

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit
Einfamilienhaus,
Carport, Wintergarten**

GEMARKUNG

Merheim

FLUR

14

FLURSTÜCK(E)

636

ADRESSE

Weinheimer Straße 7

51107 Köln

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

Inhaber:

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

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

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

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

WERTMITTLUNGSANLASS

Zwangsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

30. April 2025

AUFTRAGGEBER

AMTSGERICHT KÖLN
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

Verfahren Nr. 92 K 81/24

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche verwendete Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2014-2025
- AGVGA Sachwertmodell zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018
- BKI Baukosten 2024, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2024
- SIRADOS Baukostenhandbücher (Loseblattsammlung)
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2025 Gutachterausschuss Stadt Köln

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	30. April 2025
2.	Wertermittlungsstichtag	30. April 2025
3.	Grundstücksfläche	660,00 m²
4.	Bodenwert	428.934,00 €
5.	Wohnfläche	256,00 m²
6.	Nutzfläche	77,00 m²
7.	Vorläufiger Sachwert	1.447.713,17 €
8.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts	-50.669,96 €
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	kein Ansatz
10.	Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert)	1.400.000,00 €
	Verkehrswert	1.400.000,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1	Auftraggeber	5
2	Ortstermin	5
3	Sachverständiger	5
4	Grund der Gutachtenerstellung	5
5	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	5
6	Unterlagen zur Wertermittlung	6
7	Zum Objekt:	6
B	LAGE	7
1	Nähere Umgebung, regionale Lage	7
2	Lage im Stadtgebiet.....	7
3	Lageeinstufung für die Wertermittlung.....	9
C	GRUNDSTÜCK.....	10
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung	10
2	Kataster.....	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit	11
4	Grundwasser, Hochwasser, Starkregen	11
5	Topografie	11
6	Altlasten	11
7	Erschließungszustand	12
8	Maß der baulichen Nutzung	13
9	Augenblickliche Nutzung	13
10	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung	13
D	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	14
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	14
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten	16
E	BAULICHE ANLAGEN.....	17
1	Baubeschreibung des Wohnhauses	17
2	Ausstattung	18
3	Baujahr	19
4	Gesamtnutzungsdauer.....	19
5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	19
6	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen	21
7	Bruttogrundfläche des Wohngebäudes	22
8	Außenanlagen	23
9	Besondere Anlagen oder Einbauten	23
10	Bau und Unterhaltungszustand	24
11	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	25
F	VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG	27
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	27

G	SACHWERTERMITTLUNG	29
1	Ermittlung des Bodenwerts.....	29
2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).....	32
3	Korrektur wegen des Gebäudealters	35
4	Außenanlagen	36
5	Zeitwert der Sonstigen Anlagen.....	37
6	(Vorläufiger) Sachwert	38
7	Marktanpassung	38
8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	40
9	Verkehrswert	42
10	Plausibilisierung über den Ertragswert	43
H	VERKEHRSWERT.....	45
1	Schlussbestimmungen.....	45
I	ANLAGEN	46
1	Fotodokumentation (1. Ortstermin, 19.03.2025).....	46
2	Zeichnungen und Pläne	49

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

Geschäfts-Nr.: 92 K 81/24

2 Ortstermin

Es wurden zwei Ortstermine durchgeführt. An den Terminen am 19.03.2025 und 30.04.2025 nahm nur der Sachverständige teil. Die im Gutachten enthaltenen Fotos wurden während des ersten Ortstermins am 19.03.2025 aufgenommen.

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer **Außenbegehung**. Das Grundstück ist durch eine Mauer vom Zufahrtsweg blickdicht eingefriedet. Der Zutritt zum Grundstück und Gebäude wurde nicht ermöglicht. Die Bewertung erfolgt daher nach äußerlichem Erscheinungsbild und auf Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen.

3 Sachverständiger

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

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

4 Grund der Gutachtenerstellung

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag von 02.01.2025, Aktenzeichen: 92 K 81/24

5 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

30. April 2025

Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.¹ Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 30. April 2025 abgeschlossen.

¹ §2, (2) ImmowertV

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 30.04.2025
- Unbeglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter vom 15.10.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.02.2025
- Auskunft zu Altlasten vom 18.02.2025
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 18.02.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 11.02.2025
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 12.02.2025
- Kopien aus der Bauakte des Objekts / Baugenehmigung

7 Zum Objekt:

Das Wohnhausgrundstück (freistehendes Einfamilienhaus) liegt im Stadtviertel Ostheim-Süd des Stadtteils Ostheim im Stadtbezirk Kalk der Stadt Köln. Es besteht aus einem Flurstück. Das Grundstück hat eine Fläche von insgesamt 660 m². Es ist mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Wintergarten und einem angebauten Carport bebaut. Ein bereits vorhandener Keller einer Vorgängerbebauung wurde in die Ausführung integriert. Die Erschließung erfolgt über eine Drittfläche (Wegfläche bis zur „Weinheimer Straße“), deren Nutzung für die Ver- und Entsorgung sowie als Geh- und Fahrfläche für die angrenzenden Grundstück durch zwei Baulasten gesichert ist.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2020 in konventioneller Massivbauweise (Mauerwerksbau) errichtet und seit Errichtung vermutlich noch nicht maßgeblich modernisiert. Der Wintergarten wurde 2021 genehmigt. Der Hauszugang erfolgt über die südlich zum Weg orientierte Hofffläche und dann über einen seitlich gelegenen Hauseingang. Das Wohnhaus verfügt über insgesamt ca. 256 m² Wohnfläche. Es sind weitere 77 m² Nutzfläche im Keller vorhanden. Das Wohnhaus ist nach äußerlichem Eindruck in einem gepflegten Unterhaltungszustand.

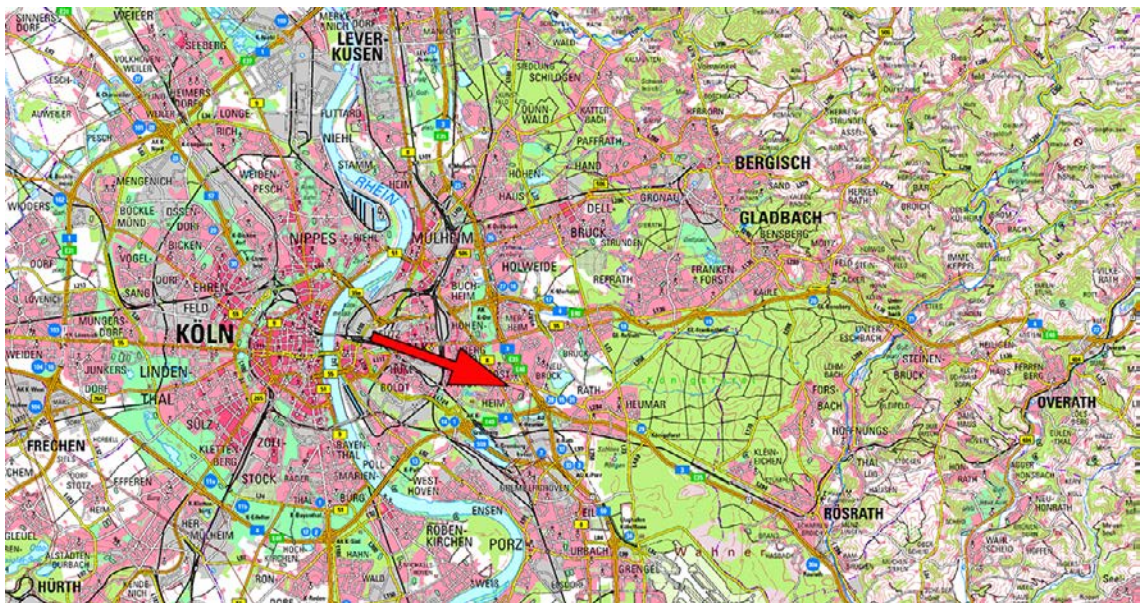
Hinweis:

Die Begehung des Grundstücks und Gebäudes wurde nicht ermöglicht. Aufgrund der Sichtschutzeinfriedungen waren nur wenige Außenaufnahmen des Objekts möglich. Details wie Schäden, Verunreinigungen, Abnutzung, besondere Ausstattungsmerkmale, etc. können im Rahmen dieser Wertermittlung nur angenommen werden, soweit sich Hinweise aus den vorhandenen Unterlagen oder dem äußerlichem Eindruck ergaben, was hier nicht der Fall ist.

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist keine Baulast zulasten des Grundstücks vorhanden. Es besteht keine Wohnungsbindung. Im Grundbuch sind keine wertbeeinflussenden Belastungen enthalten.

B LAGE**1 Nähere Umgebung, regionale Lage**

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

Ausschnitt aus der DTK 100

Quelle: Landesvermessungsamt NRW

2 Lage im StadtgebietStadtbezirk Kalk, Stadtteil Ostheim

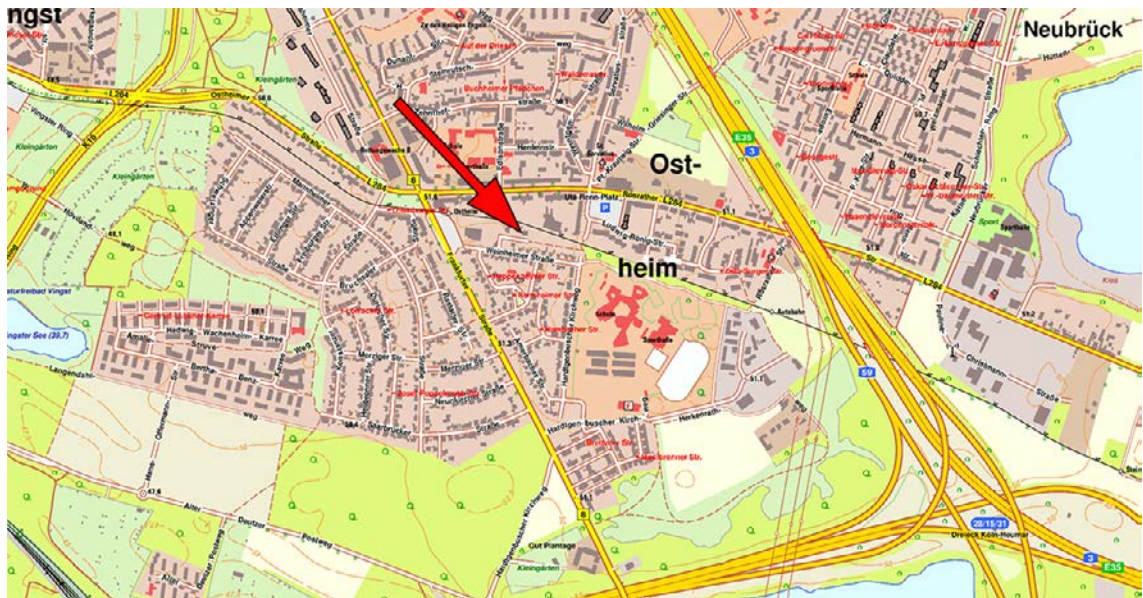
Kalk ist der Stadtbezirk 8 von Köln. Er umfasst die Stadtteile Brück, Höhenberg, Humboldt/Gremberg, Kalk, Merheim, Neubrück, Ostheim, Rath/Heumar und Vingst. Der Stadtbezirk 8 wurde im Zuge einer kommunalen Neugliederung zum 1. Januar 1975 gegründet und trägt den Namen seines bevölkerungsreichsten Stadtteils Kalk. Der Stadtbezirk grenzt im Norden an den Stadtbezirk Mülheim, im Osten an die Städte Bergisch Gladbach und Rösrath, im Süden an den Stadtbezirk Porz und im Westen mit Deutz an den Stadtbezirk Innenstadt.

Stadtteil Ostheim:

Ostheim grenzt im Osten mit den hier gemeinsam verlaufenden Bundesautobahnen 3 und 4 an die Stadtteile Neubrück und Rath/Heumar, im Süden mit der Bundesautobahn 3 an den Stadtteil Gremberghoven, mit der im Südwesten verlaufenden Bahnstrecke Köln–Siegen an den Stadtteil Humboldt/Gremberg, im Westen an Vingst und im Norden an den Stadtteil Merheim. Nur an der Kreuzung Frankfurter Straße/Vingster Ring grenzt der Ort an Höhenberg. Der Stadtteil liegt etwa 7,5 Kilometer östlich des Kölner Stadtzentrums. Neben einer vorwiegenden Mischbebauung mit unterschiedlichen Ein- und Mehrfamilienhäusern zwischen dem alten Ortskern an der Zehnthofstraße und der Rösrather Straße entstanden auf den anderen als Wohnfläche ausgewiesenen Gebieten des Stadtteils nach dem Zweiten Weltkrieg mehrere Wohnsiedlungen. Im Süden des Ortes bauten private Investoren meistens Ein- und kleinere Mehrfamilienhäuser, im Norden errichteten Wohnungsbaugesellschaften vorwiegend mehrgeschossige Mietshäuser.

Mit der Frankfurter Straße (B 8), der Ostheimer Straße und der Rösrather Straße (L 284) ist der Ort an das Kölner Straßennetz angeschlossen. Obwohl mehrere Autobahnen das Ortsgebiet streifen, hat Ostheim keinen eigenen Bundesautobahnanschluss. Die Bundesautobahnen 3, 4 und 559 sind innerhalb von wenigen Minuten über Nachbarstadtteile zu erreichen. Die Haltestelle Ostheim der Kölner Verkehrs-Betriebe ist eine der Hauptumstiegshaltestellen im rechtsrheinischen Stadtgebiet, denn die Stadtbahnlinie 9 und die KVB-Buslinien 151, 152, 157 und 191 kreuzen sich dort. Die Stadtbahnlinie verbindet Ostheim in dreizehn Minuten mit der Kölner Innenstadt. Mit den Buslinien können viele rechtsrheinische Stadtteile ohne weiteres Umsteigen erreicht werden.

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

Das Wertermittlungsgrundstück liegt im Stadtviertel „Ostheim-Süd“ des Stadtteils, direkt angrenzend an die Stadtbahnlinie.

3 Lageeinstufung für die Wertermittlung

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

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

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	1,15			
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33	
	einfach	mittel	gut	

Im vorliegenden Fall sind überwiegend gute Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „mittel bis gut“ im städtischen Kontext (durchgrünte, Ortslage im großstädtischen Kontext und Emissionen durch angrenzende Stadtbahnlinie) zu bezeichnen.

C GRUNDSTÜCK

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

1 Größe, Zuschnitt und Orientierung

Die genauen Abmessungen des Flurstücks und dessen Zuschnitt ist auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 660 m². Das Grundstück besteht aus einem Flurstück. Es weist einen leicht unregelmäßigen Zuschnitt (Nordgrenze verläuft leicht abgeschrägt) auf.

Flurstück Nr. 636

Grundstücksbreite „Weinheimer Straße“:	ca. 20,00 m
Grundstücksbreite Bahnlinie:	ca. 20,10 m
Grundstückstiefe West:	ca. 34,03 m
Grundstückstiefe Ost:	ca. 31,84 m
Grundstücksgröße:	ca. 660 m ²

Westlich grenzt ein bebautes Nachbargrundstück. Der Weg zur Erschließungsstraße „Weinheimer Straße“ begrenzt das Grundstück nach Süden, die Trasse der Vorortbahn (KVB-Linie) nach Norden.

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Stadt Köln
Gemarkung:	Merheim
Flur:	14
Flurstück:	636

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist unterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt.

4 Grundwasser, Hochwasser, Starkregen

Die entsprechenden Online-Geodaten (Hochwassergefahrenkarten) der Stadt Köln wurden eingesehen. Das Grundstück liegt *außerhalb der rheinhochwassergefährdeten Flächen*. Es besteht ein *kein Risiko* für Grundhochwasser². Es besteht *kein Risiko* bei Starkregenereignissen.

5 Topografie

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

6 Altlasten

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

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

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

Es liegt eine Auskunft der Stadt Köln vom 18.02.2025 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

² Durch ein Hochwasser im Rhein kann das Grundwasser nicht mehr zum Rhein hin fließen, da sich das Flusswasser durch das Hochwasser in den Grundwasserleiter drückt. Die Folge ist ansteigendes Grundhochwasser, das auch fern von Gewässern zu Überflutungen führen kann.

7 Erschließungszustand

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

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

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

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

Das Grundstück wird über einen privaten Weg erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Gas, Wasser, Strom) über diesen Weg verläuft. Auch der Kanalanschluss erfolgt über den Weg bis zur „Weinheimer Straße“.

Nach Angaben der Stadt Köln ist die Erschließung über eine entsprechende Baulast auf den Flurstücken Nrn. 305 und 1351 gesichert. Der Weg ist teilweise geschottert teilweise asphaltiert sowie vor dem Bewertungsgrundstück mit Pflasterbelag ausgeführt.

Die Straße „Weinheimer Straße“ ist im Bereich der Einmündung des Wegs schwach befahren. Die Fahrbahn ist asphaltiert. An der „Weinheimer Straße“ sind beidseitig schmale Gehwege und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über einen Weg von der „Weinheimer Straße“ aus. Nördlich grenzt das Grundstück an die Stadtbahntrasse an.

Hinweis:

Die Erschließung des Grundstücks ist nur mittels Baulasten gesichert. Eine dingliche Sicherung durch Grunddienstbarkeiten besteht nicht.

8 Maß der baulichen Nutzung

Laut Auskunft der Stadt Köln besteht für das Bewertungsgrundstück kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist es als Fläche für Wohnen (W) gekennzeichnet. Das Grundstück liegt im Innenbereich, weswegen die Bebaubarkeit des Grundstücks gemäß § 34 BauGB (unverplanter Innenbereich) zu beurteilen ist.

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

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

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

Erläuterung:

- Die volle Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung erreicht.
- Die umliegende Bebauung ist uneinheitlich gestaltet. Es überwiegt die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern mit geneigten Dächern.
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.

9 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit flach geneigtem Walmdach, einem Carport und einem Wintergarten bebaut.

10 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Änderungen und Umbauten sind unter Berücksichtigung des Einfügegebots des § 34 BauGB möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte dem Bieter über die Erweiterungs- bzw. Änderungsmöglichkeiten Klarheit verschaffen.

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Baulasten

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

Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

Hinweis:

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

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde am 11.02.2025 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **keine** Baulast vorhanden ist. Insofern ist das Grundstück **lastenfrei** zu bewerten.

1.2 Rechte an anderen Grundstücken

Die Erschließung des Grundstücks wird durch Baulasten gesichert. Die dazu belasteten Flurstücke sind nicht Bestandteil des Bewertungsauftrags. Der mögliche Wertvorteil durch die begünstigenden Baulasten für das Wertermittlungsobjekt würde sich an eventuell ersparten Erschließungskosten oder Nutzungsrechten an den betroffenen Flächen orientieren. Im Vergleich zu einem konventionellen Straßenanrainergrundstück sind in diesem Fall jedoch eher Mehrkosten für die private Instandhaltung der Zuwegung zu erwarten, weil die Pflege der Fläche nicht durch die öffentliche Hand, sondern die begünstigten Anlieger zu erfolgen hat.

Insofern haben die begünstigenden Baulasten an Drittgrundstücken **keinen Werteinfluss**, sondern waren zur Bebauung des Wertermittlungsgrundstücks als baurechtliche Voraussetzungen (gesicherte Erschließung) erforderlich. Ein wirtschaftlicher Vorteil durch die Baulasten ist somit in der Bebauung / Grundstücksnutzung der Anliegergrundstücke aufgegangen.

1.3 Wohnungsbindung

Es liegt keine öffentliche Bindung wegen öffentlicher Fördergelder vor.

1.4 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Köln teilte mit Auskunft vom 18.02.2025 folgendes mit:

„das o. g. Grundstück grenzt nicht unmittelbar an die öffentliche Erschließungsanlage Weinheimer Straße. Die Erschließung erfolgt über die Flurstücke 305 und 1351 und ist durch Eintragung einer Baulast gesichert.

Ein Erschließungsbeitrag wird für das Grundstück an der Erschließungsanlage Weinheimer Straße nicht mehr erhoben. Für das o.g. Grundstück 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.

Ein Kanalanschlussbeitrag wird nicht erhoben. Für die Grundstücksentwässerung fallen laufende Entwässerungsgebühren an, die sich nach dem Frischwasserbezug und dem von den versiegelten Flächen der Grundstücke in den öffentlichen Kanal abgeleiteten Regenwasser bemessen. Die Hausanschlüsse sind auf eigene Kosten herzustellen.“

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

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

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Köln im Blatt Nr. 9252 im Grundbuch von Merheim geführt.

Blatt 9252

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Köln	Grundbuch von Merheim	Blatt 9252

BESTANDSVERZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	Merheim	14	636	Gebäude- und Freifläche	660 m²
2					Weinheimer Straße 7	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	3	1	Eigentumsübertragungsvormerkung für XXX (...). Eingetragen
2			am 31.08.2022.
3	4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Köln, 92 K 81/24).
4			Eingetragen am 15.01.2024

Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk eine Eigentumsübertragungsvormerkung. Auftragsgemäß soll durch dieses Gutachten der fiktiv unbelastete Verkehrswert festgestellt werden, weswegen an dieser Stelle **kein Werteeinfluss** festgestellt wird. Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch einen zukünftigen Verkauf gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

2.2 Denkmalschutz

Das Gebäude unterliegt **nicht** dem Denkmalschutz.

2.3 Rechte an anderen Grundstücken

Wie oben angegeben, wird die Erschließung des Grundstücks durch Baulasten gesichert. Die dazu belasteten Flurstücke sind nicht Bestandteil des Bewertungsauftrags.

E BAULICHE ANLAGEN

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

1 Baubeschreibung des Wohnhauses

Es handelt sich um ein zweigeschossiges, unterkellertes freistehendes Einfamilienhaus mit Carport und Wintergarten. Das Wohnhaus ist in konventioneller, massiver Bauweise (Mauerwerksbau mit Massivdecken) ausgeführt. Das Wohnhaus hat ein flach geneigtes Walmdach. Bei Errichtung wurde das Kellergeschoss eines Bestandsgebäudes erhalten und durch den Neubau voll überbaut. Das neue Gebäude hat einen quadratischen Grundriss und liegt nördlich zurückversetzt auf dem Grundstück. Die Außenwand des Obergeschosses springt um ca. 90 cm gegenüber den Außenwänden des Erdgeschosses zurück, wodurch der Eindruck eines Staffelgeschosses entsteht. Hierdurch wird ein Umlauf um die Obergeschossräume ermöglicht. Nach Süden wird die Fassade durch einen vorspringenden Erker im Erdgeschoss mit Balkonaufbau im Obergeschoss bestimmt. Der Dachüberstand greift die senkrechte Flucht des Erdgeschosses auf. Glatte Putzfassaden mit weißem Anstrich und großzügige Fensteranlagen mit anthrazitfarbenen Profilen und Sonnenschutz (Raffstores) bestimmen die Gestaltung des Gebäudes. Entlang der Westfassade wurde ein Carport mit Pultdach an das Wohnhaus angefügt, der sich in seiner Gestaltung und Materialität am Wohnhaus orientiert. Nördlich des Gebäudes wurde ein Wintergarten errichtet.

1.1 Erschließung

Eine Innentreppe verbindet die Geschosse. Über die Wohnräume im Erdgeschoss sind Terrasse und Wintergarten zugänglich. Der Keller ist über eine Innentreppe mit dem Wintergarten verbunden.

1.2 Aufteilung

Die verfügbaren Grundrisse zeigen großzügige Zuschnitte und Raumgestaltungen. Neben dem Wohn- / Essbereich liegen Küche, Diele und Gäste-WC, und der Elternschlafbereich mit Ankleidezimmer und Badezimmer im Erdgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich vier Kinderschlafzimmer und ein Badezimmer. Erdgeschoss und Obergeschosssdiele sind großzügig und offen mit einem Luft- raum gestaltet. Der Obergeschosssflur ist sehr geräumig und könnte als Spielzone für die Kinder genutzt werden.

1.3 Funktionale Merkmale

Räumliche Ausstattung und gestalterische Gebäudemerkmale entsprechen der Errichtungszeit und sind von gehobenem Standard. Die Wohnflächen entsprechen heutigen gehobenen Nutzungsan- sprüchen.

2 Ausstattung

2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses / Anbaus

Tab.-Nr. 05							
AUSSTATTUNGSSTANDARD WOHNHAUS (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
			1	2	3	4	5
1.	Außenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung	Wärmedämmung gem. EnEV, einschaliges Dämmmauerwerk, Außenputz, Anstrich			0,50	0,50	
2.	Dächer und Dachbeläge	Walmdach, aufwendige Traufkastenausbildung, blechbekleidet, Entwässerungselemente (Rinnen, Fallrohre) verzinkt, lackiert, Dachdämmung gem. EnEV				1,00	
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	große Fenster- und Türanlagen, Sonnenschutz über Raffstores				1,00	
4.	Innerwände und Innentüren	Annahme: tragende und nichttragende Wände in Mauerwerk, schwere Türen, Holzzargen				1,00	
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Annahme: Betondecken stellenweise mit großer Spannweite, höherwertige Beläge auf Betoninnentreppe				1,00	
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	Annahme: Fliesen-, Platten- oder Holzbeläge in gehobener Ausführung				1,00	
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	2 Vollbäder mit Wannen und Duschen, 1 Gäste-WC; Annahme: gehobene Ausstattung				1,00	
8.	Heizung, Wärme-erzeuger Raumheiz-flächen	Annahme: Wärmepumpe mit WW-Speicher, Fußbodenheizung				1,00	
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	PV-Anlage, Annahme: gehobene Ausstattung, Sicherheitstechnik, Grundstücksüberwachung				0,50	0,50

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

3 Baujahr

Als Bezugsjahr wird das Jahr 2020 festgestellt. Das Gebäudealter kann somit auf 5 Jahre festgestellt werden.

4 Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 1 der ImmowertV enthält hierzu Orientierungswerte, welche die Gebäudeart berücksichtigen. Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung des Modells zur Ermittlung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** anzusetzen³.

5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

5.1 Modernisierungsgrad

Das Modell dient der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Im vorliegenden Fall wurde seit Errichtung des Gebäudes im Jahr 2020 vermutlich keine wesentliche Modernisierung durchgeführt.

³ Grundstücksmarktbericht 2025; GAA Stadt Köln, S. 58

5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Tab.-Nr. 06		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	2020
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2025
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	75 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **75 Jahre**.

6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen**6.1 Wohnfläche**

Die Genehmigungsunterlagen bei der Stadt Köln enthielt Grundrisse und eine Wohnflächenberechnung. Die darin enthaltenen Ansätze für Terrassen und Balkone wurden unter Berücksichtigung der Fotoaufnahmen und verfügbaren Luftbilder angepasst. Zwischenzeitlich wurde ein Wintergarten genehmigt, der noch nicht in den ursprünglichen Flächen erfasst war. Hier sind die in den Genehmigungsplänen des Wintergartens im Vergleich zum ursprünglichen Bauantrag veränderten Wohnflächen wiedergegeben.

Tab.-Nr. 07.1				
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)				
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
1.	Diele	Erdgeschoss	17,30 m ²	16,78 m ²
2.	WC (Gäste)	Erdgeschoss	2,60 m ²	2,52 m ²
3.	Wohnbereich	Erdgeschoss	47,50 m ²	46,08 m ²
4.	Küche / Essen	Erdgeschoss	33,55 m ²	32,54 m ²
5.	Ankleideraum	Erdgeschoss	15,20 m ²	14,74 m ²
6.	Badezimmer Eltern	Erdgeschoss	7,90 m ²	7,66 m ²
7.	Arbeitszimmer	Erdgeschoss	8,60 m ²	8,34 m ²
8.	Flur	Erdgeschoss	3,50 m ²	3,40 m ²
9.	Elternschlafzimmer	Erdgeschoss	13,60 m ²	13,19 m ²
10.	Kinderzimmer 1	Obergeschoss	12,40 m ²	12,03 m ²
11.	Kinderzimmer 2	Obergeschoss	23,50 m ²	22,80 m ²
12.	Kinderzimmer 3	Obergeschoss	15,60 m ²	15,13 m ²
13.	Kinderzimmer 4	Obergeschoss	15,60 m ²	15,13 m ²
14.	Diele	Obergeschoss	19,30 m ²	18,72 m ²
15.	Badezimmer	Obergeschoss	10,80 m ²	10,48 m ²
	Zwischensumme		246,95 m ²	239,54 m ²
	Raum	Faktor	Fläche brutto	Fläche gem. WoFIV
	Wintergarten	0,50	28,10 m ²	14,05 m ²
	Balkon	0,25	9,77 m ²	2,44 m ²
	SUMME		gerundet	256,00 m²

Die Wohnfläche wird auf dieser Grundlage auf ca. **256 m²** festgestellt. Die üblicherweise auch zur Wohnfläche zu rechnenden Terrassenflächen wurden in diesem Fall nur bis zur Größe des Wintergartens berücksichtigt, weil sich eine Verzerrung der Wohnflächengröße bei Anrechnung aller Terrassen- / nutzbarer Hofflächen ergeben würde. Oben sind daher die Wohnflächen im Gebäude sowie der Anteil des Balkons und des Wintergartens dargestellt.

6.2 Nutzflächen im Gebäude

Tab.-Nr. 07.2			
NUTZFLÄCHE (gemäß DIN 277)			
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto
1.	Keller		19,80 m ²
2.	Hobby		30,61 m ²
3.	Waschen, Trocknen		14,49 m ²
4.	Technik		12,32 m ²
Summe Nutzfläche			gerundet 77,00 m ²

Es stehen ca. **77 m²** Nutzfläche im Keller des Wohnhauses zur Verfügung.

7 Bruttogrundfläche des Wohngebäudes

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

Tab.-Nr. 08							
BRUTTOGRUNDFLÄCHEN							
Nr.	Bauteil	Typ (NHK 2010)	Geschoss	BGF			
				Bereich a	Bereich b	Bereich c	BGF
1.	Wohnhaus	1.02	Keller	95,1 m²			95,1 m²
2.			Erdgeschoss	176,1 m²			176,1 m²
3.			Obergeschoss	169,0 m²			169,0 m²
4.			Dachgeschoss	169,0 m²			169,0 m²
				609 m²			609 m²
Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005							

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYP (NHK 2010)			
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF	
1.	1.02	609,1 m ²	

8 Außenanlagen

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

Grünflächen

Es sind einzelne Zierbeete vorhanden. Die Grünanlagen sind in einem normalen Zustand.

Befestigte Flächen

Vor und hinter den Gebäuden sind sehr große Hofflächen angelegt. Der Erhaltungszustand ist normal.

Einfriedungen

Es sind teilweise aufwendig gestaltete Sichtschutzeinfriedungen (Zäune, Mauern) vorhanden.

9 Besondere Anlagen oder Einbauten

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

- Hofflächen Hausumgang, Stellplätze, Vorhof
- Toranlage Hauszugang
- Außenmaueranlage zum Erschließungsweg
- Außenmauern Grundstücksgrenze Nord (Stadtbahntrasse)
- Schiebetoranlage Hauszufahrt
- 33 PV-Module
- Außenbeleuchtung (soweit sichtbar)
- Grundstücksüberwachung, Gegensprechanlage Eingangstor
- mehrere Außenzapfstellen für die Gartenbewässerung
- Kaminanlage Erdgeschoss
- Carport
- Wintergarten
- Kellerzugang (Treppe) im Wintergarten mit Absturzsicherung
- Treppenanlage Hauseingang
- Balkon Obergeschoss auf Erdgeschossanker

Hinweis:

Die Begehung des Grundstücks und Gebäudes wurde nicht ermöglicht. Aufgrund der Sichtschutzeinfriedungen waren nur wenige Außenaufnahmen des Objekts möglich. Details wie Schäden, Verunreinigungen, Abnutzung, besondere Ausstattungsmerkmale, etc. können im Rahmen dieser Wertermittlung nur angenommen werden, soweit sich Hinweise aus den vorhandenen Unterlagen oder dem äußerlichen Eindruck ergaben (was hier nicht der Fall war).

10 Bau und Unterhaltungszustand

Es wurden keine maßgeblichen Schäden oder Baumängel festgestellt. Es wird unterstellt, dass das Objekt nach Zuschlag geräumt übergeben wird. Ein üblicherweise anzusetzender Sicherheitsabschlag unterbleibt in diesem Fall, weil es sich um ein kürzlich errichtetes hochwertiges Einfamilienhaus handelt und nach äußerlichem Anschein keine unterlassene Instandhaltung, Reinigung oder Außenanlagenpflege vorliegt und angenommen wird, dass auch die Innenräume in einem zumindest „normalen und nutzungsbereiten“ Instandhaltungszustand sind.

Anmerkung:

Es handelt sich beim vorliegenden Wertgutachten nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenhafte Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen und Bekleidungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- Grundwasser- oder statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens, ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Sondergutachters oder Spezialunternehmens, unvollständig und unverbindlich.

11 Wärmeschutz und Energiebedarf

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

§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

(1)

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

(2)

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

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

(4)

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

§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen

(1)

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

(2)

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

§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

(1)

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

(2)

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

(3)

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

Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz

- Es lag kein Energieausweis vor.
- Die Dachflächen sind gedämmt (EnEV).
- Die Fassaden sind gedämmt (EnEV).
- Das Wohnhaus wird (vermutlich) zentral über Wärmepumpe beheizt.
- Warmwasser wird über die Heizungsanlage erzeugt.
- Die Fenster sind wärmeschutzverglast

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

F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

1 Verfahrenswahl und Begründung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienhaus.

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

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

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

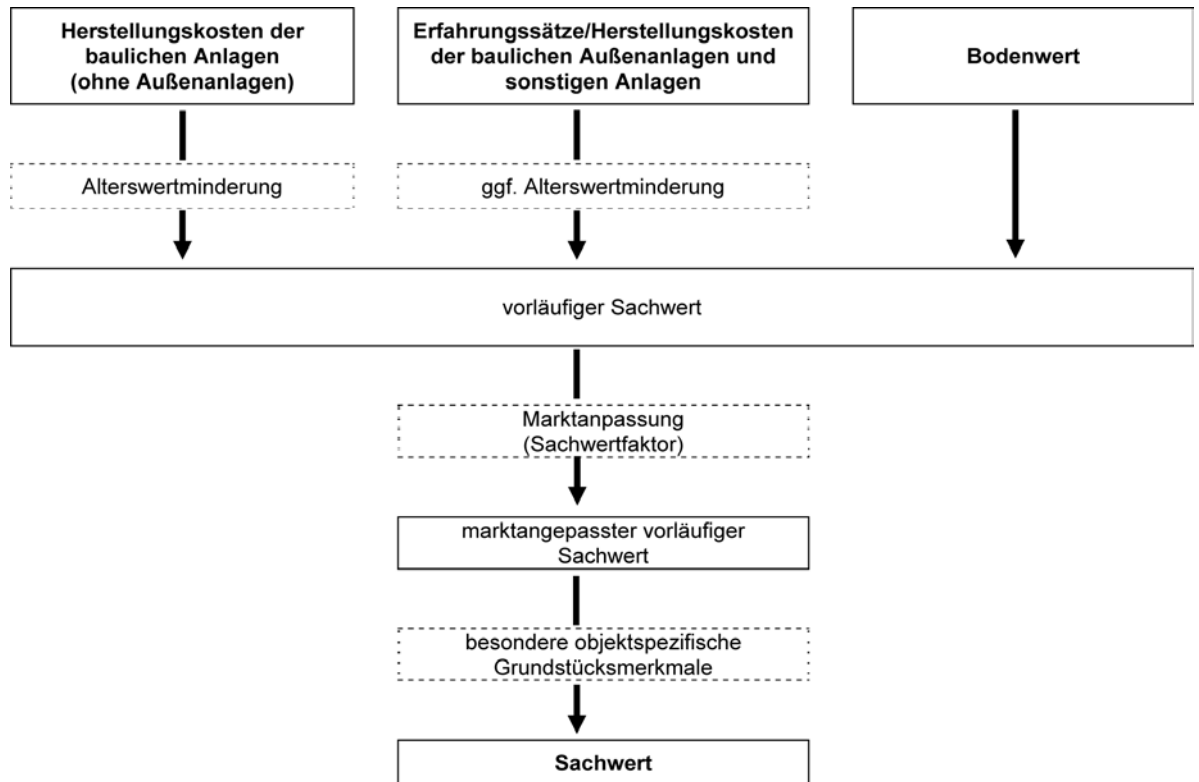
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

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

zu berechnen.

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

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:



G SACHWERTERMITTLUNG

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

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

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

Das Sachwertverfahren ist in der ImmowertV geregelt.

1 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

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

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

1.1 Bodenrichtwert für Bauland

Laut BORIS.NRW gibt es in der Nähe des Bewertungsgrundstücks einen (zonalen) Bodenrichtwert von 670 €/m². Der Bodenrichtwert Nr. 805001 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 09.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	allgemeines Wohngebiet
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksgröße	600 m ²
4.	Maß der Baulichen Nutzung	I-II

Der zonale Richtwert (Nr. 805001) stimmt mit der Lage des Bewertungsgrundstücks überein und wird als lagetypisch berücksichtigt.

1.2 Anpassung des Bodenrichtwerts für Bauland an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Die übliche Anpassung des Richtwerts wegen abweichender Grundstücksmerkmale ist im vorliegenden Fall erforderlich. Der Bodenrichtwert gilt für ein Modellgrundstück mit 600 m² Fläche. Das Wertermittlungsgrundstück weicht hiervon ab (600 m² <> 660 m²). Bei Anwendung der veröffentlichten Wertzahlen ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 0,97 für die Berücksichtigung der Merkmalsabweichung.

Tab.-Nr. 09.2			
MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT			
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)			
1.	Vergleichswert		670,00 €/m ²
2.	Umrechnungsfaktor Größe	aus Marktbericht	0,97
3.	Modifizierter Bodenrichtwert		649,90 €/m²

1.3 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

Der Wohnlage des Wohnhausgrundstücks lässt sich als „mittel bis gut“ bezeichnen. Es handelt sich um eine durchgrünte Wohnlage in einem großstädtischen Kontext.

1.4 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 09.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.				660,00 m ²	670,00 €/m ²	649,90 €	428.934,00 €
							428.934,00 €

Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren)		
1.	Maßgebliche Grundstücksfläche	660,00 m ²
2.	Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche	428.934,00 €
3.	Liegenschaftszinssatz	1,60%
4.	Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren	6.862,94 €

1.5 Bodenrichtwertniveau

Das Bodenrichtwertniveau hat zu einen statistisch nachweisbaren Einfluss auf den Sachwertfaktor eines Grundstücks im Auswertungsgebiet des Gutachterausschusses der Stadt Köln. Diese Abhängigkeit wird mit durch einen Umrechnungsfaktor bestimmt und ergibt im vorliegenden Fall ein Bodenrichterniveau von 718 €. Dieser Wert hat jedoch nur in Zusammenhang mit der Modifikation der veröffentlichten Sachwertfaktoren Relevanz (siehe Abwägung auf Seite 39).

1.6 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst. Dabei bemisst sich der Zinssatz nach dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert. Der Gutachterausschuss der Stadt Köln hat aktuelle Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke veröffentlicht⁴. Der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser wird mit durchschnittlich 1,7% - bei einer Spanne der Standardabweichung von 1,2% - 2,3% angegeben.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften (Wohnlage, Grundstücks- und Wohnfläche, Restnutzungsdauer, Objektzustand und -ausstattung) ein Liegenschaftszinssatz von **2,0 Prozent** für die weitere Betrachtung unterstellt.

⁴ Grundstücksmarktbericht 2025; GAA Stadt Köln, S. 65

2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

2.1 Allgemeines

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

2.2 Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010

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

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

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

2.3 Gebäudestandard

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

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

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

2.4 Brutto-Grundfläche / Bruttorauminhalt

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

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

Die Brutto-Grundflächen des Wohnhauses wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit **609,1 m²** für den Gebäudetyp **1.02** - freistehendes Einfamilienhaus, unterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebautes, nur eingeschränkt nutzbares Dachgeschoss, flach geneigtes Dach - ermittelt.

2.5 Korrektur wegen Baupreisentwicklung

Laut dem letzten Bericht des Statistischen Bundesamts sind die Baupreise seit dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungstichtag gestiegen, was nach Umrechnung auf das heutige Preisniveau zu einem Index von **187,1** führt.

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

2.6 Zuweisung von Gebäudetypen – Wohnhaus

Tab.-Nr. 10.1	
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)	
Einfamilienhaus	
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps
1.	Art der Unterkellerung
2.	Dachform
3.	Nutzbarkeit des Dachraums
4.	Dachgeschoss
5.	Anzahl der Vollgeschosse
6.	Bauweise
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)	
1.02	

Standardstufen				
1	2	3	4	5
545,00 €/m²	605,00 €/m²	695,00 €/m²	840,00 €/m²	1.050,00 €/m²

2.7 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus

Tab.-Nr. 10.2								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS							Einfamilienhaus	
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände			0,50	0,50		23%	176,53 €/m²
2.	Dächer				1,00		15%	126,00 €/m²
3.	Außentüren und Fenster				1,00		11%	92,40 €/m²
4.	Innenwände und -türen				1,00		11%	92,40 €/m²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen				1,00		11%	92,40 €/m²
6.	Fußböden				1,00		5%	42,00 €/m²
7.	Sanitäreinrichtungen				1,00		9%	75,60 €/m²
8.	Heizung				1,00		9%	75,60 €/m²
9.	Sonstige Technische Ausstattung				0,50	0,50	6%	56,70 €/m²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							829,63 €/m²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.8 Sonstige Korrekturfaktoren

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

Tab.-Nr. 10.3					
ANPASSUNG DES KOSTENKENNWERTS					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Kostenkennwert (NHK 2010)	Angepasster Kostenkennwert	eingeschr. Nutzung Dachgeschoss	Zuschlag wegen Größe des Kellers
1.	Einfamilienhaus	830 €/m ²	784 €/m ²	0,90	1,05

2.9 Normalherstellungskosten der Gebäude

Tab.-Nr. 10.4					
ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Einfamilienhaus	784,00 €/m ²	609 m ²	187,1	893.586,24 €
					893.586,24 €

3 Korrektur wegen des Gebäudealters

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

3.1 Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit **80 Jahren** angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde im Kapitel E 5.2 mit **75 Jahren** festgestellt.

3.2 Lineare Wertminderung wegen Alters

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

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

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

Tab.-Nr. 11		
Alterswertminderung		
Nr.		
1.	Art der Alterswertminderung	linear
2.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
3.	Restnutzungsdauer (modifiziert)	75 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	7%
5.	Alterswertminderung	-59.688,77 €
gemäß ImmowertV		

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 75 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 7 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

4 Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss der Stadt Köln gibt die im Sachwertmodell verwendete Größe des Wertansatzes der Außenanlagen am vorläufigen Sachwert nicht konkret an. Hier ist ein Ansatz nach Erfahrungswerten sachgerecht. Im vorliegenden Fall werden **6 % der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt.

Tab.-Nr. 12	
Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der AUSSENANLAGEN	
1.	NHK des Gebäudes 893.586,24 €
2.	Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten) 4 - 8%
3.	Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen (Abweichungen und Übergrößen werden separat behandelt) 6%
Enthaltene Bauteile in durchschnittlicher Qualität und Größe: Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück) Hofflächen (befestigte Flächen) Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.) Sonstige bauliche Außenanlagen	
4.	Herstellungskosten der Außenanlagen 53.615,17 €
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude) -3.581,33 €
Zeitwert der Außenanlagen 50.033,85 €	
(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)	

5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen

Tab.-Nr. 13					
ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN					
Nr.	Bauteil	Lage, Bauteilbeschreibung	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswert-minderung	Zeitwert Bauteil
1	Hofflächen	Hofflächen Hausumgang, Stellplätze Vorhof (insgesamt ca. 350 qm)	35.000 €	7%	32.662,11 €
2	Außentreppen	Eingangspodest Treppe	3.000 €	7%	2.799,61 €
		Außentreppe Wintergarten	3.000 €	7%	2.799,61 €
		Treppe zum Keller	8.000 €	7%	7.465,63 €
3	Nebengebäude	Carport	10.000 €	7%	9.332,03 €
		Wintergarten	30.000 €	7%	27.996,09 €
4	Einfriedungen	Zugangstor (Personenzugang)	1.500 €	7%	1.399,80 €
		Schiebetoranlage (Zufahrt)	5.000 €	7%	4.666,02 €
		Grenzwand Zufahrtsweg	5.000 €	7%	4.666,02 €
		Grenzmauer zur Stadtbahntrasse	8.000 €	7%	7.465,63 €
		leichter Zaun Ostgrenze	3.000 €	7%	2.799,61 €
5	Gebäudetechnik	PV-Anlage	30.000 €	7%	27.996,09 €
6	Vordächer	Vordach Hauseingang	3.000 €	7%	2.799,61 €
Zeitwert sonstige bauliche Anlagen					134.847,85 €
Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW, GuG Kalender 2014-25					

6 (Vorläufiger) Sachwert

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

Tab.-Nr. 14		
VORLÄUFIGER SACHWERT		
Nr.	Kostenanteile am vorläufigen Sachwert	
1.	Herstellungskosten des Wohnhauses	893.586,24 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-59.688,77 €
3.	= Zeitwert des Einfamilienhauses	833.897,47 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	50.033,85 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	134.847,85 €
6.	+ Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche)	428.934,00 €
Vorläufiger Sachwert		1.447.713,17 €

7 Marktanpassung

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

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 (3) ImmowertV). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

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

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die **Modellkonformität** sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach

der Marktanpassung zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss der Stadt Köln hat zur Marktanpassung von Sachwerten eine tabellarische Übersicht⁶ veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss hat keine Sachwertfaktoren für rechtsrheinisch gelegene Einfamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von rund 1,44 Mio. € veröffentlicht. Diese sind nur bis zu einem vorläufigen Sachwert von rund 1.0 Mio. € ausgewertet worden. Der durchschnittliche Marktanpassungsfaktor beträgt in diesen Fällen 0,95. Es wird eine Spanne von 0,85 – 1,05 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

Zusätzlich zur Anwendung des gemittelten Sachwertfaktors ist eine Anpassung zur Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus der Lage des Bewertungsgrundstücks durchzuführen. Im vorliegenden Fall wäre ein Zuschlag von 4 % anzuwenden.

Tab.-Nr. 15						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Angebots- / Nachfragesituation	geringe Nachfrage (Objektkategorie)	0,05	0,05		10%
2.	Interessentengruppe	klein	0,05			5%
3.	Aufteilung / Ausstattung Gebäude	gehoben		0,10	0,05	15%
4.	Lage / Zuschnitt Grundstück	mittlere Lage, guter Zuschnitt		0,10	0,05	15%
5.	Emissionen / Störfaktoren	angrenzende Stadtbahntrasse	0,05	0,05		10%
6.	Nähe zu Grünflächen / Ortsrand	ortsrandnah, durchgrünt			0,05	5%
7.	tägliche Versorgung	überdurchschnittlich		0,10	0,05	10%
8.	Bildungs- Freizeitangebote	überdurchschnittlich			0,05	5%
9.	zugehöriger Stellplatz	große Hoffläche, Carport			0,10	10%
10.	Modernisierungserfordernis	sehr gering		0,10	0,05	15%
Gewichtung (Note, Punkte)			-1	0	1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	0,03			Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	0,84	bis	1,04	0,94
Objektspezifischer Sachwertfaktor				0,97
Lageanpassung über die Berücksichtigung des Bodenwertniveaus	(Zuschlag)			0,04
Lage- und objektangepasster Sachwertfaktor				1,01

Im Gesamtbild kann von einer leicht überdurchschnittlichen Marktakzeptanz des Grundstücks ausgegangen werden.

⁶ Grundstücksmarktbericht 2025, GAA Stadt Köln, S. 62

8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

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

8.1 Instandsetzungen, Bauschäden

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

Kein Ansatz.

8.2 Wirtschaftliche Überalterung

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

Kein Ansatz.

8.3 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

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

Kein Ansatz.

8.4 Freilegungskosten

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

Kein Ansatz.

8.5 Bodenverunreinigungen

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

Kein Ansatz.

8.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es sind keine dinglich gesicherten Rechte oder Belastungen vorhanden.

Zugunsten des Wertermittlungsgrundstücks sind Baulasten eingetragen. Sie sichern die Erschließung des Grundstücks. Es konnte nicht ermittelt werden, ob es privatrechtliche Vereinbarungen unter den durch die Baulasten begünstigten Eigentümern gibt, die eine Instandhaltung / Pflege der betroffenen Erschließungsfläche oder eine entsprechende Kostentragung regeln.

Bieter auf dieses Objekt sollten damit rechnen, dass jährliche Kosten oder gelegentliche Umlagen bei Reparaturen oder Grünpflege für den Unterhalt dieser Fläche anfallen.

Kein Ansatz.

9 Verkehrswert

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

Der Verkehrswert, der in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichen Preises. Nach erfolgter Marktanpassung und Rundung (auf volle 1.000) ergibt sich für das Grundstück folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. 16		
VERKEHRSWERT		
Nr.		
1.	Vorläufiger Sachwert	1.447.713,17 €
2.	+/- Marktanpassung	-50.669,96 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	kein Ansatz
Verkehrswert		gerundet auf volle 10.000 € 1.400.000,00 €

10 Plausibilisierung über den Ertragswert

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

10.1 Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete

Der Gutachterausschuss hat zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Ertragswertobjekte die verwendeten Werteinflüsse veröffentlicht. Dabei wurde eine Mietpreisspanne von 12,10 €/m² +/- 2,8 €/m² verwendet. Der hier angesetzte Mietpreis liegt etwa in der Mitte dieser Spanne nahe des Durchschnittswerts und stellt so die Modellkonformität der Ertragswertberechnung sicher:

- Wohnhaus Wohnfläche um 256 m², Garten 12,00 € / m² / Monat
- 1 Doppelcarport 60,00 € / Monat
- 2 Stellplätze 20,00 € / Stellplatz / Monat

Tabelle Nr. 17.1					
ZUSAMMENSTELLUNG DER ROHERTRÄGE					
Nr.	Bezeichnung der Fläche	Fläche	Miete / m ²	Miete / Monat	Rohrertrag / Jahr
1.	Wohnung	256,00 m ²	12,00 €	3.072,00 €	36.864,00 €
	Bezeichnung	Anzahl	Miete		
2.	Stellplatz	2		40,00 €	480,00 €
3.	Carport (übertief)	1	60,00 €	60,00 €	720,00 €
Summen der Roherträge				3.172,00 €	38.064,00 €

10.2 Bewirtschaftungskosten

Es wird ein Bewirtschaftungskostenansatz von 12 % als sachgerecht erachtet.

10.3 Ertragswertberechnung

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf Grundlage des Ertrages zu ermitteln. *Bodenwert* und Wert der baulichen Anlagen ergeben den *Ertragswert* des Grundstücks. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Zur Ermittlung des so genannten unbelasteten Ertragswerts werden die bereits dargestellten allgemeinen Wertansätze wie Flächen und marktübliche Mieten berücksichtigt. Der *Rohrertrag* umfasst alle, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, einschließlich Vergütungen. Der *Reinertrag* des Gebäudes (oder der baulichen Anlagen) ergibt sich aus dem *Rohrertrag* abzüglich der *Bewirtschaftungskosten*. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt

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

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

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

Tab.-Nr. 17.2			
BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS			
Nr.			
1	ROHERTRAG		38.064,00 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	12%	-4.394,68 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		33.669,32 €
4	- BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		-8.578,68 €
5	= REINERTRAG DER GEBÄUDE		25.090,64 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		38,60
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE		968.493,05 €
8	+ BODENWERT		428.934,00 €
= VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT			1.397.427,05 €

BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTS		
Nr.		
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	1.397.427,05 €
2	+/- BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	kein Ansatz
= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT		gerundet auf volle 10.000 € 1.400.000,00 €

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

H VERKEHRSWERT

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

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag, dem 30. April 2025, geschätzt (und auf volle 10.000,00 € gerundet) auf

1.400.000,00 €

1 Schlussbestimmungen

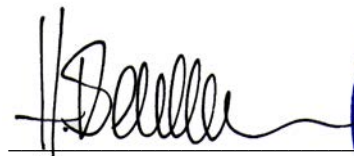
Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Selbst angefertigte Zeichnungen und sonstige Unterlagen stimmen nicht vollständig mit der Örtlichkeit überein, sie dienen lediglich der Übersicht.

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

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit dem Auftraggeber weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 23. Mai 2025



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

