innerhalb der Gebäude vermutlich dem Baujahr entsprechend
Sonstige Bauteile:	Balkon, Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe

4.2 Beschreibung der Wohnungen

4.2.1 Einfamilienhaus (Wohnung Nr. 1)

Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Flur, 2 Kellerräume, Waschküche, (ehem.) Heizung-/Kohlenkeller
Erdgeschoss:	1 Zimmer, Küche/Essen, Diele, WC, Terrasse

Dachgeschoss: 3 Zimmer, Flur, Badezimmer, Balkon

Spitzboden: Abstellfläche

Wohnfläche¹³

Erdgeschoss:	Wohnzimmer	ca. 27,00 m ²
	Küche/Essen.....	ca. 14,30 m ²
	Diele	ca. 5,90 m ²
	WC	ca. 1,10 m ²
	Terrasse (Flächenanteil 25 %)	ca. <u>7,30 m²</u>
	Wohnfläche Erdgeschoss.....	ca. 55,60 m ²
Dachgeschoss:	Schlafzimmer	ca. 15,00 m ²
	Kinderzimmer 1	ca. 12,20 m ²
	Kinderzimmer 2	ca. 12,60 m ²
	Flur	ca. 5,20 m ²
	Badezimmer	ca. 5,90 m ²
	Balkon (Flächenanteil 25 %)	ca. <u>1,00 m²</u>
	Wohnfläche Dachgeschoss	ca. 51,90 m ²
	Summe Wohnung Nr. 1 gerundet	ca. 108,00 m ²

Lichte Raumhöhen: ca. 2,00 m bzw. ca. 2,20 m im Kellergeschoss
ca. 2,50 m im Erdgeschoss
bis max. ca. 2,45 m im Dachgeschoss

Grundrissgestaltung: - Wohnzimmer mit offenem Durchgang zu Küche/Essen
- Küche/Essen mit Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer und Kinderzimmer 2 jeweils mit Zugang zum Balkon
- Diele mit Treppe zum Dachgeschoss und zum Kellergeschoss

Besonnung/Belichtung: Wohnzimmer, Küche/Essen, Schlafzimmer und Kinderzimmer 2 nach Westen, Kinderzimmer 1 nach Osten ausgerichtet

¹³ In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kölner Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Flächen für Balkone/Terrassen werden dabei in der Regel zu 1/4 angerechnet. Die Berechnung ist in der Anlage 6 dargestellt.

Ausstattung Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen (beige meliert), Wohnzimmer mit Teppichboden
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand (weiß)
Deckenverkleidungen:	tapeziert und gestrichen, Wohnzimmer mit Holz verkleidet
Türen:	einfache Holztüren (weiß), Holzzargen
Interne Treppen:	massive Treppen mit Werkstein- bzw. Fliesenbelag und Metallgeländer, Klappleiter zum Spitzboden
WC:	mit WC und Waschbecken, Boden gefliest (beige meliert), Wände tapeziert und gestrichen, am Waschbecken gefliest (weiß), weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, Belichtung und Belüftung über Fenster
Terrasse:	Boden gefliest, beleuchtet, Markise

Ausstattung Dachgeschoss

Bodenbeläge:	Teppichboden, Flur und Kinderzimmer 1 mit Laminatboden
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen
Deckenverkleidungen:	tapeziert und gestrichen
Türen:	einfache Holztüren (weiß), Holzzargen
Badezimmer:	mit WC, Waschbecken und Dusche, Boden gefliest (hell), Wände ca. 1,25 m hoch gefliest (weiß), im Duscbereich raumhoch gefliest, weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, Handtuchheizkörper, Belichtung und Belüftung über Dachflächenfenster
Balkon:	Boden mit Bitumenabdichtungsbahnen, Metallgeländer

Ausstattung Kellergeschoss

Bodenbeläge:	Estrich, Heizungskeller und Flur gefliest (beige/braun)
Wandverkleidungen:	zum Teil gestrichen, Waschküche und Flur verputzt und gestrichen
Deckenverkleidungen:	zum Teil gestrichen, Flur verputzt und gestrichen

- Sonstiges:
- Waschküche mit Waschmaschinenanschluss, Waschbecken, Bodenablauf und Zugang zur Kelleraußentreppe
 - Kellerräume und Waschküche mit Heizkörpern
 - Flur mit Hausanschlüssen (Strom, Wasser)

4.2.2 Anbau (Wohnung Nr. 2)

Raumaufteilung

- Kellergeschoss: Flur, 4 Kellerräume
- Erdgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Flur, Badezimmer, Terrasse

Wohnfläche¹⁴

Erdgeschoss:	Wohnzimmer	ca. 33,30 m ²
	Schlafzimmer	ca. 13,50 m ²
	Küche.....	ca. 13,70 m ²
	Flur	ca. 5,70 m ²
	Badezimmer	ca. 4,80 m ²
	Terrasse (Flächenanteil 25 %)	ca. 4,90 m ²
	Wohnfläche gesamt	ca. 75,90 m ²
	Wohnfläche Wohnung Nr. 2 gerundet	ca. 76,00 m ²

- Lichte Raumhöhen: ca. 2,15 m im Kellergeschoss
ca. 2,50 m im Erdgeschoss
- Grundrissgestaltung: - Wohnzimmer mit Zugang zur Küche und zur Terrasse
- Flur mit Treppe zum Kellergeschoss
- Besonnung/Belichtung: Wohnzimmer nach Westen, Schlafzimmer und Küche nach Osten ausgerichtet

Ausstattung Erdgeschoss

- Bodenbeläge: Fliesen, Kunststoff- und Teppichboden
- Wandverkleidungen: verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, Wohnzimmer mit einer Klinkerwand, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand

¹⁴ In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kölner Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Die Flächen für Balkone/Terrassen werden dabei in der Regel zu 1/4 angerechnet. Die Berechnung ist in der Anlage 6 dargestellt.

Deckenverkleidungen:	mit Holz verkleidet, Küche verputzt und gestrichen
Türen:	einfache Holztüren, Stahlzargen
Interne Treppe:	Wendeltreppe als Stahlkonstruktion mit Holzstufen und Metallgeländer
Badezimmer:	mit WC, Waschbecken und Dusche, Boden gefliest (weiß), Wände raumhoch gefliest (grün), weiße Sanitärobjekte in einfacher Ausführung, Belichtung und Belüftung über Fenster
Terrasse:	Bodenbelag mit Bruchsteinplatten, Überdachung im Bereich der Terrassentür, beleuchtet

Ausstattung Kellergeschoss

Bodenbeläge:	Estrich, Kellerräume 1 und 2 mit Teppichboden, Flur gefliest
Wandverkleidungen:	gestrichen, Kellerräume 1 und 2 sowie Flur tapeziert und gestrichen
Deckenverkleidungen:	gestrichen, Kellerräume 1 und 2 mit Holz verkleidet, Flur tapeziert und gestrichen
Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none">- Kellerraum 4 mit Zugang zur Kelleraußentreppe- Kellerraum 3 mit Gas-Hausanschluss (2 Gaszähler)- Kellerräume 1 und 2 mit Holzfenstern zum Lichtschacht- Kellerräume 1 und 2 sowie Flur mit Heizkörpern

4.2.3 Zustand, sonstige Informationen

Instandhaltungsarbeiten:	<ul style="list-style-type: none">- Auf dem Balkon fehlt der Bodenbelag.- Der Fliesenbelag der Terrasse des Einfamilienhauses ist an verschiedenen Stellen gerissen und erneuerungsbedürftig.- Gemäß Auskunft der Eigentümer kann es vorkommen, dass nach Starkregen Wasser durch die Bodenplatte in den Keller des Einfamilienhauses eindringt.- In den Räumen der Wohnung Nr. 2 besteht starker Renovierungsbedarf. Die Fenster sind (bis auf das Küchenfenster) erneuerungsbedürftig.
--------------------------	---

- In den Kellerräumen des Anbaus ist in Teilbereichen erhöhte Feuchtigkeit im Sockelbereich erkennbar.
 - An der straßenseitigen Fassade des Anbaus sind unterhalb der Abgasöffnung der Gastherme Feuchtigkeitsschäden mit Farbabplatzungen vorhanden.
- Sonstiges:
- In der Küche der Wohnung Nr. 2 ist keine Heizung vorhanden.
 - Die Wohnung Nr. 2 steht seit ca. 3 Jahren leer. In der Wohnung sind im Erdgeschoss und im Kellergeschoss noch Möbel und Gegenstände vorhanden, die ggf. zu entsorgen sind.
 - In der Wohnung Nr. 2 waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung noch keine Rauchwarnmelder vorhanden. Die Warnmelder sind nachzurüsten.¹⁵
- Energetischer Zustand:
- Am Einfamilienhaus wurden bis auf die Erneuerung der Fenster im Jahr 1983 und der Dacheindeckung im Jahr 1999 keine wesentlichen energetischen Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt.
 - Der energetische Zustand des Anbaus entspricht überwiegend dem Baujahr.
 - Ein Energieausweis wurde für die Gebäude nicht vorgelegt. Bei Vermietung der Gebäude oder bei Weiterverkauf des Grundstücks besteht die Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen.¹⁶
- Barrierefreiheit:
- Für Ein- und Zweifamilienhäuser bestehen gemäß Landesbauordnung NRW keine Anforderungen in Bezug auf die Barrierefreiheit der Gebäude. Die nicht vorhandene Barrierefreiheit der Wohnungen (u. a. aufgrund der Eingangsstufen bzw. der Treppe zum oberen Geschoss) stellt daher keinen wertbeeinflussenden Umstand dar.
- Gesamtbeurteilung:
- Das Einfamilienhaus (Wohnung Nr. 1) verfügt über einen baujahrtypischen Grundriss. Die Raumgrößen genü-

¹⁵ Vgl. § 47 Abs. 2 Landesbauordnung NRW: „In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. (...)“

¹⁶ Vgl. § 80 Gebäudeenergiegesetz - GEG.

gen heutigen Wohnansprüchen. Am Gebäude wurden verschiedene Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. Der allgemeine Bauzustand ist insgesamt als durchschnittlich zu bezeichnen.

- Der Anbau (Wohnung Nr. 2) verfügt über einen zweckmäßigen Grundriss. Die Raumgrößen genügen heutigen Wohnansprüchen. Am Anbau wurden bis auf die Erneuerung der Heizung und des Küchenfensters keine wesentlichen Modernisierungen vorgenommen. Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr und befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

4.3 Nebengebäude

Carport: Holzkonstruktion, Flachdach, Wände mit Wellplatten verkleidet, 2-flügeliges Tor, Grundfläche ca. 3,25 m x 4,85 m

Abstellschuppen: massive Bauweise, Flachdach, Wände außen verputzt und gestrichen, Grundfläche ca. 3,05 m x 2,10 m

- Sonstiges:
- Der Carport und der Abstellschuppen konnten nicht begangen werden.
 - Der Carport ist aufgrund der geringen Tiefe (< 5,00 m) nicht für alle Fahrzeugtypen geeignet.
 - Das Dach und die Wände des Carports sind mit Efeu bewachsen.

4.4 Außenanlagen

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

4.5 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die zuvor beschriebenen Instandhaltungsarbeiten und die sonstigen Beanstandungen werden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

5 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) ist gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) als der Preis definiert, der zum Wertermittlungsstichtag „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis zum Wertermittlungsstichtag) zu bestimmen.

5.1 Wertermittlungsverfahren

5.1.1 Allgemeines

Für die Wertermittlung von Grundstücken und grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 2021 sind in der ImmoWertA (ImmoWertV-Anwendungshinweise) zu finden. Die Immobilienwertermittlungsverordnung ist in 5 Teile gegliedert und enthält 5 Anlagen:

Teil 1: Allgemeines (§§ 1 bis 11)

Teil 2: Für die Wertermittlung erforderliche Daten (§§ 12 bis 23)

Teil 3: Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren (§§ 24 bis 39)

Teil 4: Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte/Belastungen (§§ 40 bis 52)

Teil 5: Schlussvorschriften (§§ 53 bis 54)

Anlage 1: Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Anlage 2: Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Anlage 3: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

Anlage 4: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Anlage 5: Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Es sind die Verfahren anzuwenden, die für den jeweiligen Bewertungsfall geeignet sind und einen marktkonformen Verkehrswert ergeben.

Die Verfahren sind geeignet, wenn

- die erforderlichen Daten und Anpassungsfaktoren aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden und in ihren wertrelevanten Eigenschaften definiert sind und
- die angewandten Daten und Ausgangsgrößen dem Preisbildungsmechanismus der bestehenden Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die jeweilige Grundstücksnutzung entsprechen.

Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit, ermittelt.

Zusätzlich sind alle besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die das Wertermittlungsobjekt betreffen, sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden,
- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. abweichende marktübliche Miete),
- Grundstücke, bei denen Teilflächen selbstständig verwertbar sind,
- erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile, Einrichtungen, bauliche und sonstige Außenanlagen,
- Freilegungskosten,
- Bodenverunreinigungen,
- grundstücksbezogene Rechte und Lasten.

5.1.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Aufgrund der vorhandenen Daten und dem Preisbildungsmechanismus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden für diese Wertermittlung das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren angewendet.

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage eines Bodenrichtwerts, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks veröffentlicht wurde.

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

5.2 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung ist in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV beschrieben. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke in gleicher Weise wie für die Bewertung unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Dabei ist der Bodenwert nach Möglichkeit anhand von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu bestimmen.

Werden vom Gutachterausschuss geeignete Bodenrichtwerte veröffentlicht, so können auch diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Die Bodenrichtwerte sind nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV zu ermitteln. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß § 16 Abs. 2 ImmoWertV sollen von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Richtwertgrundstücks

- der Entwicklungszustand,
- die Art der baulichen Nutzung,
- der beitragsrechtliche Zustand und
- je nach Wertrelevanz auch die Bauweise, das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe

dargestellt werden. Des Weiteren sind die wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nach Anlage 5 zur ImmoWertV zu spezifizieren.

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (z. B. in der Grundstücksgestalt, dem Erschließungszustand oder in der Art der baulichen Nutzung) sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Der auf seine Eignung geprüfte und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasste Bodenrichtwert ergibt den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

Für den Bereich des Wertermittlungsobjekts liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor.¹⁷ Der Bodenrichtwert wurde mit benachbarten bzw. lagegleichen Werten verglichen und auf Plausibilität geprüft. Die Bodenwertermittlung kann daher auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts durchgeführt werden.

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

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

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	= 01.01.2025	26.08.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	= beitragsfrei	beitragsfrei
Lage	= Melissenweg	Wildrosenweg
Art der baulichen Nutzung	= reines Wohngebiet	Wohnbaufläche
Gebäudeart	= Ein- bis Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus mit Anbau
Anzahl der Vollgeschosse	= I - II, a. DG	I, a. DG
Grundstücksgröße	= 250 m ²	596 m ²
Zuschnitt	= rechteckig	trapezförmig
Bodenrichtwert	= 840 €/m ²	

Das zu bewertende Grundstück stimmt nicht in allen wertrelevanten Merkmalen mit dem Richtwertgrundstück überein. Daher wird nachfolgend eine Anpassung an den Bodenrichtwert vorgenommen.

Lage

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

Grundstücksgröße¹⁸

Aufgrund der größeren Fläche des zu bewertenden Grundstücks ist ein Abschlag auf den Bodenrichtwert vorzunehmen, da größere Grundstücke pro m² niedriger gehandelt werden als kleinere Grundstücke.

Die Grundstücksgröße von 596 m² wird über einen Koeffizienten in Verbindung mit dem Richtwertgrundstück (250 m²) umgerechnet. Der Koeffizient (Wertzahl WZ) beträgt für das zu bewertende Grundstück $WZ_{596 \text{ m}^2} = 102$ und für das Richtwertgrundstück $WZ_{250 \text{ m}^2} = 128$. Daraus ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von $102 / 128 = 0,80$.

¹⁸ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln, Abs. 4.8.2.

Zuschnitt

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

Bodenwert

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Grundstücksgröße: 596 m²

Objektspezifisch

angepasster Bodenrichtwert: 840 €/m² x 0,80 = 672 €/m²

596 m² à 672 €/m² = 400.512 €

Bodenwert beitragsfrei: **rd. 401.000 €**

5.3 Sachwertverfahren

5.3.1 Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschrieben. Das Verfahren basiert auf der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sowie der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie des Bodenwerts. Das Sachwertverfahren sollte für die Bewertung der Grundstücke angewendet werden, die vorrangig zur Eigennutzung, also ohne Renditeabsichten, verwendet werden.

Der Bodenwert ist dabei getrennt vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen grundsätzlich wie für ein unbebautes Grundstück zu ermitteln.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ist abhängig von der Gebäudeart und dem Gebäudestandard und wird von den jeweils zugehörigen, durchschnittlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) abgeleitet.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, zu ermitteln.

Die Summe der zuvor beschriebenen vorläufigen Sachwerte und des Bodenwerts ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Es ist zu überprüfen, ob der ermittelte Sachwert auf dem örtlichen Grundstücksmarkt realisiert werden kann. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu multiplizieren. Diese „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts führt zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für die jeweilige Gebäudeart aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren und die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben. Die Anwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts im gleichen Modell durchgeführt wird, in dem auch der verwendete Sachwertfaktor abgeleitet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität).

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts noch nicht erfasst wurden, sind diese abschließend als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom Sachwert.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einem Anbau mit einer separaten Wohnung bebaut. Grundstücke dieser Art werden üblicherweise zur Eigennutzung verwendet. Sie werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert (Herstellungswert) orientieren, so dass das Sachwertverfahren in dieser Wertermittlung als vorrangig anzuwendendes Verfahren anzusehen ist.

5.3.2 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat die vorläufigen Sachwerte nach der ImmoWertV und ImmoWertA ermittelt. Orientiert wurde sich an der „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand: 12/2023)“ der AGVGA. Die vorgenannte Handlungsempfehlung ist auf den Internetseiten www.boris.nrw veröffentlicht (im Bereich Handlungsempfehlungen).

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

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

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

5.3.3 Sachwertermittlung

Die Berechnung¹⁹ der Bruttogrundfläche wurde auf Grundlage der Pläne aus der Bauakte und des Ortstermins durchgeführt. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie wird in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 ermittelt. Grundflächen von nicht nutzbaren Dachgeschossesebenen, von konstruktiv bedingten Hohlräumen und von Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden) sind dabei nicht zu berücksichtigen.²⁰ Die Bruttogrundfläche (BGF) der Gebäude beträgt insgesamt rd. 381 m².

Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Die Normalherstellungskosten sind in der Anlage 4 zur ImmoWertV dargestellt. Sie enthalten Kostenkennwerte für verschiedene Gebäudearten, die in tabellarischer Form in bis zu fünf Standardstufen untergliedert sind. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-1:2006-11. Die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten sind in den Kennwerten enthalten. Sie sind auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Basisjahr) bezogen.

Der Kostenkennwert für die Gebäudeart des Wertermittlungsobjekts²¹ ist entsprechend der vorhandenen Standardmerkmale zu qualifizieren. Ggf. sind aufgrund der vorhandenen Gebäudeeigenschaften noch weitere Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen.²² Der Wert wird für ein mängelfreies Gebäude ermittelt. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln/Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Der ermittelte Kostenkennwert²³ beträgt für das Einfamilienhaus und den Anbau jeweils ca. 745 €/m² BGF.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Berechnung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt über die Multiplikation des ermittelten Kostenkennwerts mit der Bruttogrundfläche. Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind zusätz-

¹⁹ Siehe Anlage 6.

²⁰ Vgl. Anlage 4 zur ImmoWertV Abschnitt I Nr. 2.

²¹ Vgl. NHK 2010, Einfamilienhaus Gebäudeart 1.01: freistehend, Keller, 1 Geschoss, ausgebauter Dachgeschoss; Anbau Gebäudeart 2.03: 1-seitig angebaut, Keller, 1 Geschoss, Flachdach.

²² Vgl. Anhang Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA der AGVGA.NRW.

²³ Siehe Anlage 7. Die Ableitung der Normalherstellungskosten stimmt mit dem verwendeten Modell des Gutachterausschusses überein.

lich in Ansatz zu bringen. Dazu zählen unter anderem Kelleraußentreppe, Eingangstreppe, Eingangsüberdachungen, Balkone und Dachgauben. Die nicht erfassten Bauteile (Balkon, Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe) werden mit einem Wert in Höhe von 10.000 € angesetzt.

Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Anpassung erfolgt über den Baupreisindex mit dem entsprechenden Basisjahr. Der zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex (BPI) beträgt 188,60.²⁴

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

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

Am Einfamilienhaus wurden verschiedene Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. Die Ausstattung des Anbaus entspricht bis auf die Erneuerung der Heizung und des Küchenfensters überwiegend dem Baujahr, wobei in dieser Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen am Anbau vorgenommen werden. Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der durchgeführten/angenommenen Modernisierungen und des Bau- und Unterhaltungszustands der Gebäude auf 30 Jahre geschätzt.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

²⁴ Vgl. Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, Mai 2025, BPI = 133,6. Der Baupreisindex wurde ab dem Berichtsmonat Mai 2024 auf der neuen Indexbasis 2021 = 100 berechnet. Der Index wird daher auf das Basisjahr 2010 = 100 umgerechnet ($133,6 / 70,84 \times 100$).

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren beträgt der Alterswertminderungsfaktor für das Wertermittlungsobjekt 0,38 (30 Jahre / 80 Jahre).

Nebengebäude

Der Zeitwert des Carports und des Abstellschuppens wird pauschal mit 3.000 € angesetzt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Als bauliche Außenanlagen werden die Anlagen bezeichnet, die sich außerhalb der Gebäude befinden und fest mit dem Grundstück verbunden sind. Dazu zählen zum Beispiel die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und der Grundstücksgrenze, Einfriedungen und Wegebefestigungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere die Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die vorläufigen Sachwerte der baulichen und sonstigen Außenanlagen nach Erfahrungssätzen pauschaliert zu ermitteln. Dabei sind die für die jeweilige Gebäudeart üblichen Anlagen zu berücksichtigen. Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit 5 % des Gebäudesachwerts angesetzt. Absolut beträgt der vorläufige Sachwert der Außenanlagen rd. 11.000 €.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

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

Bei einem vorläufigen Sachwert von 625.000 € und einem mittleren Bodenwertniveau von 700 €/m² beträgt der Sachwertfaktor für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser im rechtsrheinischen Stadtgebiet im Durchschnitt 0,97. Gemäß der graphischen Darstellung der Sachwertfaktoren²⁵ liegt die Spanne dabei zwischen 0,80 und 1,1.

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

²⁵ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln, Abs. 5.1.4, grafische Darstellung der Sachwertfaktoren von freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern rechtsrheinisch.

richtwert auf ein Grundstück mit einer Fläche von 250 m² ($WZ_{250\text{ m}^2} = 128$)²⁶. Die Anpassung an ein 350 m² großes Grundstück ($WZ_{350\text{ m}^2} = 118$) ergibt ein Bodenwertniveau des zu bewertenden Grundstücks von rd. 774 €/m² ($840\text{ €/m}^2 \times 118/128$). Für die Anpassung an das Bodenwertniveau ist im Regelfall ein Zuschlag von 0,01 auf den durchschnittlichen Sachwertfaktor vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Objektart (Einfamilienhaus mit separater Wohnung im Anbau), der Lage innerhalb des rechtsrheinischen Stadtgebiets (Vorortlage), der Ausstattung und Dimensionierung des Objekts ist es angemessen, den Sachwertfaktor im unteren bis mittleren Bereich der angepassten Spanne einzuordnen. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird in dieser Wertermittlung mit 0,90 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

Die Wertminderung infolge der Instandhaltungen/Beanstandungen wird insgesamt auf 55.000 € geschätzt. Dies entspricht einem Wert von ca. 300 €/m² Wohnfläche bzw. einem Abschlag von rd. 10 % auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert.

Es handelt sich dabei um eine pauschale Schätzung, die sich auf das beim Ortstermin offensichtlich zu erkennende Ausmaß bezieht. Die angesetzte Wertminderung ist nicht identisch mit den Beseitigungskosten. Kosten werden zum einen nur insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustands in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind. Zum anderen erfolgt die Wertminderung im Hinblick auf den aktuellen Grundstücksmarkt. Es wird berücksichtigt, welchen Werteinfluss ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer den vorliegenden Instandhaltungsarbeiten und den sonstigen Beanstandungen beimessen wird (marktgerechte Wertminderung). Tatsächliche Kosten sind ggf. erst nach einer detaillierten Ausschreibung festzustellen.

Zusätzlich bestehen in der Zeit bis zur Fertigstellung der Arbeiten in der Wohnung Nr. 2 keine Mieteinnahmen. Der Zeitraum bis zur Fertigstellung und Vermietung der Wohnung wird auf 6 Monate geschätzt. Der Barwert der fehlenden Mieteinnahmen ergibt sich somit zu $6 \times 665\text{ €/Monat} = 3.990\text{ €}$ (siehe Ertragswertermittlung).

Insgesamt wird für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Betrag in Höhe von 59.000 € ($55.000\text{ €} + 3.990\text{ €}$) angesetzt.

²⁶ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln, Abs. 4.8.2, Umrechnungskoeffizienten.

Sachwertermittlung

Gebäude	Einfamilienhaus mit Anbau
Berechnungsbasis	
Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	381
Ermittelter Kostenkennwert der NHK 2010 pro m ²	* <u>745 €</u>
Gebäude (BGF x NHK 2010)	= 283.845 €
Nicht erfasste Bauteile	+ <u>10.000 €</u>
Herstellungskosten 2010	293.845 €
Baupreisindex	* <u>1,886</u>
Gebäudewert	= 554.192 €
Alterswertminderungsfaktor	* <u>0,38</u>
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Wohngebäude)	= 210.593 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Nebengebäude)	+ 3.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+ <u>11.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	= 224.593 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <u>401.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 625.593 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	* <u>0,90</u>
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 563.034 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>59.000 €</u>
Sachwert des Grundstücks	= 504.034 €
	rd. <u><u>504.000 €</u></u>

5.4 Ertragswertverfahren

5.4.1 Allgemeines

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben. Die maßgebenden Einflussfaktoren liegen bei diesem Verfahren im Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der marktüblich erzielbaren Erträge. Es sollte für die Bewertung der Grundstücke angewendet werden, bei denen die zu erzielenden Renditen aus Vermietung und Verpachtung im Vordergrund stehen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von den marktüblich erzielbaren, jährlichen Einnahmen aus dem Grundstück auszugehen. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet.

Für den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag entscheidend. Der Reinertrag ergibt sich, indem vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten abgezogen werden.

Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um die Kosten, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks bzw. der Gebäude marktüblich entstehen. Sie setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten zusammen. Dabei bleiben die durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen abgedeckten Kosten unberücksichtigt.

Zu den Verwaltungskosten zählen die Kosten, die zur Verwaltung des Grundstücks erforderlich sind, wie z. B. die Personalkosten oder die Kosten der Geschäftsführung.

Die Instandhaltungskosten sind die Kosten, die zur Erhaltung des zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen, während ihrer Restnutzungsdauer, aufgewendet werden müssen.

Das Mietausfallwagnis deckt Ertragsminderungen ab, die durch Mietausfall und vorübergehenden Leerstand von Liegenschaften entstehen inklusive der Kosten, die durch Rechtsverfolgungen (Mietzahlungen, Räumungen) entstehen können.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden.

Um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten, ist vom Reinertrag der Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag) abzuziehen. Dieser Anteil ergibt sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts. Für die Verzinsung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen, der auch für die Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen maßgebend ist.

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er gibt einen durchschnittlichen Prozentsatz wieder, der sich in erster Näherung aus dem Verhältnis des Reinertrags zum Kaufpreis jeweils gleichartiger Grundstücke ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz wird von den Gutachterausschüssen für die jeweilige Gebäudeart aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben, da die Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze voraussetzt, dass die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts im gleichen Modell durchgeführt wird, in dem auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität).

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird anschließend mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung multipliziert (Zeitrentenbarwertberechnung) und ergibt den Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor) entspricht dem Faktor für eine jährlich nachschüssig gezahlte Zeitrente und ist abhängig vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Durch Addition des Bodenwerts mit dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen wird der vorläufige Ertragswert ermittelt. Der Bodenwert ist dabei, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen, grundsätzlich wie für ein unbebautes Grundstück zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert entspricht in der Regel dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert, da die marktüblich erzielbaren Erträge und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz angesetzt werden und dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt Berücksichtigung findet. Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher im Normalfall nicht erforderlich.

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts noch nicht erfasst wurden, sind diese abschließend als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einem Anbau mit einer separaten Wohnung bebaut. Grundstücke dieser Art werden auch unter Renditegesichtspunkten gehandelt. Das Ertragswertverfahren wird daher zur Stützung des Hauptverfahrens durchgeführt.

5.4.2 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

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

Im Grundstücksmarktbericht sind im Abschnitt 5.1.5 Liegenschaftszinssätze für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Zur Auswertung und Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind in den Abschnitten 5.1.5 und 8 u. a. noch folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

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

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

5.4.3 Ertragswertermittlung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße, mit hinreichender Genauigkeit für den Wertermittlungszweck, ermittelt. Es wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit den Angaben in den genehmigten Grundrissplänen festgestellt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV).²⁷ Dabei wird die Fläche für den Balkon und für die Terrasse je zu 1/4 angerechnet. Die Flächenberechnung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 184 m².

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

²⁷ Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 1: Größe der Wohnung.

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

Die Mieten orientieren sich aufgrund der durchgeführten und angenommenen Modernisierungen an den Mietpreisen der Gruppe 3 des Mietspiegels.²⁸ Im Mietspiegel sind für Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden (Gruppe 3), folgende Mietpreisspannen angegeben:

Gruppe 3	mittlere Wohnlage (€/m ²)
Wohnungen 70 m ² - 89,9 m ²	7,40 - 10,00
Wohnungen 90 m ² - 109,9 m ²	7,60 - 10,40

Nach den Wertigkeitsmerkmalen der Wohnungen (Lage im Stadtgebiet, Lage in einem Einfamilienhaus bzw. Anbau, Art, Beschaffenheit, Ausstattung) ist es sachgerecht, die Miethöhe im mittleren Bereich der jeweiligen Mietpreisspanne einzuordnen.

Der Mietwert für den Carport/Außenstellplatz wird von den angegebenen Werten in der Zusammenstellung der Mieten für gewerbliche Räume in Köln abgeleitet. Danach liegen die Mietwerte für Stellplätze auf Freiflächen, in nicht bevorzugten bis mittleren Lagen, zwischen 15 € und 45 € pro Monat. Unter Berücksichtigung der Lage (Höhenhaus) und der Abmessungen des Stellplatzes im Carport (eingeschränkte Nutzbarkeit) ist ein Mietwert von jeweils 30 €/Monat angemessen.

Für die Ertragswertermittlung wird folgender Rohertrag zugrunde gelegt:

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche gerundet (m ²)	marktübliche Nettokaltmiete (€/m ²)	marktübliche Nettokaltmiete monatlich (€) gerundet
Wohnung Nr. 1	108,00	9,25	999
Wohnung Nr. 2	76,00	8,75	665
Pkw-Stellplatz	2 Stück	30,00	60

Nettokaltmiete pro Monat gesamt 1.724 €

Jährliche Nettokaltmiete gesamt (Rohertrag) **20.688 €**

²⁸ Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 5.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskostenanteile, die vom Vermieter zu tragen sind, werden als Modellwerte entsprechend der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt. Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten werden über den Verbraucherpreisindex angepasst und für das Wertermittlungsobjekt wie folgt angesetzt:

Instandhaltungskosten Wohnen:	184 m ² Wohnfläche	x	14,00 €/m ²	=	2.576 €
Instandhaltungskosten Stellplatz:	106 €/Stellplatz	x	2 Stück	=	212 €
Verwaltungskosten Wohnen:	359 €/Wohnung	x	2 Stück	=	718 €
Verwaltungskosten Stellplatz:	47 €/Stellplatz	x	2 Stück	=	94 €
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag			=	414 €
					4.014 €
Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr					

Restnutzungsdauer (RND)

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

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat einen Liegenschaftszinssatz für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Auf das gesamte Stadtgebiet bezogen, liegt der Zinssatz bei einer Restnutzungsdauer von durchschnittlich 38 Jahren, einer durchschnittlichen Wohn-/Nutzfläche von 140 m² und einer durchschnittlichen Miete von 12,10 €/m², bei 1,7 % (+/- 0,5). Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (30 Jahre), die Größe des Objekts (184 m²), die Objektart (Einfamilienhaus mit separater Wohnung im Anbau), die Lage (Höhenhaus), die Vermietungssituation (unvermietet), die Bebauungsstruktur und die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 2,00 % marktkonform und wird als objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz für die Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage wird zur Kapitalisierung mit dem Barwertfaktor von 22,40 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 2,00 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.²⁹

²⁹ Vgl. Anhang B ImmoWertA.

Zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Mieten marktüblich angesetzt wurden und der verwendete Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss direkt aus dem entsprechenden Teilmarkt abgeleitet wurde. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens bildet dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt ab.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden, wie im Sachwertverfahren beschrieben, mit einem Betrag in Höhe von 59.000 € berücksichtigt.

Ertragswertermittlung

Jährliche Nettokaltmiete gesamt (Rohertrag)	20.688 €
Bewirtschaftungskosten	- <u>4.014 €</u>
Jährlicher Reinertrag	= 16.674 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)	
2,00 % vom Bodenwertanteil 401.000 € (Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	- <u>8.020 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	= 8.654 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)	* <u>22,40</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	= 193.850 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <u>401.000 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 594.850 €
Zusätzliche Marktanpassung	+/- <u>0 €</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 594.850 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>59.000 €</u>
Ertragswert des Grundstücks	= 535.850 €
	rd. <u><u>536.000 €</u></u>

6 Verkehrswert

Sachwert:	504.000 €
Ertragswert:	536.000 €

Die Ergebnisse der angewandten Wertermittlungsverfahren stimmen gut überein, da sie weniger als 10 % voneinander abweichen.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einem Anbau mit einer separaten Wohnung bebaut. Grundstücke dieser Art werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert (Herstellungswert) orientieren. Durch die zweite Wohnung im Anbau werden diese Grundstücke auch unter Renditegesichtspunkten gehandelt, sodass das Ertragswertverfahren stützend herangezogen wird.

Die erforderlichen Daten standen für die Sachwertermittlung in guter Qualität zur Verfügung, da ein Bodenrichtwert und Normalherstellungskosten für die Gebäudeart des Wertermittlungsobjekts vorhanden waren. Beim Sachwertfaktor wurde auf die vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Faktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser zurückgegriffen, die aus dem örtlichen Grundstücksmarkt (rechtsrheinisches Stadtgebiet) für die Gebäudeart des Wertermittlungsobjekts (freistehendes Haus) abgeleitet wurden. Für das Ertragswertverfahren standen die erforderlichen Daten ebenfalls in guter Qualität zur Verfügung. Durch den Kölner Mietspiegel waren Vergleichsmieten vorhanden und der verwendete Liegenschaftszinssatz wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Köln aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet.

Auf Grundlage des ermittelten Sachwerts schätze ich den unbelasteten³⁰ Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück

Gemarkung: Mülheim

Flur: 3

Flurstück: 1098, Gebäude- und Freifläche, Wildrosenweg 10

Größe: 596 m²

zum Wertermittlungstichtag 26. August 2025 auf **505.000 €**

Ohne Abzug der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt der Vergleichsfaktor des Grundstücks ca. 3.100 €/m² Wohnfläche und liegt damit innerhalb der Kaufpreisspanne von 2.363 €/m² bis 5.474 €/m² (3.462 €/m² im Mittel), die der Gut-

³⁰ Gemäß ZVG, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

achterausschuss für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser im Stadtteil Höhenhaus veröffentlicht hat.

Der Wert entspricht in etwa dem 27-fachen des Jahresrohertrags (Rohertragsfaktor).

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

Köln, 02. Dezember 2025

Dipl.-Ing. Andrea Tschersich

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 5: Grundrisse aus der Bauakte (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 6: Wohnflächenberechnung, Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 7: Ermittlung der Normalherstellungskosten (Auszug aus der von der AGVGA.NRW veröffentlichten Excel-Datei)
- Anlage 8: Fotos
- Anlage 9: Objektbezogene Auskünfte der Stadt Köln (in der Internetversion nicht enthalten)

Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA-Modellen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand: 12/2023).

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

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

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

Literaturverzeichnis

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

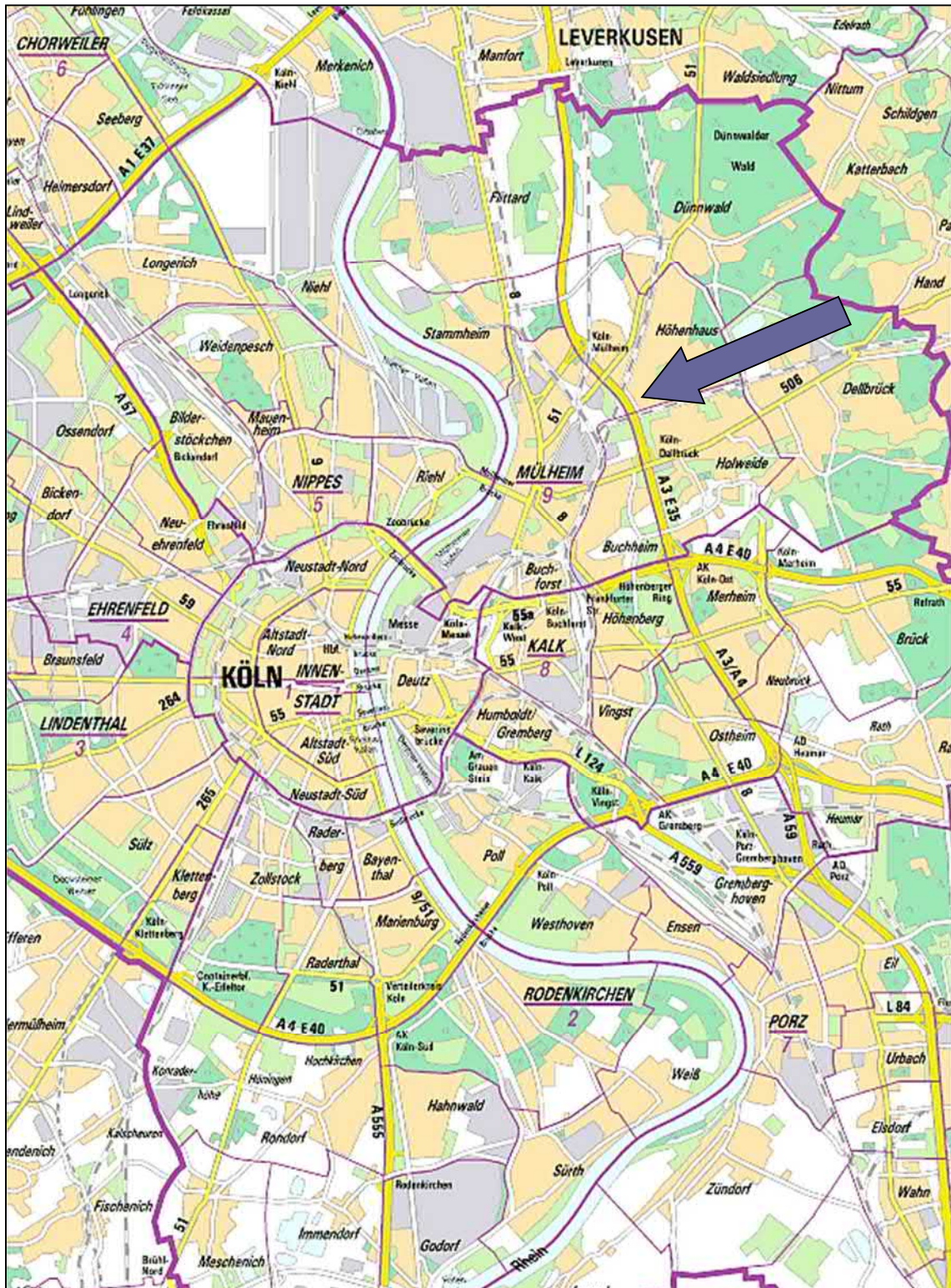
Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, Köln. 10. Auflage 2023

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

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

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

Kröll/Hausmann/Rolf Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage



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



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

Wohnflächenberechnung

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Faktor WoFIV	Wohnfläche (m ²) gerundet
Wohnung Nr. 1	Wohnzimmer	5,28	* 5,12	27,03	1,00	27,00
Erdgeschoss	Küche/Essen	5,16	* 2,96			
		- 1,07	* 0,58			
		- 0,73	* 0,45	14,32	1,00	14,30
	Diele	2,35	* 1,25			
		+ 1,33	* 1,14			
		+ 0,77	* 1,86	5,89	1,00	5,90
	WC	1,43	* 0,79	1,13	1,00	1,10
Terrasse	2,95	* 9,95	29,35	0,25	7,30	
Dachgeschoss	Schlafzimmer	4,84	* 4,04			
		- 0,66	* 2,14			
		- 4,84	* 0,65	15,00	1,00	15,00
	Kinderzimmer 1	4,33	* 3,74			
		- 0,67	* 1,77			
		- 4,33	* 0,65	12,19	1,00	12,20
	Kinderzimmer 2	2,69	* 4,08			
		+ 1,53	* 2,88			
		- 4,22	* 0,65	12,64	1,00	12,60
	Flur	4,70	* 0,95			
		+ 2,57	* 0,30	5,24	1,00	5,20
	Badezimmer	2,53	* 2,99			
		- 0,27	* 0,57			
		- 0,93	* 0,13			
		- 2,53	* 0,65			
+ 1,00		* 0,27	5,92	1,00	5,90	
Balkon	1,10	* 3,65	4,02	0,25	1,00	
Wohnfläche Wohnung Nr. 1						107,50
Wohnfläche gerundet						108,00

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Faktor WoFIV	Wohnfläche (m ²) gerundet
Wohnung Nr. 2 Erdgeschoss	Wohnzimmer	4,81	* 6,93	33,33	1,00	33,30
	Schlafzimmer	3,49	* 3,88	13,54	1,00	13,50
	Küche	3,68	* 3,72	13,69	1,00	13,70
	Flur	1,16	* 4,08			
		+ 0,61	* 1,59	5,70	1,00	5,70
	Badezimmer	2,08	* 2,34			
		- 0,13	* 0,89	4,75	1,00	4,80
	Terrasse	3,30	* 5,90	19,47	0,25	4,90
Wohnfläche Wohnung Nr. 2						75,90
Wohnfläche gerundet						76,00
Summe Wohnfläche gesamt						184,00

Bruttogrundflächenberechnung

Kellergeschoss	$9,75 \times 8,75 - 1,30 \times 4,50 + 9,10 \times 7,30 + 1,40 \times 3,80$	= 151 m ²
Erdgeschoss	$9,75 \times 8,75 - 1,30 \times 4,50 + 9,10 \times 7,30 + 1,40 \times 3,80$	= 151 m ²
Dachgeschoss	$9,75 \times 8,75 - 1,30 \times 4,50$	= 79 m ²
Summe Bruttogrundfläche		= 381 m ²
		rd. 381 m²

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


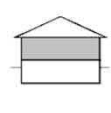
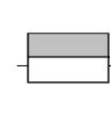
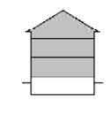
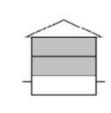
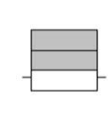

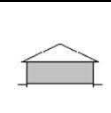
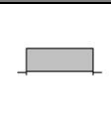

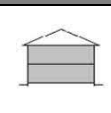
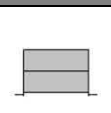
Stand 01.01.2019

Objekt:	Einfamilienhaus	Satz-Nr.:		Baujahr:	1960
Objektart:	Einfamilienhaus	Aktenzeichen:		BGF:	
		Sachbearbeiter/in:		BPI (Bund)	

Besteht das Objekt aus unterschiedlichen Gebäudetypen, dann hier die getrennt berechnete BGF eintragen!
Die prozentuale Verteilung dann in dieser Tabelle verwenden!

BGF Gebäudeteil 1:

BGF Gebäudeteil 2:


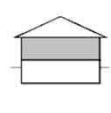
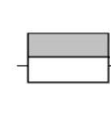
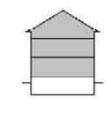
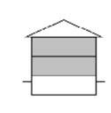
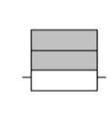

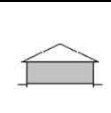
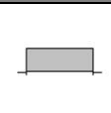

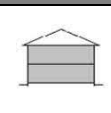
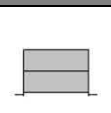
Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%							
zur Erläuterung: Geschosse mit Dachstrahlen	Typ	Ausstattung					Auswahl
		1	2	3	4	5	
	1.01 freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	100%
	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.01 Reihemittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.02 freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1050	
	2.02 Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02 Reihemittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03 freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1085	1360	
	2.03 Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1020	1275	
	3.03 Reihemittelhäuser	620	690	795	955	1195	
	1.11 freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.11 Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.11 Reihemittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.12 freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1100	
	2.12 Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1035	
	3.12 Reihemittelhäuser	505	560	640	775	965	
	1.13 freistehende Einfamilienhäuser	665	740	850	1025	1285	
	2.13 Doppel- und Reihenendhäuser	625	695	800	965	1205	
	3.13 Reihemittelhäuser	585	650	750	905	1130	
	1.21 freistehende Einfamilienhäuser	790	875	1005	1215	1515	
	2.21 Doppel- und Reihenendhäuser	740	825	945	1140	1425	
	3.21 Reihemittelhäuser	695	770	885	1065	1335	
	1.22 freistehende Einfamilienhäuser	585	650	745	900	1125	
	2.22 Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1055	
	3.22 Reihemittelhäuser	515	570	655	790	990	
	1.23 freistehende Einfamilienhäuser	920	1025	1180	1420	1775	
	2.23 Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1105	1335	1670	
	3.23 Reihemittelhäuser	810	900	1035	1250	1560	
	1.31 freistehende Einfamilienhäuser	720	800	920	1105	1385	
	2.31 Doppel- und Reihenendhäuser	675	750	865	1040	1300	
	3.31 Reihemittelhäuser	635	705	810	975	1215	
	1.32 freistehende Einfamilienhäuser	620	690	790	955	1190	
	2.32 Doppel- und Reihenendhäuser	580	645	745	895	1120	
	3.32 Reihemittelhäuser	545	605	695	840	1050	
	1.33 freistehende Einfamilienhäuser	785	870	1000	1205	1510	
	2.33 Doppel- und Reihenendhäuser	735	820	940	1135	1415	
	3.33 Reihemittelhäuser	690	765	880	1060	1325	

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

Stand 01.01.2019

Objekt: Einfamilienhaus						Satz-Nr.:		
Vorgabe NHK 2010						1260		
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%						Wägungs- anteil %	Gebäudeaus- stattungs-kenn- zahl	Kostenanteil NHK 2010 €/m²
Ausstattungsstandard								
Kostengruppe	1	2	3	4	5			
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxablech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%	0,23	151
Sonstiges								
Ansatz	100%							
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendach-konstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%	0,38	117
Sonstiges								
Ansatz		50%	50%					
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%	0,22	80
Sonstiges								
Ansatz		100%						
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%	0,22	80
Sonstiges								
Ansatz		100%						
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Decken-vertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11%	0,33	92
Sonstiges								
Ansatz			100%					
Fußboden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%	0,13	39
Sonstiges								
Ansatz		50%	50%					
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flachendekors)	9%	0,23	70
Sonstiges								
Ansatz		50%	50%					
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%	0,23	70
Sonstiges								
Ansatz		50%	50%					
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%	0,14	46
Sonstiges								
Ansatz		60%	40%					
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert						100%	2,09	745
Gebäudestandardkennzahl						2,18		

Sachwertrichtlinie (SW-RL) Normalherstellungskosten (NHK 2010)					
für Ein- und Zweifamilienhäuser					
Stand 01.01.2019					
Objekt:	Anbau	Satz-Nr.:		Baujahr:	1971
Objektart:	Einfamilienhaus	Aktenzeichen:		BGF:	
		Sachbearbeiter/in:		BPI (Bund)	
Besteht das Objekt aus unterschiedlichen Gebäudetypen, dann hier die getrennt berechnete BGF eintragen! Die prozentuale Verteilung dann in dieser Tabelle verwenden!		BGF Gebäudeteil 1: 			
		BGF Gebäudeteil 2: 			

Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%							
zur Erläuterung: Geschosse mit Dachstrahlen	Typ	Ausstattung					Auswahl
		1	2	3	4	5	
	1.01 freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.01 Reihemittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.02 freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1050	
	2.02 Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02 Reihemittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03 freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1085	1360	
	2.03 Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1020	1275	100%
	3.03 Reihemittelhäuser	620	690	795	955	1195	
	1.11 freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.11 Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.11 Reihemittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.12 freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1100	
	2.12 Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1035	
	3.12 Reihemittelhäuser	505	560	640	775	965	
	1.13 freistehende Einfamilienhäuser	665	740	850	1025	1285	
	2.13 Doppel- und Reihenendhäuser	625	695	800	965	1205	
	3.13 Reihemittelhäuser	585	650	750	905	1130	
	1.21 freistehende Einfamilienhäuser	790	875	1005	1215	1515	
	2.21 Doppel- und Reihenendhäuser	740	825	945	1140	1425	
	3.21 Reihemittelhäuser	695	770	885	1065	1335	
	1.22 freistehende Einfamilienhäuser	585	650	745	900	1125	
	2.22 Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1055	
	3.22 Reihemittelhäuser	515	570	655	790	990	
	1.23 freistehende Einfamilienhäuser	920	1025	1180	1420	1775	
	2.23 Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1105	1335	1670	
	3.23 Reihemittelhäuser	810	900	1035	1250	1560	
	1.31 freistehende Einfamilienhäuser	720	800	920	1105	1385	
	2.31 Doppel- und Reihenendhäuser	675	750	865	1040	1300	
	3.31 Reihemittelhäuser	635	705	810	975	1215	
	1.32 freistehende Einfamilienhäuser	620	690	790	955	1190	
	2.32 Doppel- und Reihenendhäuser	580	645	745	895	1120	
	3.32 Reihemittelhäuser	545	605	695	840	1050	
	1.33 freistehende Einfamilienhäuser	785	870	1000	1205	1510	
	2.33 Doppel- und Reihenendhäuser	735	820	940	1135	1415	
	3.33 Reihemittelhäuser	690	765	880	1060	1325	
© AGVGA.NRW / GA Dortmund						Summe	100%

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

Stand 01.01.2019

Objekt: Anbau						Satz-Nr.:		
Vorgabe NHK 2010						1275		
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%						Wägungs- anteil %	Gebäudeaus- stattungs-kenn- zahl	Kostenanteil NHK 2010 €/m²
Ausstattungsstandard								
Kostengruppe	1	2	3	4	5			
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%	0,23	153
Sonstiges								
Ansatz	100%							
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendach-konstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%	0,15	100
Sonstiges								
Ansatz	100%							
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%	0,28	87
Sonstiges								
Ansatz		50%	50%					
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%	0,22	81
Sonstiges								
Ansatz		100%						
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Decken-vertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11%	0,33	93
Sonstiges								
Ansatz			100%					
Fußboden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%	0,15	42
Sonstiges								
Ansatz			100%					
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flachendekors)	9%	0,18	66
Sonstiges								
Ansatz		100%						
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%	0,27	76
Sonstiges								
Ansatz			100%					
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%	0,15	47
Sonstiges								
Ansatz		50%	50%					
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert						100%	1,96	745
Gebäudestandardkennzahl						2,09		



Straßenansicht von Nordosten



Straßenansicht von Osten



Straßenansicht von Osten



Straßenansicht von Südosten (Anbau, Abstellschuppen)



Ansicht Carport



Rückseitige Ansicht Einfamilienhaus



Rückseitige Ansicht Anbau



Südlicher Gartenbereich (neben dem Anbau mit Carport)