

GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 92 K 71/24

betreffend das mit einem Zweifamilienhaus (Reihenendhaus)
bebaute Grundstück

Burgwiesenstraße 49
51067 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
18. März 2025 ermittelt mit **665.000 €**.

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

1	Zusammenfassung.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
2.1	Auftrag, Gutachtenzweck	4
2.2	Auftraggeber	4
2.3	Gegenstand der Wertermittlung	4
2.4	Wertermittlungstichtag	4
2.5	Qualitätsstichtag	5
2.6	Ortsbesichtigung.....	5
2.7	Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen	5
2.8	Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung	6
3	Grundstücksmerkmale.....	7
3.1	Lage des Grundstücks.....	7
3.2	Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit	8
3.3	Erschließung.....	9
3.4	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.5	Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand	12
3.6	Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks	12
4	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	12
4.1	Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes.....	13
4.2	Beschreibung der Wohnungen	16
4.3	Nebengebäude	20
4.4	Außenanlagen.....	20
4.5	Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	20
5	Verkehrswertermittlung	21
5.1	Wertermittlungsverfahren.....	21
5.2	Bodenwertermittlung	23
5.3	Sachwertverfahren.....	26
5.4	Ertragswertverfahren	33
6	Verkehrswert.....	39
7	Verzeichnis der Anlagen	40

1 Zusammenfassung

Gegenstand der Wertermittlung: Grundstück, bebaut mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten 2-geschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Burgwiesenstraße 49 in Köln-Holweide.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 206 m².

Das Wohnhaus wurde ca. 1930 errichtet. Es wurde regelmäßig instand gehalten und ab Ende der 1980er-Jahre modernisiert.

Besonderheiten:

- Für das Wertermittlungsobjekt war keine Bauakte im Aktenarchiv des Bauamts der Stadt Köln zu finden. Die Grundrisse und ein Lageplan wurden mir von den Eigentümern zur Verfügung gestellt.
- Die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss (Wohnung Nr. 2) ist zurzeit offen zum Treppenhaus und nicht in sich abgeschlossen.

Wohnungsbindung: Es besteht keine Wohnungsbindung.

Zubehör: Es ist kein Zubehör vorhanden.

Altlastenkataster: Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Mieter: Die Wohnung im Erdgeschoss steht leer. Die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss wird von einem Miteigentümer bewohnt. 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 angrenzenden Nachbargrundstücken ist kein Überbau erkennbar.

Grunddienstbarkeiten: Es sind keine Eintragungen zugunsten des Grundstücks oder zulasten anderer Grundstücke vorhanden.

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Auftrag, Gutachtenzweck

In dem 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 einseitig angebauten, vollunterkellerten 2-geschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Reihenendhaus), Burgwiesenstraße 49 in Köln-Holweide.

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Köln
Grundbuch von: Wichheim-Schweinheim
Blatt: XXX

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr.: 1
Gemarkung: Wichheim-Schweinheim
Flur: 13
Flurstück: 187/1, Gebäude- und Freifläche, Burgwiesenstraße 49
Größe: 728 m²

Abteilung I (Eigentümer)

XXX

2.4 Wertermittlungstichtag

Datum: 18. März 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: 18. März 2025

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

Als Teilnehmer waren anwesend:

- die Eigentümer
- eine Mitarbeiterin der Sachverständigen
- sowie die beauftragte Sachverständige

Die Wohnungen, das Kellergeschoss und die nicht ausgebaute Dachspitze konnten besichtigt werden.

2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.01.2025, Maßstab 1:1000, Stadt Köln, Katasteramt
2. Beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.09.2024
3. Beitragsbescheinigung vom 27.01.2025, Stadt Köln, Bauverwaltungsamt
4. Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 19.03.2025, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
5. Baulastenauskunft vom 19.03.2025, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
6. Auskunft zur Wohnungsbindung vom 22.01.2025, Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen
7. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Lärmbelastungen, Hochwassergefahr, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Bodenrichtwerte)
8. Von den Eigentümern zur Verfügung gestellte Unterlagen vom 16.02.2025, 20.02.2025 und 18.03.2025 (Zusammenstellung der Modernisierungsmaßnahmen, Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Lageplan)
9. Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, Stand April 2023 und April 2025
10. 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 gesundheitsschädigende 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:	Mühlheim 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, Dünnwald, Stammheim und Flittard.
Stadtteil:	Holweide Der Stadtteil Holweide befindet sich im Süden des Stadtbezirks und hat ca. 21.000 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren Straßenbahn- 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 Köln Hbf./Bergisch Gladbach. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Straßenbahnhaltestelle ca. 0,5 km Bahnhof Köln-Holweide ca. 1,5 km Innenstadt/Hauptbahnhof ca. 8,0 km Autobahnauffahrt BAB 3 ca. 1,5 km Flughafen Köln/Bonn ca. 12,0 km
Soziales/Gesundheit:	Senioreneinrichtung, Kinderbetreuungseinrichtungen, verschiedene Ärzte
Schulen:	3 Grundschulen und 1 Gesamtschule sind im Stadtteil vorhanden. Alle weiteren Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden.

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

Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleister sind auf der Bergisch Gladbacher Straße vorhanden.
Innerörtliche Lage:	im südlichen Bereich des Stadtteils auf der Südseite der Burgwiesenstraße
Straßenart:	Nebenstraße mit durchschnittlichem Verkehrsaufkommen, als Zone 30 ausgewiesen
Lagequalität:	Vorortzentrum, mittlere Wohnlage ³
Nachbarbebauung:	1- bis 2-geschossige Einfamilienhäuser, 2- bis 3-geschossige Mehrfamilienhäuser, Bebauungen in offener Bauweise, öffentliche Grünfläche hinter dem Grundstück
Umgebung:	- Bürogebäudekomplex an der Colonia Allee (Entfernung ca. 200 m) - Krankenhaus Köln-Holweide (Entfernung ca. 600 m) - Bundesautobahn 3 (Entfernung ca. 1.000 m)
Immissionen:	Belastungen durch Straßenverkehr (Colonia Allee, Autobahn) möglich
Parkmöglichkeiten:	in der Burgwiesenstraße

3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	nahezu rechteckig
Ausrichtung:	nach Süden
Lage:	Frontlage
Straßenfront:	ca. 10 m
Grundstücksbreite:	ca. 12 m im Mittel
Grundstückstiefe:	ca. 61 m im Mittel
Grundstücksgröße:	728 m ²
Topographie:	nahezu eben
Bodenbeschaffenheit:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht ist das zu bewertende Grundstück nicht als Altlast bzw. als altlastverdächtige Fläche registriert.

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

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 die Burgwiesenstraße

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

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

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.09.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:⁵

Nr. 1: gelöscht

Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 71/24). Eingetragen am 19.09.2024.

Die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden) werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da sie keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes haben.⁶

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).

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

⁵ Auftragsgemäß werden die eingetragenen Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs nicht berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert gemäß ZVG ermittelt.

⁶ Sollten Belastungen in Abt. III des Grundbuchs bestehen bleiben, wird dies beim Versteigerungstermin bekannt gegeben und kann von den Bietinteressenten entsprechend berücksichtigt werden.

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 nur ein Fluchtlinienplan vor.⁷ Im aktuellen Flächennutzungsplan⁸ (vorbereitende Bauleitplanung) ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

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

Bodenordnung/Städtebauliche Maßnahmen

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

Schutzgebiete

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht liegt das Grundstück nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet. Es befindet sich im Wasserschutzgebiet Höhenhaus in der Wasserschutzzone III B.⁹ Bei Um-

⁷ Plan Nr. 1211 Bl. 2 vom 26.09.1936, mit Festlegungen zur Straßen- und Baufluchtlinie und zu Vorgärtenflächen.

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).

oder Erweiterungsbauten ist die Wasserschutzgebietsverordnung entsprechend zu beachten.

Schutzbereiche

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht liegt das Grundstück im Bauschutzbereich/Anlagenschutzbereich¹⁰ (§ 12 / § 18a Luftverkehrsgesetz LuftVG) des Flughafens Köln/Bonn.

Bauordnungsrecht

Für das Wertermittlungsobjekt war keine Bauakte im Aktenarchiv des Bauamts der Stadt Köln zu finden. Die Grundrisse und ein Lageplan wurden mir von den Eigentümern zur Verfügung gestellt.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene Bebauung stimmt in etwa mit den vorgelegten Plänen überein und fügt sich in die Nachbarbebauung ein. Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung und Nutzung des Grundstücks der Zulässigkeit entspricht.

Maß der baulichen Nutzung

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

Überbaute Fläche ¹¹	= 108 m ²
Grundstücksgröße	= 728 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	= $108 / 728 = 0,15$
Geschossflächenzahl (GFZ) ¹²	= $203 / 728 = 0,28$

Baulasten

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

Auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen.

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

¹¹ $11,00 \text{ m} \times 8,50 \text{ m} + 3,65 \text{ m} \times 0,50 \text{ m} + 3,65 \text{ m} \times 3,40 \text{ m} = 108 \text{ m}^2$

¹² Geschossfläche: $108 \text{ m}^2 + 11,00 \text{ m} \times 8,50 \text{ m} + 3,65 \text{ m} \times 0,50 \text{ m} = 203 \text{ m}^2$

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht ist das Gebäude nicht in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen. Das Gebäude befindet sich allerdings in unmittelbarer Nähe eingetragener Baudenkmäler und unterliegt somit dem Umgebungsschutz nach § 9 DSchG. Bauliche Veränderungen bedürfen ggf. der Erlaubnis des Stadtkonservators.

3.5 Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand

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

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

Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei.

3.6 Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks

Die Wohnung im Erdgeschoss steht leer. Die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss wird von einem Miteigentümer bewohnt. 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 einseitig angebauten, vollunterkellerten 2-geschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Bei dem Gebäude handelt es sich um das Endhaus einer 4er-Hausgruppe.

Die Wohnung Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss. Die Wohnung wurde gartenseitig um einen Anbau mit kleiner Terrasse erweitert. Die Wohnung Nr. 2 befindet sich im Ober- und Dachgeschoss. Die Wohnung ist zurzeit offen zum Treppenhaus und nicht in sich abgeschlossen.

Der Bereich vor dem Wohnhaus ist begrünt und mit einer Hecke eingefriedet. Die Zuwegung zum Wohnhaus ist mit Betonpflastersteinen befestigt. Neben dem Wohnhaus befindet sich ein Zugang zum Garten, der über ein Gittertor gesichert ist.

Der rückseitige Bereich des Grundstücks ist begrünt, mit Büschen und Bäumen bepflanzt und mit einem Zaun eingefriedet. Hier befinden sich auch zwei Abstellschuppen und ein überdachter Abstellplatz.

4.1 Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes

Baujahr:	ca. 1930
Modernisierungen in den letzten 20 Jahren:	ca. 2006: Modernisierung der Räume im Obergeschoss (Badezimmer, Fenster gartenseitig, Türen/Zargen, Wand-/Deckenbekleidungen, Heizkörper im Esszimmer) ca. 2018: Fenster im Kinderzimmer erneuert ca. 2022: Heizung erneuert
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Mauerwerk, Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, Betondecke über dem Kellergeschoss
Dachkonstruktion:	einseitiges Walmdach
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Metall
Kamin:	verkleidet
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststoff-Sprossenfenster mit Isolierverglasung (Herstellungsjahre ca. 1988 und 2006), Anbau mit Oberlicht, im Dachgeschoss straßenseitig Holzfenster mit Einfachverglasung
Sonstiges:	Fenster mit Klappläden im Obergeschoss
Hauseingang:	Eingangstür in Holz mit Glasausschnitt, Klingelleiste, Briefkasten, beleuchtet, 2 Eingangsstufen

Heizung:	Gastherme, Flach- und Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	über Durchlauferhitzer
Elektroinstallation:	in mittlerer Ausführung und Ausstattung
Leitungen:	sichtbare Leitungen im Kellergeschoss überwiegend erneuert
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch Erneuerung der Fenster und der Dacheindeckung verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend
Sonstige Bauteile:	Dachgauben, Kelleraußentreppe

Kellergeschoss

Bodenbeläge:	Estrich
Wandverkleidungen:	z. T. gestrichen, Waschküche verputzt
Deckenbekleidungen:	z. T. gestrichen, Waschküche verputzt
Sonstiges:	Waschküche mit 2 Waschmaschinenanschlüssen und Zugang zur Kelleraußentreppe

Treppenhaus

Treppen:	geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer, Treppe zum Dachgeschoss mit Teppichbelag, Holzstiege zum Kellergeschoss
Bodenbeläge:	im Erdgeschoss gefliest (hell), Parkettboden im Ober- und Dachgeschoss
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen
Deckenbekleidungen:	tapeziert und gestrichen
Wohnungseingangstür:	Holz-Kassettentür mit Glaseinsatz im Erdgeschoss
Belichtung:	über Fenster
Sonstiges:	- Treppenhaus im Obergeschoss mit Zugang zur Küche und zur Diele - Treppenhaus im Dachgeschoss mit Zugang zur Diele und mit Treppe zur nicht ausgebauten Dachspitze

Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Flur, 3 Kellerräume, Heizungsraum, Waschküche
Erdgeschoss:	Wohnung Nr. 1: 3 Zimmer, Spind, Küche, Diele, Badezimmer, Terrasse
Obergeschoss:	Wohnung Nr. 2: 2 Zimmer, Küche, Spind, Diele, Badezimmer, Flur mit Treppe zum Dachgeschoss
Dachgeschoss:	Wohnung Nr. 2: 1 Zimmer, Ankleide, Diele, Badezimmer, Flur mit Treppe zur Dachspitze

Zustand, sonstige Informationen

Instandhaltungsarbeiten:	- An der straßenseitigen Traufe ist im Bereich des Regenfallrohrs ein Feuchtigkeitsschaden vorhanden. - Die straßenseitigen Fenster im Dachgeschoss sind erneuerungsbedürftig. - An der Hauseingangstür blättert der Farbanstrich ab. - Im Kellergeschoss ist an den Wänden in der Waschküche und an den Außenwänden erhöhte Feuchtigkeit vorhanden. - In der Wohnung Nr. 1 besteht allgemeiner Renovierungsbedarf an den Wandbekleidungen und Bodenbelägen. - In der Wohnung Nr. 2 besteht im Dachgeschoss teilweise Renovierungsbedarf an den Wand- und Deckenbekleidungen. Der Bodenbelag im Ankleidezimmer ist erneuerungsbedürftig. Nach Auskunft des Bewohners ist der Badewannenabfluss mit Zement zugegossen worden.
Sonstiges:	- In der Wohnung Nr. 1 sind noch verschiedene Möbel und Gegenstände vorhanden, die ggf. zu entsorgen sind. - In der Wohnung Nr. 2 fehlen an den gartenseitigen bodentiefen Fenstern im Obergeschoss die Absturzsicherungen und die Fensterbänke. Im Wohnzimmer wurden die Heizkörper demontiert. - In der Wohnung Nr. 2 ist im Dachgeschoss zur Sicherstellung des 2. Rettungswegs ein straßenseitiges Fenster

- durch ein Fenster zu ersetzen, das als Rettungsfenster geeignet ist (0,90 m x 1,20 m).
- Im Treppenhaus ist eine Abtrennung mit Wohnungstür zur Wohnung Nr. 2 herzustellen.
- Energetischer Zustand:
- Am Gebäude wurden bis auf die Erneuerung der Fenster (ca. 1988, 2006), der Dacheindeckung (ca. 1989) und der Heizung (ca. 2022) keine wesentlichen energetischen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.
 - Ein Energieausweis wurde für das Gebäude noch nicht erstellt. Bei Vermietung des Gebäudes oder bei Weiterverkauf des Grundstücks besteht die Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen.¹³
- Barrierefreiheit:
- Für Ein- und Zweifamilienhäuser bestehen gemäß Landesbauordnung NRW keine Anforderungen in Bezug auf die Barrierefreiheit der Gebäude. Die nicht vorhandene Barrierefreiheit des Wohnhauses (u. a. wegen Eingangsstufen, Treppen zu den oberen Geschossen) stellt daher keinen wertbeeinflussenden Umstand dar.
- Allgemeinzustand:
- Das Gebäude wurde regelmäßig instand gehalten und ab Ende der 1980er-Jahre modernisiert (Dacheindeckung inkl. Dämmung, Dachkonstruktion/Oberlicht Anbau, Fenster, Badezimmer, Leitungen, Heizung, teilweise Türen/Zargen).

4.2 Beschreibung der Wohnungen

4.2.1 Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV).¹⁴ Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße ermittelt. Dabei wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit den Angaben in den vorliegenden Grundrissplänen festgestellt.

¹³ Vgl. § 80 Gebäudeenergiegesetz - GEG.

¹⁴ In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kölner Mietspiegel. Die Flächen für Balkone/Terrassen werden dabei in der Regel zu 1/4 angerechnet. Die Berechnung ist in der Anlage 6 dargestellt.

4.2.2 Wohnung Nr. 1Beschaffenheit

Lage:	Erdgeschoss
Wohnfläche:	Wohnzimmer mit Anbauca. 25,50 m ² Schlafzimmerca. 16,40 m ² Kinderzimmerca. 12,70 m ² Spind.....ca. 0,50 m ² Küche.....ca. 15,70 m ² Dieleca. 4,90 m ² Badezimmerca. 4,10 m ² Terrasse (Flächenanteil 25 %)ca. 1,10 m ² Wohnfläche Wohnung Nr. 1 gerundetca. 81,00 m ²
Lichte Raumhöhen:	ca. 2,85 m, im Anbau ca. 2,35 m (im Mittel)
Grundrissgestaltung:	- Wohnzimmer mit offenem Durchgang zum Anbau - Anbau mit Zugang zur Terrasse - Kinderzimmer mit Spind
Besonnung/Belichtung:	Kinderzimmer und Anbau nach Süden ausgerichtet, Schlafzimmer mit nördlicher Ausrichtung
Anmerkung:	Im Wohnzimmer sind keine Fenster vorhanden. Das Zimmer ist nur gering belichtet, da die Belichtung nur über den offenen Durchgang zum Anbau erfolgt.

Ausstattung

Bodenbeläge:	Teppichboden, Küche mit Holzdielenboden
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand (hell)
Deckenverkleidungen:	tapeziert und gestrichen bzw. mit Holzpaneelen verkleidet, Anbau mit sichtbaren Holzbalken
Türen:	Holz-Kassettentüren (weiß), Holzzargen
Badezimmer:	mit Hänge-WC, Waschtisch und Badewanne, Boden gefliest (weiß), Wände raumhoch gefliest (weiß), weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, Belichtung und Belüftung über Fenster

Terrasse: Boden gefliest, Metallgeländer, überdacht, beleuchtet, Stufen zum Garten

4.2.3 Wohnung Nr. 2

Beschaffenheit

Lage: Obergeschoss und Dachgeschoss

Wohnfläche

Obergeschoss: Wohnzimmerca. 31,80 m²
 Esszimmer.....ca. 15,50 m²
 Küche.....ca. 12,70 m²
 Spind.....ca. 0,40 m²
 Dieleca. 4,80 m²
 Badezimmerca. 3,90 m²
 Flur (Treppenhaus).....ca. 1,60 m²
 Wohnfläche Obergeschoss.....ca. 70,70 m²

Dachgeschoss: Wohn-/Schlafzimmerca. 28,90 m²
 Ankleide.....ca. 11,90 m²
 Dieleca. 3,40 m²
 Badezimmerca. 8,80 m²
 Flur (Treppenhaus).....ca. 1,70 m²
 Wohnfläche Dachgeschossca. 54,70 m²
 Wohnfläche Wohnung Nr. 2 gerundetca. 125,00 m²

Lichte Raumhöhen: ca. 2,65 m im Obergeschoss
 bis max. ca. 2,60 m im Dachgeschoss

Grundrissgestaltung: - Die Wohnung ist offen zum Treppenhaus und nicht in sich abgeschlossen. Vom Treppenhaus aus besteht im Obergeschoss der Zugang zur Küche sowie zur Diele und im Dachgeschoss der Zugang zur Diele.
 - Diele im Obergeschoss mit Zugang zum Badezimmer, mit offenem Durchgang zum Esszimmer und mit Abstellschrank
 - Esszimmer mit Zugang zum Wohnzimmer
 - Das Wohnzimmer wurde mit einer Regalwand in zwei Räume unterteilt.

- Im Dachgeschoss werden alle Räume von der Diele aus erschlossen.

Besonnung/Belichtung: Esszimmer und Wohn-/Schlafzimmer nach Süden ausgerichtet, Wohnzimmer mit nördlicher Ausrichtung

Ausstattung Obergeschoss

Bodenbeläge: Stabparkett (Würfelverband)

Wandverkleidungen: tapeziert und gestrichen

Deckenverkleidungen: verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, mit Stuckleisten und teilweise mit integrierten Leuchten

Badezimmer: mit Hänge-WC, Hand-Waschbecken (Glas) und ebenerdiger Dusche, Boden gefliest (schwarz), Wände raumhoch gefliest (weiß), weiße Sanitärobjekte in guter Ausführung, Heizkörper als Handtuchwärmer, Belichtung und Belüftung über Fenster

Türen: Holz-Kassettentüren (weiß), 2-flügelige Kassettentüren mit Glasfüllungen zum Treppenhaus und zum Wohnzimmer, profilierte Holzzargen

Ausstattung Dachgeschoss

Bodenbeläge: Fertigparkett

Wandverkleidungen: tapeziert und gestrichen

Deckenverkleidungen: mit Holzpaneelen verkleidet bzw. tapeziert und gestrichen

Badezimmer: mit WC, zwei Waschbecken und Badewanne, Boden gefliest (weiß), Wände raumhoch gefliest (weiß), weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, Belichtung und Belüftung über Fenster

Türen: Holz-Kassettentüren (weiß), Holzzargen

4.2.4 Zusammenfassung

- Die Wohnungen verfügt über einen zweckmäßigen und für das Baujahr typischen Grundriss. Die Raumgrößen genügen heutigen Wohnansprüchen.

- Die Wohnung Nr. 1 wurde Ende der 1980er-Jahre modernisiert (Fenster, Badezimmer) und befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.
- In der Wohnung Nr. 2 wurden die Räume im Obergeschoss ca. 2006 umfangreich modernisiert. Die Räume im Dachgeschoss wurden vermutlich Ende der 1980er-Jahre modernisiert.

4.3 Nebengebäude

keine vorhanden

4.4 Außenanlagen

Strom-, Gas-, Wasser- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Flächen, Einfriedungen, Abstellschuppen, überdachter Abstellplatz, 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 Wertermittlungstichtag „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 Wertermittlungstichtag) 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.¹⁵ Der Bodenrichtwert wurde mit benachbarten bzw. lagegleichen Werten verglichen und auf Plausibilität geprüft. Die Bodenwertermittlung kann daher auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts durchgeführt werden.

¹⁵ 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	18.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei	beitragsfrei
Lage	=	Kochwiesenstraße	Burgwiesenstraße
Art der baulichen Nutzung	=	allgemeines Wohngebiet	Wohnbaufläche
Gebäudeart	=	Ein- bis Zweifamilienhaus	Zweifamilienhaus
Anzahl der Vollgeschosse	=	I - II, a. DG	II, a. DG
Grundstücksgröße	=	350 m ²	728 m ²
Grundstückstiefe	=	bis zu 35 m	ca. 61 m
Zuschnitt	=	rechteckig	nahezu rechteckig
Bodenrichtwert	=	870 €/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.

Grundstückstiefe/Vorderlandbereich

Aufgrund der Grundstückstiefe von ca. 61 m wird das Grundstück in einen Vorderland- und einen Hinterlandbereich aufgeteilt. Unter Berücksichtigung der möglichen Bebauung des Grundstücks (Reihenendhaus) ist es sachgerecht, den Vorderlandbereich mit einer ortsüblichen Tiefe von rd. 35 m anzusetzen.¹⁶ Bei einer vorhandenen Grundstücksbreite von rd. 12 m ergibt sich daraus eine Vorderlandfläche von 420 m² (12 m x 35 m). Die Fläche des Hinterlands beträgt dann 308 m² (728 m² - 420 m²).

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

¹⁶ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln, Abs. 4.7.4.

Die Grundstücksgröße von 420 m² wird über einen Koeffizienten in Verbindung mit dem Richtwertgrundstück (350 m²) umgerechnet.¹⁷

Der Koeffizient (Wertzahl WZ) beträgt für den Vorderlandbereich $WZ_{420\text{ m}^2} = 112$ und für das Richtwertgrundstück $WZ_{350\text{ m}^2} = 118$. Daraus ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von $112 / 118 = 0,95$.

Hinterlandbereich

Der Hinterlandbereich ist nicht bebaubar und wird als hausnahes Gartenland bewertet. Der zuständige Gutachterausschuss hat Verkäufe von Hinterland- bzw. Hausgartenflächen aus den Jahren 2019 bis 2024 ausgewertet.¹⁸ Für Garten- und Hinterlandflächen in Innenbereichslagen (hausnahes Gartenland) wurde eine durchschnittliche Preisspanne von 6 % bis 91 % (im Mittel 33 %) des Vorderlandwertes ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Lage und Größe der Hinterlandfläche ist der Wert des Bodens im unteren bis mittleren Bereich der Preisspanne einzuordnen. Der Bodenwert wird mit 25 % des Vorderlandrichtwertes angesetzt.

Bodenwert

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Vorderlandbereich:	420 m ²		
Objektspezifisch			
angepasster Bodenrichtwert:	$870\text{ €/m}^2 \times 0,95 = 827\text{ €/m}^2$		
	$420\text{ m}^2 \times 827\text{ €/m}^2$		$= 347.340\text{ €}$
Hinterlandbereich:	308 m ² (728 m ² - 420 m ²)		
Objektspezifisch			
angepasster Bodenrichtwert:	$870\text{ €/m}^2 \times 0,25 = 218\text{ €/m}^2$		
	$308\text{ m}^2 \times 218\text{ €/m}^2$		$= 67.144\text{ €}$
Bodenwert beitragsfrei:			$= 414.484\text{ €}$
			rd. 414.000 €

¹⁷ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln, Abs. 4.8.2.

¹⁸ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln, Abs. 4.6.1.

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 Zweifamilienhaus mit zwei unterschiedlich großen Wohnungen bebaut. Grundstücke dieser Art werden üblicherweise auch 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

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung¹⁹ der Bruttogrundfläche wurde auf Grundlage der Grundrisspläne und des Ortstermins durchgeführt. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie wird in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 ermittelt. Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen sind dabei nicht zu berücksichtigen.²⁰ Die Bruttogrundfläche (BGF) des gesamten Wohngebäudes beträgt rd. 393 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. Aufgrund der geringen Größe des Anbaus im Vergleich zum Gesamtgebäude wird für den Anbau kein separater Kostenkennwert ermittelt. Der ermittelte Kostenkennwert²³ beträgt für das gesamte Wohngebäude ca. 732 €/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 ImmoWertV Abschnitt I Nr. 2.

²¹ Vgl. NHK 2010, Gebäudeart 2.11: 1-seitig angebaut, Keller, 2 Geschosse, ausgebautes Dachgeschoss.

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 Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Eingangsüberdachungen, Balkone und Dachgauben. Die nicht erfassten Bauteile (Gauben, Kelleraußentreppe) werden mit einem Wert in Höhe von 25.000 € angesetzt.

Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Die Anpassung erfolgt über den Baupreisindex mit dem entsprechenden Basisjahr. Der zum Wertermittlungstichtag veröffentlichte Baupreisindex (BPI) beträgt 184,6.²⁴

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.

Das Gebäude wurde regelmäßig instand gehalten und ab Ende der 1980er-Jahre modernisiert. Aufgrund der durchgeführten und angenommenen Modernisierungen verlängert sich die Restnutzungsdauer.

Um die Restnutzungsdauer bei Modernisierungen zu ermitteln, werden für die modernisierten Elemente des Gebäudes Punkte vergeben. Die Höhe der Punktzahl ist dabei für Modernisierungen, die vor einem längeren Zeitpunkt durchgeführt wurden, ggf. zu verringern. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind dafür entsprechende Punkte zu vergeben.²⁵

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Gebäudealter von rd. 95 Jahren (2025 - 1930) und einem Modernisierungsgrad von 9 Punkten wird die Restnutzungsdauer in dieser Wertermittlung mit 35 Jahren angesetzt.²⁶

²⁴ Vgl. Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, November 2024, BPI = 130,8. Der Baupreisindex wurde ab dem Monats Mai 2024 auf der neuen Indexbasis 2021 = 100 berechnet. Der Index wird daher auf das Basisjahr 2010 = 100 umgerechnet ($130,8 / 70,84 \times 100$).

²⁵ Vgl. Modelldescription mit Tabellen in Anlage 2 ImmoWertV.

²⁶ Vgl. ImmoWertA zu Anlage 2, Tabelle b und Anlage 7.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von Jahren beträgt der Alterswertminderungsfaktor für das Wertermittlungsobjekt 0,44 (35 Jahre / 80 Jahre).

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Als bauliche Außenanlagen werden die Anlagen bezeichnet, die sich außerhalb der Gebäude befinden und fest mit dem Grundstück verbunden sind. Dazu zählen zum Beispiel die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und der Grundstücksgrenze, Einfriedungen und Wegebefestigungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere die Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die vorläufigen Sachwerte der baulichen und sonstigen Außenanlagen nach Erfahrungssätzen pauschaliert zu ermitteln. Dabei sind die für die jeweilige Gebäudeart üblichen Anlagen zu berücksichtigen. Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit 8 % des Gebäudesachwerts angesetzt. Absolut beträgt der vorläufige Sachwert der Außenanlagen rd. 20.000 €.

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 ca. 700.000 € und einem mittleren Bodenwertniveau von 700 €/m² beträgt der Sachwertfaktor für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser im rechtsrheinischen Stadtgebiet im Durchschnitt rd. 0,92. Gemäß der graphischen Darstellung der Sachwertfaktoren²⁷ liegt die Spanne dabei zwischen 0,8 und 1,2.

Das Bodenwertniveau leitet sich vom anzuwendenden Bodenrichtwert ab, der auf ein 350 m² großes Grundstück umzurechnen ist. Zusätzlich ist ggf. der Lageunterschied zum Bodenrichtwert zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein Grundstück mit einer Fläche von 350 m², sodass keine Umrechnung

²⁷ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln, Abs. 5.1.4, grafische Darstellung der Sachwertfaktoren von Doppelhaushälften/Reihenendhäusern rechtsrheinisch.

vorzunehmen ist. Für die Anpassung an das Bodenwertniveau des zu bewertenden Grundstücks (870 €/m²) ist im Regelfall ein Zuschlag von 0,03 auf den durchschnittlichen Sachwertfaktor vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Objektart (Zweifamilienhaus), der Lage innerhalb des rechtsrheinischen Stadtgebiets (Holweide), der Ausstattung und der Dimensionierung des Objekts sowie der Höhe des Bodenwertanteils am vorläufigen Sachwert (rd. 60 %) ist es angemessen, den Sachwertfaktor im mittleren Bereich der angepassten Spanne (0,83 bis 1,23) einzuordnen. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird in dieser Wertermittlung mit 1,00 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 25.000 € geschätzt. Dies entspricht einem Wert von ca. 120 €/m² Wohnfläche bzw. einem Abschlag von rd. 4 % auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert.

Es handelt sich dabei um eine pauschale Schätzung, die sich auf das beim Ortstermin offensichtlich zu erkennende Ausmaß bezieht. Des Weiteren ist der Betrag nicht identisch mit den Beseitigungs- oder Herstellungskosten. Die Kosten werden teilweise nur insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustands in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind. Ferner 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 Beschreibung festzustellen.

Sachwertermittlung

Gebäude	Zweifamilienhaus
Berechnungsbasis	
Bruttogrundfläche (BGF) in m²	393
Ermittelter Kostenkennwert der NHK 2010 pro m²	* <u>732 €</u>
Gebäude (BGF x NHK 2010)	= 287.676 €
Nicht erfasste Bauteile	+ <u>25.000 €</u>
Herstellungskosten 2010	= 312.676 €
Baupreisindex	* <u>1,846</u>
Gebäudewert	= 577.200 €
Alterswertminderungsfaktor	* <u>0,44</u>
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Wohngebäude)	= 253.968 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+ <u>20.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	= 273.968 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <u>414.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 687.968 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	* <u>1,00</u>
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 687.968 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>25.000 €</u>
Sachwert des Grundstücks	= 662.968 €
	rd. <u>663.000 €</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.

Zweifamilienhausgrundstücke 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 5.2.3 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 vorliegenden Grundrissplänen festgestellt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV).²⁸ Dabei wird die Fläche für die Terrasse zu 1/4 angerechnet. Die Flächenberechnung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 206 m².

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Für die Ertragswertermittlung ist der Rohertrag mit der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete zu ermitteln, wobei von einem mängelfreien Gebäude ausgegangen wird. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln/Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Die Nettokaltmiete wird als mittelfristiger Durchschnittswert vom Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln abgeleitet.

²⁸ Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 1: Größe der Wohnung.

Die Miete orientiert sich aufgrund der durchgeführten und angenommenen Modernisierungen an den Mietpreisen der Gruppe 3 des Mietspiegels.²⁹ Im Mietspiegel sind für Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden (Gruppe 3), folgende Mietpreisspannen angegeben:

Gruppe 3	mittlere Wohnlage (€/m²)
Wohnungen 70 m² - 89,9 m²	7,40 - 10,00
Wohnungen 110 m² - 140 m²	7,00 - 10,00

Die Wohnungen befinden sich in einem Zweifamilienhaus in mittlerer Wohnlage. Nach den weiteren Wertigkeitsmerkmalen der Wohnungen (Lage innerhalb des Gebäudes, Art, Beschaffenheit, Ausstattung) ist es sachgerecht, die Miethöhen im mittleren bis oberen Bereich der jeweiligen Mietpreisspannen einzuordnen.

Für die Ertragswertermittlung wird folgender Rohertrag zugrunde gelegt:

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche gerundet (m²)	marktübliche Nettokaltmiete (€/m²)	marktübliche Netto- kaltmiete monatlich (€) gerundet
Wohnung Nr. 1	81,00	9,50	770
Wohnung Nr. 2	125,00	9,50	1.188

Nettokaltmiete pro Monat gesamt 1.958 €

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag) 23.496 €

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:

²⁹ Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 5: Modernisierungen.

Instandhaltungskosten:	206 m ² Wohnfläche x 14,00 €/m ²	= 2.884 €
Verwaltungskosten:	359 €/Wohnhaus	= 359 €
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag	= 470 €
Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr		3.713 €

Restnutzungsdauer (RND)

Wie bei der Sachwertermittlung beschrieben, wird für die Restnutzungsdauer eine Zeitspanne von 35 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 % (+/- 0,8). Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (35 Jahre), die Größe des Objekts (206 m²), die Objektart (Zweifamilienhaus), die Lage (Holweide), die Bebauungsstruktur und die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 1,80 % 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 25,80 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 1,80 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.³⁰

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, zeitnah zum Wertermittlungsstichtag, abgeleitet wurde. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens bildet dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt ab.

³⁰ Vgl. Anhang B ImmoWertA.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden, wie im Sachwertverfahren beschrieben, mit einem Betrag in Höhe von 25.000 € berücksichtigt.

Ertragswertermittlung

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag)	23.496 €
Bewirtschaftungskosten	- <u>3.713 €</u>
Jährlicher Reinertrag	= 19.783 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)	
1,80 % vom Bodenwertanteil 414.000 € (Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	- <u>7.452 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	= 12.331 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)	* <u>25,80</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	= 318.140 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <u>414.000 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 732.140 €
Zusätzliche Marktanpassung	+/- <u>0 €</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 732.140 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>25.000 €</u>
Ertragswert des Grundstücks	= 707.140 €
	rd. <u><u>707.000 €</u></u>

6 Verkehrswert

Sachwert:	663.000 €
Ertragswert:	707.000 €

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

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus mit zwei unterschiedlich großen Wohnungen bebaut. Grundstücke dieser Art werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert (Herstellungswert) orientieren. Durch die zweite Wohnung 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 (Reihenendhaus) 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 unbelasteten³¹ Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück

Gemarkung: Wichheim-Schweinheim

Flur: 13

Flurstück: 187/1, Gebäude- und Freifläche, Burgwiesenstraße 49

Größe: 728 m²

zum Wertermittlungstichtag 18. März 2025 auf **665.000 €**

Ohne Abzug der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt der Vergleichsfaktor des Grundstücks ca. 3.400 €/m² Wohnfläche und liegt damit innerhalb der Kaufpreisspanne von 3.011 €/m² bis 6.340 €/m² (3.912 €/m² im Mittel), die der Gut-

³¹ Gemäß ZVG, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

achterausschuss für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenhäuser im Stadtteil Holweide veröffentlicht hat.

Der Wert entspricht in etwa dem 29-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, 30. Mai 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 mit ergänzenden Eintragungen (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 6: Bruttogrundflächenberechnung, Wohnflächenberechnung
- Anlage 7: Ermittlung der Normalherstellungskosten und der Restnutzungsdauer (Auszug aus der von der AGVGA.NRW veröffentlichten Excel-Datei)
- Anlage 8: Fotos
- Anlage 9: Objektbezogene Auskünfte der Stadt Köln (in der Internetversion nicht enthalten)

Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 185)

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

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

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

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

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

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

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

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

Literaturverzeichnis

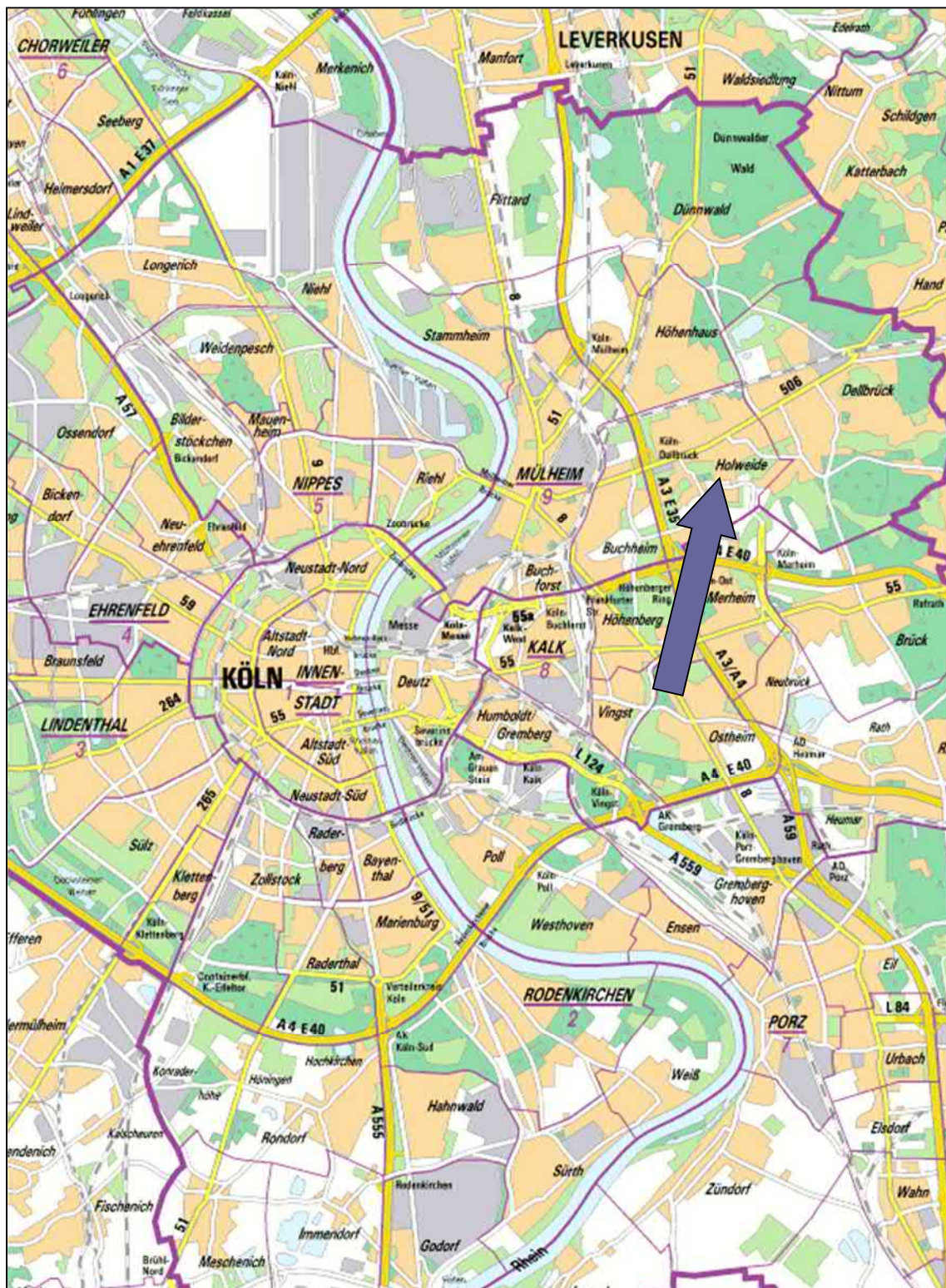
Sprengnetter, Dr. Hans Otto Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Eigenverlag, in aktueller Fassung (Aktualisierungsservice)

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

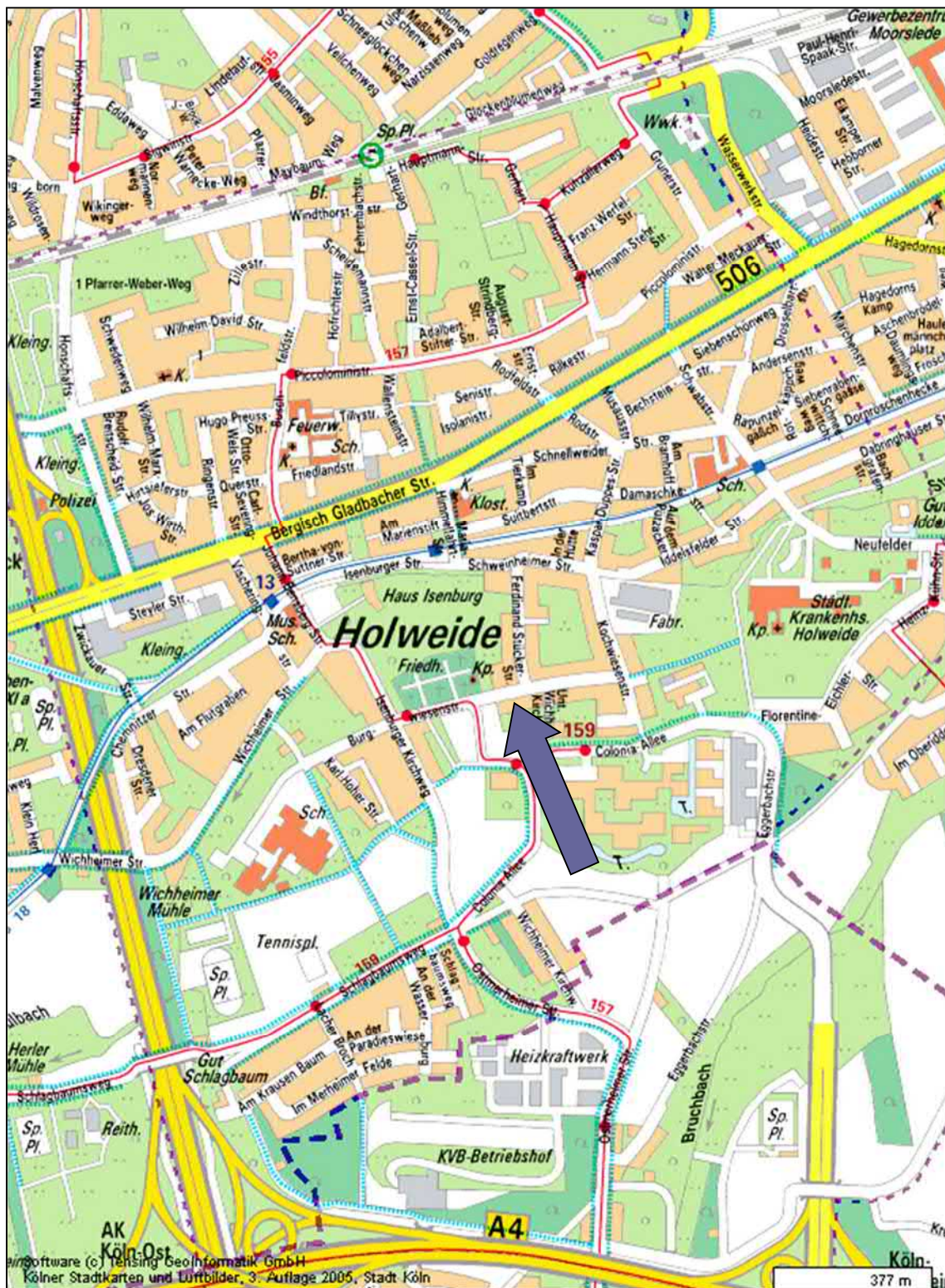
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung, Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen

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

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



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



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

Bruttogrundflächenberechnung

Kellergeschoss	$11,00 \times 8,50 + 3,65 \times 0,50$	= 95 m ²
Erdgeschoss	$11,00 \times 8,50 + 3,65 \times 0,50 + 3,65 \times 3,40$	= 108 m ²
Obergeschoss	$11,00 \times 8,50 + 3,65 \times 0,50$	= 95 m ²
Dachgeschoss	$11,00 \times 8,50 + 3,65 \times 0,50$	= 95 m ²
Summe Bruttogrundfläche		= 393 m ²
		rd. 393 m²

Wohnflächenberechnung

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Faktor WoFlV	Wohnfläche (m ²) gerundet
Wohnung Nr. 1 Erdgeschoss	Wohnzimmer	4,90	* 3,21			
	mit Anbau	+ 3,38	* 2,90	25,53	1,00	25,50
	Schlafzimmer	5,06	* 3,27			
		- 0,14	* 1,10	16,39	1,00	16,40
	Kinderzimmer	4,20	* 3,02	12,68	1,00	12,70
	Spind	0,70	* 0,66	0,46	1,00	0,50
	Küche	3,39	* 4,62	15,66	1,00	15,70
	Diele	3,47	* 1,46			
		- 0,36	* 0,50	4,89	1,00	4,90
	Badezimmer	2,95	* 1,40	4,13	1,00	4,10
	Terrasse	1,70	* 2,59	4,40	0,25	1,10
Wohnfläche Wohnung Nr. 1						80,90
Wohnfläche gerundet						81,00

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Faktor WoFIV	Wohnfläche (m²) gerundet
Wohnung Nr. 2 Obergeschoss	Wohnzimmer	3,38	* 4,76			
		+ 5,04	* 3,14			
		- 0,11	* 1,10	31,79	1,00	31,80
		4,93	* 3,15	15,53	1,00	15,50
		4,23	* 3,00	12,69	1,00	12,70
		0,71	* 0,59	0,42	1,00	0,40
		3,47	* 1,44			
		- 0,36	* 0,50	4,82	1,00	4,80
		2,95	* 1,42			
		- 1,20	* 0,27	3,87	1,00	3,90
Dachgeschoss	Flur (Treppenhaus)	0,93	* 1,15			
		+ 0,50	* 1,00	1,57	1,00	1,60
	Wohn-/ Schlafzimmer	4,02	* 4,76			
		+ 0,72	* 3,14			
	- 1,30	* 0,30				
	+ 1,95	* 0,18				
	- 0,76	* 0,82				
	+ 3,69	* 2,80				
	- 3,34	* 0,36				
	- 0,71	* 1,33	28,92	1,00	28,90	
	Ankleide	4,53	* 3,14			
		- 0,27	* 1,10			
		- 0,76	* 1,10			
		- 0,56	* 2,04	11,95	1,00	11,90
	Diele	2,51	* 1,46			
		- 0,52	* 0,53	3,39	1,00	3,40
	Badezimmer	2,81	* 4,48			
		- 2,43	* 0,40			
- 0,76		* 1,25				
- 0,76		* 0,98				
Flur (Treppenh.)	- 0,54	* 2,05	8,82	1,00	8,80	
	1,10	* 1,54	1,69	1,00	1,70	
Wohnfläche Wohnung Nr. 2						125,40
Wohnfläche gerundet						125,00
Summe Wohnfläche gesamt						206,00

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

Stand 01.01.2019

Objekt:		Satz-Nr.:		Baujahr:	1930
Objektart:		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 Dachschragen	Typ		Ausstattung					Auswahl
			1	2	3	4	5	
	1.01	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.01	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.01	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.02	freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1050	
	2.02	Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02	Reihenmittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03	freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1085	1360	
	2.03	Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1020	1275	
	3.03	Reihenmittelhäuser	620	690	795	955	1195	
	1.11	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.11	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	100%
	3.11	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.12	freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1100	
	2.12	Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1035	
	3.12	Reihenmittelhäuser	505	560	640	775	965	
	1.13	freistehende Einfamilienhäuser	665	740	850	1025	1285	
	2.13	Doppel- und Reihenendhäuser	625	695	800	965	1205	
	3.13	Reihenmittelhäuser	585	650	750	905	1130	
	1.21	freistehende Einfamilienhäuser	790	875	1005	1215	1515	
	2.21	Doppel- und Reihenendhäuser	740	825	945	1140	1425	
	3.21	Reihenmittelhäuser	695	770	885	1065	1335	
	1.22	freistehende Einfamilienhäuser	585	650	745	900	1125	
	2.22	Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1055	
	3.22	Reihenmittelhäuser	515	570	655	790	990	
	1.23	freistehende Einfamilienhäuser	920	1025	1180	1420	1775	
	2.23	Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1105	1335	1670	
	3.23	Reihenmittelhäuser	810	900	1035	1250	1560	
	1.31	freistehende Einfamilienhäuser	720	800	920	1105	1385	
	2.31	Doppel- und Reihenendhäuser	675	750	865	1040	1300	
	3.31	Reihenmittelhäuser	635	705	810	975	1215	
	1.32	freistehende Einfamilienhäuser	620	690	790	955	1190	
	2.32	Doppel- und Reihenendhäuser	580	645	745	895	1120	
	3.32	Reihenmittelhäuser	545	605	695	840	1050	
	1.33	freistehende Einfamilienhäuser	785	870	1000	1205	1510	
	2.33	Doppel- und Reihenendhäuser	735	820	940	1135	1415	
	3.33	Reihenmittelhäuser	690	765	880	1060	1325	
© AGVGA.NRW / GA Dortmund								
Summe								100%

Berechnung der Normalherstellungskosten auf Basis der NHK 2010 nach den Leitlinien der AGVGA - NRW in Anlehnung an die Sachwerttrichtlinie (SW-RL) Anlage 1								
Stand 01.01.2019								
Objekt:						Satz-Nr.:		
Vorgabe NHK 2010	615	685	785	945	1180			
	einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%							
Kostengruppe	Ausstattungsstandard							
	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			
Sonstiges								
Ansatz	50%	50%						
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 Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard			
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			
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, Holzzargen	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			
Sonstiges								
Ansatz		50%	50%					
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 Trittschallschutz (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, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer			
Sonstiges								
Ansatz		80%	20%					
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, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion			
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)			
Sonstiges								
Ansatz			50%	50%				
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			
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			
Sonstiges								
Ansatz			100%					
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert							100%	2,38
Gebäudestandardkennzahl								732
								2,47

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (SW-RL Anl. 4)

für Ein- und Zweifamilienhäuser

Objekt	Satz-Nr.		Kommentar
	max. Punkte	tats. Punkte	
Modernisierungselemente			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	
Modernisierung von Bädern	2	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	
Summe	20	9	

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.
 Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungsgrad		Punkte	
nicht modernisiert	0 - 1		0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5		0
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10		9
überwiegend modernisiert	11 - 17		0
umfassend modernisiert	18 - 20		0
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres			
Vorgaben	Stichtag	nur das Jahr !	2025
	Baujahr		1930
	tatsächliches Alter		95 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		67 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)		80 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)		35 Jahre
	lineare Alterswertminderung		56 %



Straßenansicht von Nordwesten



Straßenansicht von Nordosten



Ansicht Hauseingang



Rückseitige Ansicht



Rückseitige Ansicht



Gartenbereich