

# GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 92 K 105/24

betreffend den 1/40 Miteigentumsanteil an dem mit 40 Einfamilienhäusern (Doppelhaushälften) und einem Nebengebäude (Haustechnikzentrale) bebauten Grundstück

Wilhelm-König-Straße 10-48, 7-45  
50767 Köln

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnungseigentumseinheit (Doppelhaushälfte) Wilhelm-König-Straße 31, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 13, und dem Sondernutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 13 bezeichneten Grundstücksfläche sowie an der Garagenfläche GA 13 und der Pkw-Stellplatzfläche STPL 13.

**Andrea Tschersich**  
Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige  
BDGS  
Sachverständige  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Ebertplatz 12  
50668 Köln



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 25. April 2025 ermittelt mit **500.000 €**.

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.

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>5</b>
2.1	Auftrag, Gutachtenzweck .....	5
2.2	Auftraggeber .....	5
2.3	Gegenstand der Wertermittlung .....	5
2.4	Wertermittlungsstichtag.....	6
2.5	Qualitätsstichtag .....	6
2.6	Ortsbesichtigung.....	6
2.7	Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen .....	7
2.8	Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung .....	8
<b>3</b>	<b>Grundstücksmerkmale</b> .....	<b>9</b>
3.1	Lage des Grundstücks.....	9
3.2	Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit .....	10
3.3	Erschließung.....	11
3.4	Rechtliche Gegebenheiten .....	11
3.5	Entwicklungszustand, Abgabenrechtliche Situation .....	15
3.6	Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks .....	15
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen</b> .....	<b>15</b>
4.1	Besondere Vereinbarungen .....	16
4.2	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums .....	17
4.3	Beschreibung des Sondereigentums Nr. 13 .....	18
4.4	Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	23
<b>5</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b> .....	<b>24</b>
5.1	Wertermittlungsverfahren .....	24
5.2	Bodenwertermittlung .....	26
5.3	Sachwertverfahren.....	29
5.4	Ertragswertverfahren .....	36
5.5	Verkehrswert.....	43
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>44</b>

## 1 Zusammenfassung

**Gegenstand der Wertermittlung:** Wohnungseigentumseinheit in einem nicht unterkellerten, 2-geschossigen Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden, Wohnfläche ca. 138 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an einer Garten- und Vorgartenfläche, einer Garagenfläche und einer Pkw-Stellplatzfläche, Wilhelm-König-Straße 31 in Köln-Heimersdorf.

Das Wohnhaus wurde ca. 2015 errichtet.

**Wohnungsbindung:** Das Wertermittlungsobjekt unterliegt den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Der geförderte Wohnraum ist dazu bestimmt, den Förderempfängern dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken zu dienen.

**Zubehör:** Es ist kein Zubehör vorhanden.

**Altlastenkataster:** Es sind keine Eintragungen vorhanden.

**Mieter:** Die Wohnungseigentumseinheit wird von der Eigentümerin genutzt. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

**Betriebene Unternehmen:** Von den Eigentümern betriebene Unternehmen sind nicht vorhanden.

**Baulasten:**

- Es wird das öffentliche Baurecht hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauO NRW so eingehalten, als ob die Flurstücke 743, 744, 750, 751, 752, 753 (Wilhelm-König-Straße 10-48, 43-45) sowie die Flurstücke 746, 748, 749 (Wilhelm-König-Straße 31-41) ein einziges Grundstück gem. § 4 Abs. 2 BauO NRW bilden (Vereinigungsbaulast).
- Die im Lageplan gekennzeichneten Teilflächen des Flurstücks 743 (Wilhelm-König-Straße 10-36) werden zugunsten des Nachbargrundstücks (Flurstück 742)

gemäß § 6 Abs. 2 BauO NRW als Abstandsfläche auf Dauer zur Verfügung gestellt.

- Die im Lageplan gekennzeichneten Teilflächen des Flurstücks 743 (Wilhelm-König-Straße 10-36) werden zugunsten des Nachbargrundstücks (Flurstück 742) gemäß § 31 Abs. 1 BauO NRW zur Wahrung des Brandschutzabstandes auf Dauer zur Verfügung gestellt.

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, Gutachtenszweck**

In dem Zwangsversteigerungsverfahren des zuvor genannten Wohnungseigentums wurde die Unterzeichnerin vom Amtsgericht Köln beauftragt, ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert zu erstellen (gemäß § 74a Abs. 5 ZVG<sup>1</sup>).

### **2.2 Auftraggeber**

Amtsgericht Köln  
Reichenspergerplatz 1  
50670 Köln

### **2.3 Gegenstand der Wertermittlung**

1/40 Miteigentumsanteil an dem mit 40 Einfamilienhäusern (Doppelhaushälften) und einem Nebengebäude (Haustechnikzentrale) bebauten Grundstück Wilhelm-König-Straße 10-48, 7-45 in Köln-Merheim, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnungseigentumseinheit (Doppelhaushälfte) Wilhelm-König-Straße 31, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 13, und dem Sondernutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 13 bezeichneten Grundstücksfläche sowie der Garagenfläche GA 13 und der Pkw-Stellplatzfläche STPL 13.

#### Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Köln  
Grundbuch von: Longerich  
Blatt: XXX

#### Bestandsverzeichnis

Laufende Nr. 1: 1/40 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung: Longerich  
Flur: 10  
Flurstücke: 743, Gebäude- und Freifläche, Wilhelm-König-Str., Größe: 5.354 m<sup>2</sup>  
745, Gebäude- und Freifläche, Wilhelm-König-Str., Größe: 4.683 m<sup>2</sup>  
746, Gebäude- und Freifläche, Wilhelm-König-Str., Größe: 2.154 m<sup>2</sup>  
749, Gebäude- und Freifläche, Wilhelm-König-Str., Größe: 47 m<sup>2</sup>  
750, Gebäude- und Freifläche, Wilhelm-König-Str., Größe: 665 m<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

751, Gebäude- und Freifläche, Wilhelm-König-Str., Größe: 846 m<sup>2</sup>  
752, Gebäude- und Freifläche, Wilhelm-König-Str., Größe: 1.098 m<sup>2</sup>  
753, Gebäude- und Freifläche, Wilhelm-König-Str., Größe: 494 m<sup>2</sup>  
744, Gebäude- und Freifläche, Wilhelm-König-Str., Größe: 94 m<sup>2</sup>  
748, Gebäude- und Freifläche, Wilhelm-König-Str., Größe: 28 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 gekennzeichneten Wohnungseigentumseinheit (Doppelhaus-hälfte). (...).

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. (...).

#### Abteilung I (Eigentümer)

XXX

#### **2.4 Wertermittlungsstichtag**

Datum: 25. April 2025

#### **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: 25. April 2025

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

Als Teilnehmer waren anwesend:

- die Eigentümerin mit drei Begleitpersonen
- eine Mitarbeiterin der Sachverständigen
- sowie die beauftragte Sachverständige

Alle Räume der zu bewertenden Wohnungseigentumseinheit konnten besichtigt werden. Das Nebengebäude (Haustechnikzentrale) konnte nicht begangen werden.

## **2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen**

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.03.2025, Maßstab 1:1000, Stadt Köln, Katasteramt
2. Beglaubigter Grundbuchauszug vom 24.01.2025
3. Beitragsbescheinigung vom 24.03.2025, Stadt Köln, Bauverwaltungsamt
4. Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 29.04.2025, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
5. Baulastenauskunft vom 12.05.2025, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
6. Altlastenauskunft vom 12.06.2025, Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt
7. Auskunft zur Wohnungsbindung vom 20.03.2025, Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen
8. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Lärmbelastungen, Hochwassergefahr, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Bodenrichtwerte)
9. Auskünfte der WEG-Verwaltung vom 29.08.2025 und 03.09.2025 (Wirtschaftsplan 2025, Höhe der Erhaltungsrücklage, Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2021 - 2023, Energieausweis)
10. Teilungserklärung vom 15.06.2012 mit Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplänen, Änderungen der Teilungserklärung vom 06.08.2014 und vom 21.08.2014
11. Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.07.2014
12. Eintragungsbewilligungen vom 17.08.2009, 22.08.2014 und 06.08.2014
13. Baugenehmigung vom 03.04.2014 mit Bauplänen (Grundrissen, Schnitt, Ansichten), Lageplan, Baubeschreibung, Grundflächenberechnung
14. Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln vom 03.07.2025
15. Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, Stand April 2025
16. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln

## **2.8 Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung**

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

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

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

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

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

### 3 Grundstücksmerkmale

#### 3.1 Lage des Grundstücks

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Stadt:	Köln Die Stadt Köln besteht aus insgesamt 9 Stadtbezirken und hat ca. 1,1 Millionen Einwohner. <sup>2</sup>
Stadtbezirk:	Chorweiler Der Stadtbezirk Chorweiler liegt im nördlichen Teil von Köln am linken Rheinufer und hat ca. 84.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst insgesamt 12 Stadtteile.
Stadtteil:	Heimersdorf Der Stadtteil Heimersdorf befindet sich im Süden des Stadtbezirks und hat ca. 6.000 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren eine Straßenbahnlinie und eine Buslinie. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Über den Bahnhof Volkhovener Weg besteht der Anschluss an den S-Bahnverkehr Richtung Köln Hbf./Neuss. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Bushaltestelle ..... ca. 0,4 km Straßenbahnhaltestelle ..... ca. 1,0 km Bahnhof Köln-Volkhovener Weg..... ca. 1,0 km Autobahnauffahrt Kreuz Köln-Nord ..... ca. 1,5 km Innenstadt/Hauptbahnhof..... ca. 10,0 km Flughafen Köln/Bonn ..... ca. 25,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, Senioreneinrichtung, einige Ärzte
Schulen:	2 Grundschulen und 1 Hauptschule sind im Stadtteil vorhanden. Alle weiteren Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten sind im Umkreis von ca. 1.000 m vorhanden.

---

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

Innerörtliche Lage:	im Südwesten des Stadtteils auf der Südostseite der Wilhelm-König-Straße
Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, als Sackgasse und Spielstraße ausgewiesen
Lagequalität:	Vorortlage, mittlere Wohnlage <sup>3</sup>
Nachbarbebauung:	2-geschossige Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, Bebauungen in offener Bauweise, ehemaliges Gärtnergrundstück mit Treibhäusern (Flurstück 742) und ein Tankstellengrundstück im Osten angrenzend, öffentlicher Kinderspielplatz im Süden angrenzend
Umgebung:	- Bahntrasse der Deutschen Bahn (Entfernung ca. 150 m) - Bundesautobahn 1 und 57 (Entfernung ca. 700 m)
Naherholung:	Fühlinger See, Escher See (Entfernung ca. 2 km)
Immissionen:	Belastungen durch Straßenverkehr und Bahnverkehr
Parkmöglichkeiten:	teilweise in der Wilhelm-König-Straße

### 3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	Das Grundstück besteht aus mehreren Flurstücken entlang der Wilhelm-König-Straße, die überwiegend rechteckig geschnitten sind.
Ausrichtung:	nach Südosten bzw. Südwesten
Lage:	Frontlagen
Grundstücksgröße:	15.463 m <sup>2</sup>
Topographie:	nahezu eben
Bodenbeschaffenheit:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt ist das zu bewertende Grundstück nicht als Altlast bzw. als altlastverdächtige Fläche registriert. In der Bauakte waren ebenfalls keine Hinweise auf einen möglichen Altlastenverdacht vorhanden. Im Rahmen dieses Gutach-

---

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

tens wird daher von einem unbelasteten, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Hochwasser: Das Grundstück liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.<sup>4</sup>

### 3.3 Erschließung

Erschließung: über die Wilhelm-König-Straße

Straßenausbau: 2-spurige Fahrbahn aus Betonpflastersteinen, z. T mit Parkmöglichkeiten, Entwässerung und Beleuchtung

Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Nahwärme, 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 24.01.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

- Nr. 1: nur bezgl. Flurstück 743:  
Grunddienstbarkeit (Recht auf Duldung des Zutritts und des Zugangs zu der in Anlage V der bezogenen Urkunde gekennzeichneten "Bewegungsfläche für Wartungszwecke") für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Longerich Flur 10 Flurstück 742 (...). Bezug: Bewilligung vom 17.08.2009, 22.08.2014 (...).
- Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Betrieb und Unterhaltung, Instandhaltung und Errichtung von Wärmeversorgungsanlagen; Betretungsrecht, Nutzungsbeschränkung) für Energieversorgung Offenbach AG, Offenbach. Bezug: Bewilligung vom 06.08.2014 (...).
- Nr. 3: gelöscht
- Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 105/24). Eingetragen am 24.01.2025.

---

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

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.<sup>5</sup>

#### Wohnungsbindung

Das Wertermittlungsobjekt unterliegt den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Die Förderung wird noch in Anspruch genommen.

Da es sich bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum um ein eigengenutztes oder zur Eigennutzung bestimmtes Objekt handelt, bestimmt sich der Endtermin der Zweckbindung nach § 23 Abs. 2 und § 22 Abs. 3 Satz 1 WFNG NRW.

Nach § 23 Abs. 2 endet die Zweckbindung mit dem Zuschlag, wenn die wegen der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen.

Nach § 22 Abs. 3 Satz 1 endet die Zweckbindung auch, wenn vom Erwerber die gewährten Fördermittel vollständig zurückgezahlt werden. Das Bindungsende tritt dann mit dem Zeitpunkt der Löschung oder Mittelrückzahlung ein.

Die Zweckbindung wird in dieser Wertermittlung als wertneutral angesehen, da der Erwerber bei Bestehenbleiben der Zweckbindung die Möglichkeit hat, diese nach Zuschlagsbeschluss durch Rückzahlung der Fördermittel aufzuheben.

#### 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 das zu bewertende Grundstück trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62528/02 vom 11.12.2013 folgende Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), 2 Vollgeschosse, Satteldach (SD), Dachneigung 30° bis 40°, Grundflächenzahl (GRZ) = 0.3, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Lärmpegelbereich III<sup>6</sup>, Ausgleichsflächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und

---

<sup>5</sup> Sollten Belastungen in Abt. III des Grundbuchs bestehen bleiben, wird dies beim Versteigerungstermin bekannt gegeben und kann von den Bietinteressenten entsprechend berücksichtigt werden.

<sup>6</sup> Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von

Sträuchern entlang der gartenseitigen Grundstücksgrenzen (Breite ca. 6,50 m), Lage der Garagen/Stellplätze/Carports, der Nebenanlagen in den Gartenbereichen und der anzupflanzenden Bäume sowie Baugrenzen sind vorgegeben, textliche und gestalterische Festsetzungen sind vorhanden

#### 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 Weiler in der Wasserschutzzone III B.<sup>7</sup> Bei Um- oder Erweiterungsbauten ist die Wasserschutzgebietsverordnung entsprechend zu beachten.

#### Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 31.03.2025 beim Aktendepot der Stadt Köln eingesehen. Für das Objekt lag eine Baugenehmigung vom 03.04.2014 für den Neubau einer 2-geschossigen Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden sowie einer Garage vor. Die Fertigstellung des Wohnhauses wurde am 27.10.2015 angezeigt. Die Garage wurde nicht errichtet.

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

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist wie folgt baulich ausgenutzt (ermittelt der Flurkarte):

Überbaute Fläche <sup>8</sup>	= 2.555 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	= 15.463 m <sup>2</sup>

---

Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau / Ausgabe Nov. 1989) entsprechend den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen zu treffen. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit fensterunabhängigen Schalldämmlüftern oder gleichwertigen Anlagen auszurüsten.

<sup>7</sup> Vgl. NRW Umweltdaten vor Ort, veröffentlicht unter [www.umweltportal.nrw.de/karten](http://www.umweltportal.nrw.de/karten).

<sup>8</sup> Nur Hauptanlagen: 40 x 12,17 m x 5,15 m + 12,00 m x 4,00 m = 2.555 m<sup>2</sup>

Grundflächenzahl (GRZ) =  $2.555 / 15.463 = 0,17 < 0,3$  (zulässig)

Geschossflächenzahl (GFZ)<sup>9</sup> =  $5.062 / 15.463 = 0,33$

### Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln bestehen folgende Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

- Es wird das öffentliche Baurecht hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauO NRW so eingehalten, als ob die Flurstücke 743, 744, 750, 751, 752, 753 (Wilhelm-König-Straße 10-48, 43-45) ein einziges Grundstück gem. § 4 Abs. 2 BauO NRW bilden (Vereinigungsbaulast).<sup>10</sup>
- Es wird das öffentliche Baurecht hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauO NRW so eingehalten, als ob die Flurstücke 746, 748, 749 (Wilhelm-König-Straße 31-41) ein einziges Grundstück gem. § 4 Abs. 2 BauO NRW bilden (Vereinigungsbaulast).<sup>11</sup>
- Die im beigefügten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil der Verpflichtungserklärung bildet, durch grüne Eintragung gekennzeichneten Teilflächen des Flurstücks 743 (Wilhelm-König-Straße 10-36) werden zugunsten des Nachbargrundstücks (Flurstück 742) gemäß § 6 Abs. 2 BauO NRW als Abstandsfläche auf Dauer zur Verfügung gestellt. Sie dürfen nur mit in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen überbaut werden und auf die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.<sup>12</sup>
- Die im beigefügten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil der Verpflichtungserklärung bildet, durch grüne Schraffur gekennzeichneten Teilflächen des Flurstücks 743 (Wilhelm-König-Straße 10-36) werden zugunsten des Nachbargrundstücks (Flurstück 742) gemäß § 31 Abs. 1 BauO NRW zur Wahrung des Brandschutzabstandes auf Dauer zur Verfügung gestellt.<sup>13</sup>

### Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht sind die Gebäude nicht in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

---

<sup>9</sup> Geschossfläche:  $2.555 \text{ m}^2 + 40 \times 12,17 \text{ m} \times 5,15 \text{ m} = 5.062 \text{ m}^2$

<sup>10</sup> Die Flurstücke 743, 744, 750, 751, 752, 753 und 746, 748, 749 wurden zwischenzeitlich grundbuchlich zu einem Grundstück vereinigt, sodass durch die eingetragenen Baulasten keine Wertbeeinflussung zu erkennen ist.

<sup>11</sup> Siehe Fußnote 10.

<sup>12</sup> Siehe Anlage 9. Die Baulastflächen liegen in einem unbebaubaren Bereich des Flurstücks 743. Durch die eingetragenen Baulasten ist daher keine wesentliche Wertbeeinflussung zu erkennen.

<sup>13</sup> Siehe Fußnote 12.

### **3.5 Entwicklungszustand, Abgabenrechtliche Situation**

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 wird ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127-135 des Baugesetzbuchs (BauGB) für das Grundstück an der Erschließungsanlage Wilhelm-König-Straße nicht mehr erhoben. Ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) in der alten Fassung ist für das Grundstück zurzeit nicht zu entrichten. Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden.

Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei.

### **3.6 Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks**

Die Wohnungseigentumseinheit wird von der Eigentümerin genutzt. 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 40 Einfamilienhäusern (Doppelhaushälften) und einem Nebengebäude (Haustechnikzentrale) bebaut. Jede Wohnungseigentumseinheit befindet sich in einer nicht unterkellerten, 2-geschossigen Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden. Mit jedem Wohnungseigentum ist das Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche verbunden, die sich vor, neben und hinter der Doppelhaushälfte befindet (inklusive Terrasse und Ausgleichsfläche), sowie an einer Garagenfläche und an einer Pkw-Stellplatzfläche neben dem Haus. Die Sondernutzungsflächen sind jeweils mit der gleichen Nummer wie die Wohnungseigentumseinheit bezeichnet.<sup>14</sup>

Die Versorgung der Wohnungseigentumseinheiten mit Heizwärme und Warmwasser erfolgt von einer Haustechnikzentrale aus. Die Zentrale befindet sich in einem 1- bis 2-geschossigen Nebengebäude mit Flachdach, das neben dem Haus Wilhelm-König-

---

<sup>14</sup> Siehe Anlage 5.

Straße 29 errichtet wurde.<sup>15</sup> Das auf den Dächern anfallende Regenwasser wird über Rigolen auf dem Grundstück versickert.

Die zu bewertende Wohnungseigentumseinheit befindet sich in der östlichen Doppelhaushälfte auf dem Flurstück 746. Entlang der östlichen Flurstücksgrenze verläuft ein öffentlicher Fuß- und Radweg, der zu einem Kinderspielplatz führt.

#### **4.1 Besondere Vereinbarungen**

Gemäß Teilungserklärung ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die auf ihn entfallenden Teile des Gesamtbauvorhabens – die Herstellung gemeinschaftlicher Einrichtungen sowie des Wohnhauses und der Sondernutzungsflächen – entsprechend den Bestimmungen der Teilungserklärung nebst Baubeschreibungen und sonstigen Verträgen und Plänen herzustellen. Soweit in der Baugenehmigung oder im Bebauungsplan Auflagen zur Bepflanzung der Sondernutzungsflächen enthalten sind, verpflichten sich die Wohnungseigentümer, die entsprechende Bepflanzung auf ihre Kosten vorzunehmen. Jeder Wohnungseigentümer hat zudem das ausschließliche Sondernutzungsrecht am gesamten gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentumseinheit, in dem sich sein Sondereigentum befindet. Er hat sein Sondereigentum und die seinem alleinigen Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des gemeinschaftlichen Eigentums alleine und auf seine Kosten zu unterhalten, instand zu halten, instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Das Sondernutzungsrecht am gemeinschaftlichen Eigentum ist dahingehend eingeschränkt, dass jeder Wohnungseigentümer verpflichtet ist, das Verlegen der für die Wohnanlage erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb seiner Wohneinheit unter dem Estrich und unter der Bodenplatte zu dulden und die Vornahme von notwendigen Reparaturen zu gestatten. Ferner dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen in die Sondernutzungsflächen verlegt sowie Revisionsschächte und Zisternen eingebaut, auf Dauer dort belassen und notwendige Unterhaltungsarbeiten vorgenommen werden. Es ist alles zu unterlassen, was den Bestand und den Betrieb der Leitungen/Revisionsschächte oder sonstigen gemeinschaftlichen Einrichtungen gefährdet.

---

<sup>15</sup> Die Wärmeerzeugungsanlage in der Haustechnikzentrale wird vom Versorgungsunternehmen Energieversorgung Offenbach AG (EVO) betrieben und befindet sich nicht im Eigentum der Eigentümergemeinschaft.

## 4.2 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

Die nachfolgende Beschreibung zur Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes erfolgt nur für die Doppelhaushälfte Wilhelm-König-Straße 31, in der sich die zu bewertende Wohnungseigentumseinheit befindet.

### 4.2.1 Ausführung und Ausstattung des Gebäudes Wilhelm-König-Straße 31

Baujahr:	ca. 2015 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	keine wesentlichen erkennbar
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Kamin:	verkleidet
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Glasschiebanlage zur Terrasse
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden
Hauseingang:	Eingangstür in Kunststoff mit Glasfüllung, Klingel, Briefkasten, überdacht, beleuchtet, Eingangsstufe
Heizung:	über Nahwärme (Holzpellet-Heizungsanlage im Nebengebäude)
Warmwasserbereitung:	zentral
Wärme- und Schallschutz:	dem Baujahr entsprechend

### 4.2.2 Nebengebäude

Haustechnikzentrale:	massive Bauweise, Flachdach, Wände außen verputzt und gestrichen, Grundfläche ca. 12,00 m x 4,00 m
Sonstiges:	Die Haustechnikzentrale konnte nicht besichtigt werden.

### 4.2.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Strom-, Nahwärme-, Wasser- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Flächen, begrünte Flächen

### 4.2.4 Sonstige Informationen

Erhaltungsrücklage: Die Rücklage wird für die Instandhaltung des Nebengebäudes und der gemeinschaftlichen Anlagen und Außenanlagen gebildet. Die Instandhaltung der Einfamilienhäuser und der zugeordneten Grundstücksflächen ist von den jeweiligen Eigentümern selber zu tragen.

Mieteinnahmen aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine vorhanden

Energieausweis: Der Endenergiebedarf der Gebäude liegt bei 74 kWh/(m<sup>2</sup>·a). Der Energieausweis ist gültig bis zum 15.05.2027.

## 4.3 Beschreibung des Sondereigentums Nr. 13

### Raumaufteilung

Erdgeschoss: 1 Zimmer, Küche, Diele, Gäste-WC, Terrasse  
 Obergeschoss: 2 Zimmer, Flur, Badezimmer, Hauswirtschaftsraum  
 Dachgeschoss: 2 Zimmer, Flur, Duschbad (Hauswirtschaftsraum)  
 Spitzboden: Speicher

### Wohnfläche<sup>16</sup>

Erdgeschoss:	Wohn-/Esszimmer.....ca.	31,50 m <sup>2</sup>
	Küche.....ca.	9,00 m <sup>2</sup>
	Diele .....ca.	6,30 m <sup>2</sup>
	Gäste-WC .....ca.	1,70 m <sup>2</sup>
	Terrasse (Flächenanteil 25 %) .....ca.	<u>5,40 m<sup>2</sup></u>
	Wohnfläche Erdgeschoss.....ca.	53,90 m <sup>2</sup>

<sup>16</sup> In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kölner Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Die Flächen für Balkone/Terrassen werden dabei in der Regel zu 1/4 angerechnet. Die Berechnung ist in der Anlage 6 dargestellt.

Obergeschoss:	Zimmer 1 .....ca. 16,70 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2 .....ca. 17,60 m <sup>2</sup>
	Flur .....ca. 3,60 m <sup>2</sup>
	Badezimmer .....ca. 7,50 m <sup>2</sup>
	Hauswirtschaftsraum .....ca. <u>2,50 m<sup>2</sup></u>
	Wohnfläche Obergeschoss.....ca. 47,90 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	Zimmer 3 .....ca. 16,20 m <sup>2</sup>
	Zimmer 4 .....ca. 12,80 m <sup>2</sup>
	Flur .....ca. 3,70 m <sup>2</sup>
	Duschbad (Hauswirtschaftsraum) .....ca. <u>3,70 m<sup>2</sup></u>
	Wohnfläche Dachgeschoss .....ca. 36,40 m <sup>2</sup>
	Summe Wohnfläche gerundet.....ca. 138,00 m <sup>2</sup>
Lichte Raumhöhen:	ca. 2,45 m im Erdgeschoss ca. 2,50 m im Obergeschoss bis max. ca. 2,50 m im Dachgeschoss
Grundrissgestaltung:	- Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Küche, zur Terrasse und mit Treppe zum Obergeschoss - Badezimmer im Obergeschoss mit Zugang zum Hauswirtschaftsraum - Abweichend von der Darstellung im Aufteilungsplan sind die Speisekammer im Erdgeschoss und der Abstellraum im Dachgeschoss nicht vorhanden. Der Zugang zur Küche erfolgt vom Wohnzimmer aus. Im Dachgeschoss wurde in dem geplanten Hauswirtschaftsraum ein Duschbad eingebaut.
Besonnung/Belichtung:	Wohnzimmer und Zimmer 1 nach Südosten, Zimmer 2 nach Nordwesten ausgerichtet, Zimmer 3 und 4 mit nordöstlicher Ausrichtung
<u>Ausstattung allgemein</u>	
Heizung:	Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Flachheizkörper mit Thermostatventilen im Ober- und Dachgeschoss, eingebauter Kamin im Wohnzimmer
Verbrauchserfassung:	Wasserzähler, Wärmeverbrauchszähler

Lüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung
Elektroinstallation:	dem Baujahr entsprechend
Türen:	Holztüren (weiß), Holzzargen, Ganzglastüren zum Wohnzimmer
Treppen:	offene Treppen als Stahlkonstruktion mit Holzstufen, Metallgeländer und Holzhandlauf, Klappleiter zum nicht ausgebauten Spitzboden

#### Ausstattung Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Laminat, Küche und Diele gefliest (grau, großformatig)
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen
Deckenverkleidungen:	tapeziert und gestrichen
Gäste-WC:	innenliegend mit elektrischer Entlüftung, Hänge-WC mit Bidetfunktion, Waschtisch, Boden gefliest (grau, großformatig), Wände ca. 1,20 m hoch gefliest (grau, großformatig), weiße Sanitärobjekte in guter Ausführung

#### Ausstattung Obergeschoss

Bodenbeläge:	Laminat
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen
Deckenverkleidungen:	tapeziert und gestrichen
Badezimmer:	Hänge-WC mit Bidetfunktion, Doppelwaschtisch, ebenerdige Dusche, Badewanne, Boden gefliest (grau, großformatig), Wände z. T. gefliest (grau, großformatig), weiße Sanitärobjekte in guter Ausführung, Heizkörper als Handtuchwärmer, Belichtung und Belüftung über Fenster, zusätzliche elektrische Entlüftung
Hauswirtschaftsraum:	innenliegend mit elektrischer Entlüftung, Boden gefliest (grau, großformatig), Wände tapeziert und gestrichen, Waschmaschinenanschluss

#### Ausstattung Dachgeschoss

Bodenbeläge:	Laminat
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen

Deckenverkleidungen:	Gipskartonplatten gestrichen
Duschbad:	Hänge-WC, Waschtisch, Dusche, Boden gefliest (grau, großformatig), Wände z. T. gefliest (grau, großformatig), weiße Sanitäröbekte in guter Ausführung, Heizkörper als Handtuchwärmer, Belichtung und Belüftung über Fenster, zusätzliche elektrische Entlüftung

#### Außenanlagen (Sondernutzungsflächen)

Terrasse:	Bodenbelag mit Steinplatten, beleuchtet, Strom- und Wasseranschluss, Sichtschutz zum Nachbarn
Gartenbereich:	Rasen, Büsche, Bäume, Metallgitterzaun mit Törchen zum öffentlichen Rad- und Fußweg, Rigole
Garagenfläche:	unbefestigt; eine Garage wurde auf der Fläche nicht errichtet.
Pkw-Stellplatz, Vorgarten:	mit Betonsteinpflaster befestigt

#### Zustand

Instandhaltungs- und Fertigstellungsarbeiten:

- Die Glastür zur Küche klemmt.
- Im Badezimmer und im Hauswirtschaftsraum löst sich die Tapete in Teilbereichen von der Decke und den Wänden ab. Vor dem Badezimmerfenster fehlt die Tapete an der Decke.
- Im Ober- und Dachgeschoss ist im Bereich der Duschen jeweils ein Anschluss für eine Deckenleuchte vorhanden, der nicht gegen Feuchtigkeit geschützt ist.
- An den Wänden im Treppenbereich sind oberhalb der Stufen Öffnungen für Wandeinbauleuchten erkennbar. Die Leuchten wurden nicht eingebaut.
- Die Garagenfläche ist nicht bebaut und unbefestigt. Sie ist zum Rad- und Fußweg sowie zum Stellplatz provisorisch eingezäunt. Des Weiteren ist auf der Garagenfläche eine oberirdisch verlegte Entwässerungsleitung vorhanden. In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass ein Metallzaun errichtet, die Garagenfläche befestigt

oder begrünt und die Entwässerungsleitung fachgerecht verlegt wird.

Allgemeine Beurteilung  
des Sondereigentums:

- Das Wohnhaus verfügt über einen zweckmäßigen und für die Gebäudeart typischen Grundriss.
- Der allgemeine Bauzustand des Gebäudes ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

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 aufgrund der Treppen zu den oberen Geschossen) stellt daher keinen wertbeeinflussenden Umstand dar.

Sondernutzungsrechte<sup>17</sup>:

Mit dem Wohnungseigentum ist das Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche verbunden, die im Lageplan mit Nr. 13 bezeichnet ist und die sich vor, neben und hinter der Doppelhaushälfte befindet (inklusive Terrasse und Ausgleichsfläche). Ferner ist das Wohnungseigentum verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Garagenfläche GA 13 und der Pkw-Stellplatzfläche STPL 13. Die Garagenfläche grenzt im Osten an die Doppelhaushälfte an. Die Pkw-Stellplatzfläche befindet sich vor der Garagenfläche also auf der Zufahrt zur Garage.<sup>18</sup> Entlang der östlichen Grenze der Sondernutzungsfläche befindet sich zudem eine Rigole, die der Versickerung des auf dem Dach anfallenden Regenwassers dient.

Jeder Eigentümer ist für die Erhaltung und Instandhaltung seiner Wohneinheit, einschließlich der jeweils im Wege des Sondernutzungsrechts zugeordneten Grundstücksfläche und der darauf errichteten Baulichkeiten,

---

<sup>17</sup> Siehe Anlage 5.

<sup>18</sup> Die Lage der Garagen- und Stellplatzfläche stimmt mit der festgesetzten Lage im Bebauungsplan überein. Die Nutzung der Fläche vor dem Wohnhaus als Pkw-Stellplatz ist gemäß Bebauungsplan und Teilungserklärung nicht zulässig.

selbst verantwortlich. Er hat auch die dafür anfallenden Kosten zu tragen.

#### **4.4 Objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**Gemeinschaftseigentum:** Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Gemeinschaftseigentum nicht zu erkennen, da davon ausgegangen wird, dass die Kosten für anfallende Instandhaltungsarbeiten durch die Erhaltungsrücklage gedeckt sind. Sie haben daher keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

**Sondereigentum:** Die zuvor beschriebenen Instandhaltungs- und Fertigstellungsarbeiten sowie die rechtliche Gegebenheit, dass es sich bei dem zu bewertenden Objekt um das Sondereigentum an einem Einfamilienhaus handelt werden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

## **5 Verkehrswertermittlung**

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

### **5.1 Wertermittlungsverfahren**

#### **5.1.1 Allgemeines**

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

Teil 1: Allgemeines (§§ 1 bis 11)

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

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

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

Teil 5: Schlussvorschriften (§§ 53 bis 54)

Anlage 1: Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Anlage 2: Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Anlage 3: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

Anlage 4: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Anlage 5: Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

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

Die Verfahren sind geeignet, wenn

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

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

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

Dazu zählen insbesondere

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

### **5.1.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

## **5.2 Bodenwertermittlung**

### **5.2.1 Allgemeines**

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.

### **5.2.2 Gesamtgrundstück**

Das Grundstück ist mit 40 Doppelhaushälften (Wohnungseigentumseinheiten) bebaut, wobei am überwiegenden Teil des Grundstücks Sondernutzungsrechte vereinbart wurden. Die Sondernutzungsrechte beziehen sich jeweils auf die Flächen, die sich vor, neben und hinter den Doppelhaushälften befinden. Die anteilige Grundstücksgröße bzw.

der anteilige Bodenwert der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten kann über die Größe der zugeordneten Sondernutzungsflächen bestimmt werden und ist damit vergleichbar mit einem Einfamilienhausgrundstück. Es ist daher sachgerecht, die Wertermittlung auf der Grundlage eines Bodenrichtwerts für Einfamilienhäuser mit der anteiligen Grundstücksgröße durchzuführen.

### 5.2.3 Bodenwertermittlung für das Wohnungseigentum

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor.<sup>19</sup> Der Bodenrichtwert wurde mit benachbarten bzw. lagegleichen Werten verglichen und auf Plausibilität geprüft. Die Bodenwertermittlung kann daher auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts durchgeführt werden. 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	25.04.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land	baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	= abgabefrei	abgabefrei
Lage	= Pater-Dionysius-Str.	Wilhelm-König-Str.
Art der baulichen Nutzung	= allgemeines Wohngebiet	allg. Wohngebiet
Gebäudeart	= Ein- bis Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus
Anzahl der Vollgeschosse	= II	II, a. DG
Grundstücksgröße	= 350 m <sup>2</sup>	345 m <sup>2</sup> (anteilig)
Zuschnitt	= rechteckig	rechteckig
Bodenrichtwert	= 630 €/m <sup>2</sup>	

Das zu bewertende (anteilige) Grundstück stimmt in den wertrelevanten Merkmalen mit dem Richtwertgrundstück überein. Eine Anpassung an den Bodenrichtwert ist daher nicht erforderlich.

#### Anteilige Grundstücksgröße

Die anteilige Grundstücksgröße wird über die Größe der zugeordneten Sondernutzungsrechtsfläche zzgl. der Grundfläche des Wohnhauses ermittelt. Die Abmessungen der Sondernutzungsrechtsfläche wurden aus den Aufteilungsplänen in Verbindung mit der

<sup>19</sup> Veröffentlicht unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

Flurkarte ermittelt. Insgesamt ergibt sich eine Fläche von (gerundet) 345 m<sup>2</sup> (8,00 m x 43,00 m), die dem zu bewertenden Wohnungseigentum zuzuordnen ist.

Bodenwert

Der Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum ergibt sich wie folgt:

Anteilige Grundstücksgröße: 345 m<sup>2</sup>

Objektspezifisch

angepasster Bodenrichtwert: 630 €/m<sup>2</sup>

345 m<sup>2</sup> à 630 €/m<sup>2</sup> = 217.350 €

Bodenwert beitragsfrei: **rd. 217.000 €**

## 5.3 Sachwertverfahren

### 5.3.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Sondereigentum an einem Einfamilienhaus) wird üblicherweise zur renditeneutralen Eigennutzung verwendet. Es wird zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert (Herstellungswert) orientieren, so dass das Sachwertverfahren in dieser Wertermittlung als vorrangig anzuwendendes Verfahren anzusehen ist. Die rechtliche Gegebenheit, dass es sich bei dem zu bewertenden Objekt um das Sondereigentum an einem Einfamilienhaus handelt, wird als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

### **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](http://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).

### 5.3.1 Sachwertermittlung

#### Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung<sup>20</sup> der Bruttogrundfläche wurde auf Grundlage der Pläne aus der Bauakte/Teilungserklärung 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 Dachgeschossebenen, von konstruktiv bedingten Hohlräumen und von Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden) sind dabei nicht zu berücksichtigen.<sup>21</sup> Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohngebäudes beträgt rd. 189 m<sup>2</sup>.

#### 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 €/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungsobjekts<sup>22</sup> ist entsprechend der vorhandenen Standardmerkmale zu qualifizieren. Ggf. sind aufgrund der vorhandenen Gebäudeeigenschaften noch weitere Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen.<sup>23</sup> Der Wert wird für ein mängelfreies Gebäude ermittelt. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln/Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Der ermittelte Kostenkennwert<sup>24</sup> beträgt für das Wohngebäude ca. 935 €/m<sup>2</sup> 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-

---

<sup>20</sup> Siehe Anlage 6.

<sup>21</sup> Vgl. Anlage 4 ImmoWertV Abschnitt I Nr. 2.

<sup>22</sup> Vgl. NHK 2010, Gebäudeart 2.31: Doppelhaushälfte, 2 Geschosse, ausgebautes Dachgeschoss.

<sup>23</sup> Vgl. Anhang Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA der AGVGA.NRW. (hier: Abschlag für die geringe Drempelhöhe).

<sup>24</sup> 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. Nicht erfasste Bauteile sind beim Wertermittlungsobjekt nicht anzusetzen.

#### Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Anpassung erfolgt über den Baupreisindex mit dem entsprechenden Basisjahr. Der zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex (BPI) beträgt 187,2.<sup>25</sup>

#### 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.

Die Restnutzungsdauer wird hier in Anlehnung an die Differenz aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Gebäudealter (ca. 10 Jahre) ermittelt und mit 70 Jahren angesetzt.

#### Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 70 Jahren beträgt der Alterswertminderungsfaktor für das Wertermittlungsobjekt 0,88 (70 Jahre / 80 Jahre).

---

<sup>25</sup> Vgl. Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, Februar 2025, BPI = 132,6. Der Baupreisindex wurde ab dem Monatsbericht Mai 2024 auf der neuen Indexbasis 2021 = 100 berechnet. Der Index wird daher auf das Basisjahr 2010 = 100 umgerechnet ( $132,6 / 70,84 \times 100$ ).

### Nebengebäude

Das Nebengebäude (Haustechnikzentrale ohne technische Anlagen) befindet sich im Gemeinschaftseigentum. Für das zu bewertende Wohnungseigentum besteht am Gebäude 1/40 Miteigentumsanteil. Aufgrund der geringen Höhe des Miteigentumsanteils und des geringen Gebäudewerts wird der anteilige Zeitwert des Nebengebäudes nicht weiter in der Wertermittlung berücksichtigt.

### Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Als bauliche Außenanlagen werden die Anlagen bezeichnet, die sich außerhalb der Gebäude befinden und fest mit dem Grundstück verbunden sind. Dazu zählen zum Beispiel die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und der Grundstücksgrenze, Einfriedungen und Wegebefestigungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere die Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die vorläufigen Sachwerte der baulichen und sonstigen Außenanlagen nach Erfahrungssätzen pauschaliert zu ermitteln. Dabei sind die für die jeweilige Gebäudeart üblichen Anlagen zu berücksichtigen. Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit 5 % des Gebäudesachwerts angesetzt. Absolut beträgt der Sachwert der Außenanlagen rd. 14.600 €.

### 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. 525.000 € und einem mittleren Bodenwertniveau von 700 €/m<sup>2</sup> beträgt der Sachwertfaktor für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser im linksrheinischen Stadtgebiet im Durchschnitt rd. 1,04. Gemäß der graphischen Darstellung der Sachwertfaktoren<sup>26</sup> liegt die Spanne dabei zwischen 0,6 und 1,2.

Das Bodenwertniveau leitet sich vom anzuwendenden Bodenrichtwert ab, der auf ein 350 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Bei einer Bodenrichtwerthö-

---

<sup>26</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln, Abs. 5.1.4, grafische Darstellung der Sachwertfaktoren von Doppelhaushälften/Reihenendhäusern linksrheinisch.

he von 630 €/m<sup>2</sup> ist für die Anpassung an das Bodenwertniveau im Regelfall ein Abschlag von 0,02 auf den durchschnittlichen Sachwertfaktor vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Lage innerhalb des linksrheinischen Stadtgebiets (Vorortlage) sowie der Ausstattung und der Dimensionierung des Objekts ist es angemessen, den Sachwertfaktor im mittleren bis oberen Bereich der angepassten Spanne (0,58 bis 1,18) 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 Instandhaltungs- und Fertigstellungsarbeiten sowie aufgrund der rechtliche Gegebenheit, dass es sich bei dem zu bewertenden Objekt um das Sondereigentum an einem Einfamilienhaus handelt.

Die Wertminderung infolge der Instandhaltungs- und Fertigstellungsarbeiten wird insgesamt auf 5.000 € geschätzt. Es handelt sich dabei um eine pauschale Schätzung, die sich auf das beim Ortstermin offensichtlich zu erkennende Ausmaß bezieht. Genaue Kosten sind ggf. erst nach einer detaillierten Ausschreibung festzustellen.

Des Weiteren wird berücksichtigt, dass es sich bei dem zu bewertenden Objekt nicht um Volleigentum handelt, sondern um das Sondereigentum an einem Einfamilienhaus. Gemäß Teilungserklärung ist jeder Eigentümer für die Erhaltung und Instandhaltung seiner Wohneinheit, einschließlich der jeweils im Wege des Sondernutzungsrechts zugeordneten Grundstücksfläche und der darauf errichteten Baulichkeiten, selbst verantwortlich.

Für die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft (Abrechnung der Betriebskosten) und für den Betrieb sowie die Instandhaltung der gemeinschaftlichen Bauteile und Anlagen (u. a. Haustechnikzentrale, Leitungen, befestigte Flächen, Begrünungen), entstehen zusätzliche Kosten, die bei einem Volleigentum des Grundstücks nicht anfallen würden.

Dieser Nachteil wird über einen Abschlag auf den Verkehrswert berücksichtigt. Der Abschlag wird in Anlehnung an die Kosten ermittelt, die sich aus dem vorgelegten Wirtschaftsplan der WEG-Verwaltung ergeben. Die Kosten für die Verwaltung und für Allgmeinestrom sowie die Zuführung zur Erhaltungsrücklage sind darin mit insgesamt 550 €/Jahr angegeben.

Um den Barwert der Mehraufwendungen zu bestimmen, werden die jährlichen Mehrkosten über die Restnutzungsdauer des Gebäudes durch Multiplikation mit dem Barwertfaktor kapitalisiert. Auf Grundlage der jährlichen Mehrkosten von 550 € und einem Barwertfaktor von 32,90 (Zinssatz = 2,50 %, RND = 70 Jahre, siehe Ertragswertverfahren) errechnet sich daraus ein Barwert in Höhe von rd. 18.000 € (550 €/Jahr x 32,90).

Insgesamt wird für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Betrag in Höhe von 23.000 € (5.000 € + 18.000 €) angesetzt.

Sondernutzungsrechte

Das Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche, die sich vor, neben und hinter der Doppelhaushälfte befindet (inklusive Terrasse und Ausgleichsfläche), sowie an der Garagen- und Pkw-Stellplatzfläche ist über den angesetzten Bodenwertanteil berücksichtigt.

Sachwertermittlung

<b>Gebäude</b>	Einfamilienhaus
<b>Berechnungsbasis</b>	
Bruttogrundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>	189
Ermittelter Kostenkennwert der NHK 2010 pro m <sup>2</sup>	* <u>935 €</u>
Gebäude (BGF x NHK 2010)	= 176.715 €
Nicht erfasste Bauteile	+ <u>0 €</u>
<b>Herstellungskosten 2010</b>	176.715 €
<b>Baupreisindex</b>	* <u>1,872</u>
<b>Gebäudewert</b>	= 330.810 €
<b>Alterswertminderungsfaktor</b>	* <u>0,88</u>
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Wohngebäude)</b>	= 291.113 €
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Nebengebäude)</b>	+ 0 €
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen</b>	+ <u>14.600 €</u>
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen</b>	= 305.713 €
<b>Anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ <u>217.000 €</u>
<b>Vorläufiger Sachwert des Wohnungseigentums</b>	= 522.713 €
<b>Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor</b>	* <u>1,00</u>
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	= 522.713 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
Instandhaltungs-/Fertigstellungsarbeiten, Mehrkosten WEG	- <u>23.000 €</u>
<b>Sachwert des Wohnungseigentums</b>	= 499.713 €
	<b>rd. <u><u>500.000 €</u></u></b>

## **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.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Sondereigentum an einem Einfamilienhaus) wird üblicherweise nicht unter Renditegesichtspunkten behandelt. Das Ertragswertverfahren wird daher nur zur Stützung des Hauptverfahrens durchgeführt. Die rechtliche Gegebenheit, dass es sich bei dem zu bewertenden Objekt um das Sondereigentum an einem Einfamilienreihenhaus handelt, wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

#### **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 Liegenschaftszinssätze für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Zur Auswertung und Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind u. a. noch folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

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

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

#### **5.4.3 Ertragswertermittlung**

##### Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße, mit hinreichender Genauigkeit für den Wertermittlungszweck, ermittelt. Es wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit den Angaben in den genehmigten Grundrissplänen festgestellt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV).<sup>27</sup> 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. 138 m<sup>2</sup>.

##### Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

---

<sup>27</sup> Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 1: Größe der Wohnung.

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

Im Mietspiegel sind keine Angaben über Mieten von Einfamilienhäusern enthalten. Der Mietansatz für das Einfamilienhaus kann auf Grundlage der Mieten für den Geschosswohnungsbau ermittelt werden, wenn der Vorteil (Wohnen in einem Einfamilienhaus) und ggf. eine Wohnungsgrößenanpassung durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.<sup>28</sup>

Die Miete für das Wohnhaus orientiert sich aufgrund des Baujahres an den Mietpreisen der Gruppe 5 des Mietspiegels. Im Mietspiegel ist für Wohnungen in Gebäuden, die von 2005 bis 2017 bezugsfertig wurden (Gruppe 5), folgende Mietpreisspanne angegeben:

Gruppe 5	mittlere Wohnlage (€/m <sup>2</sup> )
Wohnungen 110 m <sup>2</sup> - 140 m <sup>2</sup>	9,70 - 13,10

Nach den Wertigkeitsmerkmalen des Wohnhauses (Lage, Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung) ist es sachgerecht, die Miethöhe im unteren bis mittleren Bereich der Mietpreisspanne einzuordnen. Die Gebäudeart (Doppelhaushälfte) wird über einen Zuschlag von rd. 15 % berücksichtigt. Insgesamt wird die marktüblich erzielbare Miete auf 11,25 €/m<sup>2</sup> geschätzt.

Der Mietwert für den Pkw-Stellplatz wird von den angegebenen Werten in der Zusammenstellung der Mieten für gewerbliche Räume in Köln abgeleitet. Danach liegen die Mietwerte für Stellplätze auf Freiflächen, in nicht bevorzugten bis mittleren Lagen, zwischen 15 € und 45 € pro Monat. Nach den Wertigkeitsmerkmalen des Stellplatzes (Lage, Abmessungen) ist eine marktübliche Miete von 30 €/Monat angemessen.

Für die Ertragswertermittlung wird folgender Rohertrag zugrunde gelegt:

<sup>28</sup> Vgl. Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA der AGVGA.NRW Abs. 2.4, Rohertrag für Ein- und Zweifamilienhäuser, Zuschlag je nach Gebäudeart zwischen 5 % und 20 %.

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche gerundet (m <sup>2</sup> )	marktübliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	marktübliche Netto- kaltmiete monatlich (€) gerundet
Wohnhaus	138,00	11,25	1.553
Pkw-Stellplatz		30,00	30

Mietwert / Monat gesamt 1.583 €

**jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag)** **18.996 €**

#### Sondernutzungsrechte

Das Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche, die sich vor, neben und hinter der Doppelhaushälfte befindet (inklusive Terrasse und Ausgleichsfläche), sowie an der Garagen- und Pkw-Stellplatzfläche ist über die angesetzte Nettokaltmiete berücksichtigt.

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Instandhaltungskosten Wohnen:	138 m <sup>2</sup> Wohnfläche x 14,00 €/m <sup>2</sup>	= 1.932 €
Instandhaltungskosten Stellplatz:	106 €/Stellplatz	= 106 €
Verwaltungskosten Wohnen:	359 €/Wohnhaus	= 359 €
Verwaltungskosten Stellplatz:	47 €/Stellplatz	= 47 €
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag	= 380 €
<b>Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr</b>		<b>2.824 €</b>

#### Restnutzungsdauer (RND)

Wie bei der Sachwertermittlung beschrieben, wird für die Restnutzungsdauer eine Zeitspanne von 70 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 m<sup>2</sup> und einer

durchschnittlichen Miete von 12,10 €/m<sup>2</sup>, bei 1,7 % (+/- 0,8). Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (70 Jahre), die Größe des Objekts (138 m<sup>2</sup>), die Objektart (Doppelhaushälfte), die Lage (Heimersdorf), die Bebauungsstruktur und die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 2,50 % 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 32,90 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 2,50 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 70 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.<sup>29</sup>

#### Zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

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

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden, wie im Sachwertverfahren beschrieben, mit einem Betrag in Höhe von rd. 23.000 € berücksichtigt.

---

<sup>29</sup> Vgl. Anhang B ImmoWertA.

Ertragswertermittlung

<b>Jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag)</b>	18.996 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	- <u>2.824 €</u>
<b>Jährlicher Reinertrag</b>	= 16.172 €
<b>Anteil des Bodenwerts am Reinertrag</b> (Bodenwertverzinsungsbetrag)	
2,50 % vom Bodenwertanteil 217.000 €	
(Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	- <u>5.425 €</u>
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>	= 10.747 €
<b>Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)</b>	* <u>32,90</u>
<b>Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	= 353.576 €
<b>Anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ <u>217.000 €</u>
<b>Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	= 570.576 €
<b>Zusätzliche Marktanpassung</b>	+/- <u>0 €</u>
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	= 570.576 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- <u>23.000 €</u>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	= 547.576 €
	<b>rd. <u><u>548.000 €</u></u></b>

## 5.5 Verkehrswert

Sachwert:	<b>500.000 €</b>
Ertragswert:	<b>548.000 €</b>

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

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Sondereigentum an einem Einfamilienhaus) wird üblicherweise zur renditeneutralen Eigennutzung verwendet. Sie werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert (Herstellungswert) orientieren.

Die erforderlichen Daten standen für die Sachwertermittlung in guter Qualität zur Verfügung, da ein Bodenrichtwert und die Normalherstellungskosten für die Gebäudeart des Bewertungsobjekts vorhanden waren. Bei dem Sachwertfaktor wurde auf die vom Gutachterausschuss ermittelten Faktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser zurückgegriffen, die aus dem örtlichen Grundstücksmarkt (linksrheinisches Stadtgebiet) für die Gebäudeart des Bewertungsobjekts (Doppelhaushälfte) abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren wurde zur Stützung des Hauptverfahrens durchgeführt. Für dieses Verfahren standen die erforderlichen Daten in durchschnittlicher Qualität zur Verfügung. Der verwendete Liegenschaftszinssatz wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Köln aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet. Die Miete wurde anhand von Vergleichsmieten für Wohnungen (Kölner Mietspiegel) ermittelt und an die Gebäudeart des Wertermittlungsobjekts (Doppelhaushälfte) angepasst.

Die rechtliche Gegebenheit, dass es sich bei dem zu bewertenden Objekt um das Sondereigentum an einem Einfamilienhaus handelt, wurde in beiden Verfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Auf Grundlage des ermittelten Sachwerts schätze ich den unbelasteten<sup>30</sup> Verkehrswert für den

1/40 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Longerich

Flur: 10

Flurstücke: 743, Gebäude- und Freifläche, Wilhelm-König-Str., Größe: 5.354 m<sup>2</sup>

745, Gebäude- und Freifläche, Wilhelm-König-Str., Größe: 4.683 m<sup>2</sup>

746, Gebäude- und Freifläche, Wilhelm-König-Str., Größe: 2.154 m<sup>2</sup>

749, Gebäude- und Freifläche, Wilhelm-König-Str., Größe: 47 m<sup>2</sup>

<sup>30</sup> Gemäß ZVG, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

- 750, Gebäude- und Freifläche, Wilhelm-König-Str., Größe: 665 m<sup>2</sup>
- 751, Gebäude- und Freifläche, Wilhelm-König-Str., Größe: 846 m<sup>2</sup>
- 752, Gebäude- und Freifläche, Wilhelm-König-Str., Größe: 1.098 m<sup>2</sup>
- 753, Gebäude- und Freifläche, Wilhelm-König-Str., Größe: 494 m<sup>2</sup>
- 744, Gebäude- und Freifläche, Wilhelm-König-Str., Größe: 94 m<sup>2</sup>
- 748, Gebäude- und Freifläche, Wilhelm-König-Str., Größe: 28 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnungseigentumseinheit (Doppelhaushälfte) und dem Sondernutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 13 bezeichneten Grundstücksfläche sowie der Garagenfläche GA 13 und der Pkw-Stellplatzfläche STPL 13,

zum Wertermittlungsstichtag 25. April 2025 auf **500.000 €**

Ohne Abzug der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt der Vergleichsfaktor des unbelasteten Grundstücks ca. 3.800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt damit innerhalb der Kaufpreisspanne von 2.355 €/m<sup>2</sup> bis 7.000 €/m<sup>2</sup> (3.704 €/m<sup>2</sup> im Mittel), die der Gutachterausschuss für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenhäuser in Heimersdorf veröffentlicht hat.

Der Wert entspricht in etwa dem 28-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, 03. September 2025

Dipl.-Ing. Andrea Tschersich

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (in der Internetversion nicht enthalten)

- Anlage 5: Grundrisse aus der Teilungserklärung, Grundrisse mit ergänzenden Eintragungen (tatsächliche Raumaufteilungen, Raumbezeichnungen), Lageplan mit Sondernutzungsflächen (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 6: Wohnflächenberechnung, Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 7: Ermittlung der Normalherstellungskosten (Auszug aus der von der AGVGA veröffentlichten Excel-Datei)
- Anlage 8: Fotos
- Anlage 9: Objektbezogene Auskünfte der Stadt Köln (in der Internetversion nicht enthalten)

## Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung

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

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

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

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

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

**Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentums-gesetz - WEG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982, 1983)

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

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

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

## Literaturverzeichnis

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

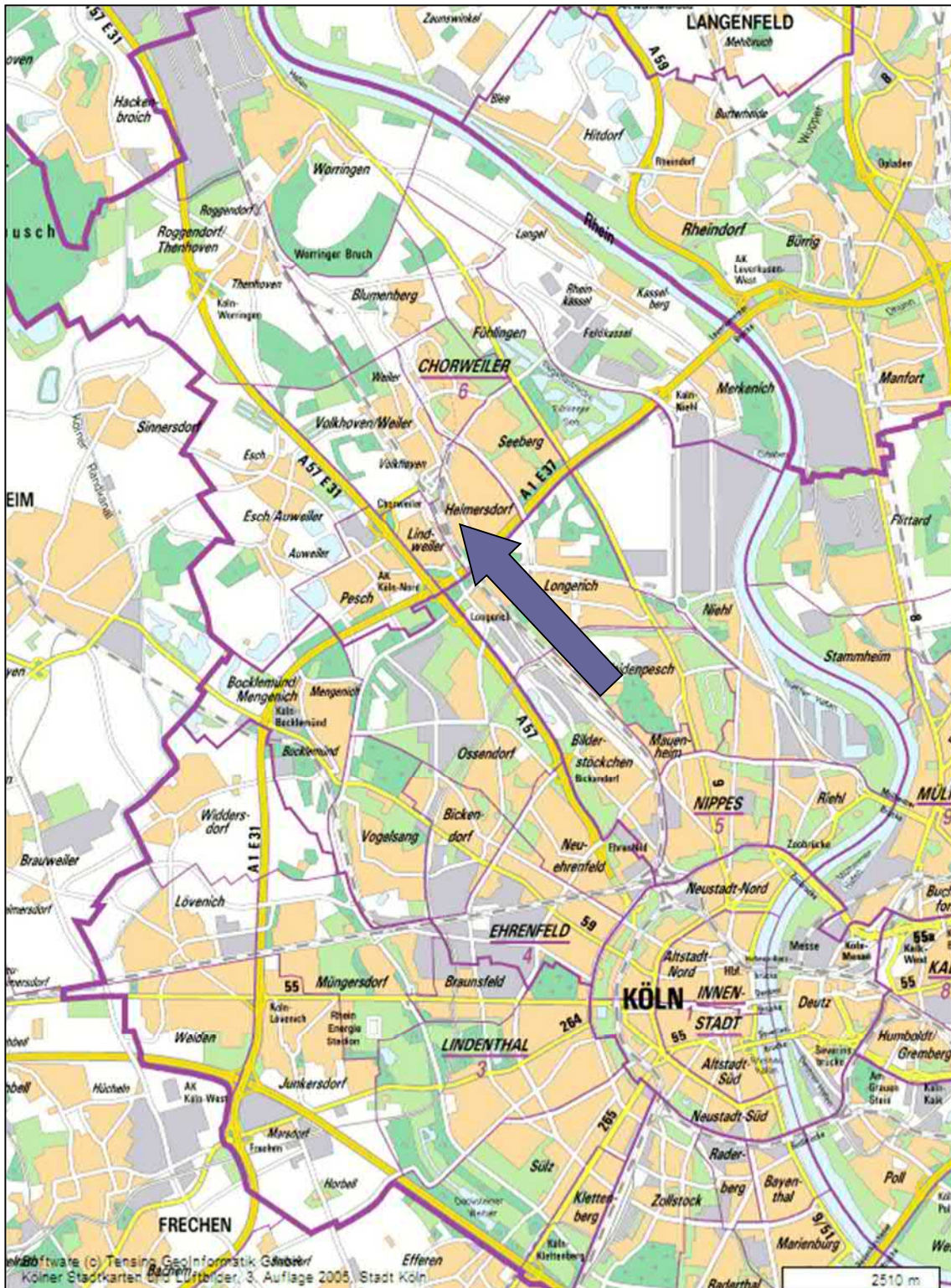
**Kleiber** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, Köln. 10. Auflage 2023

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

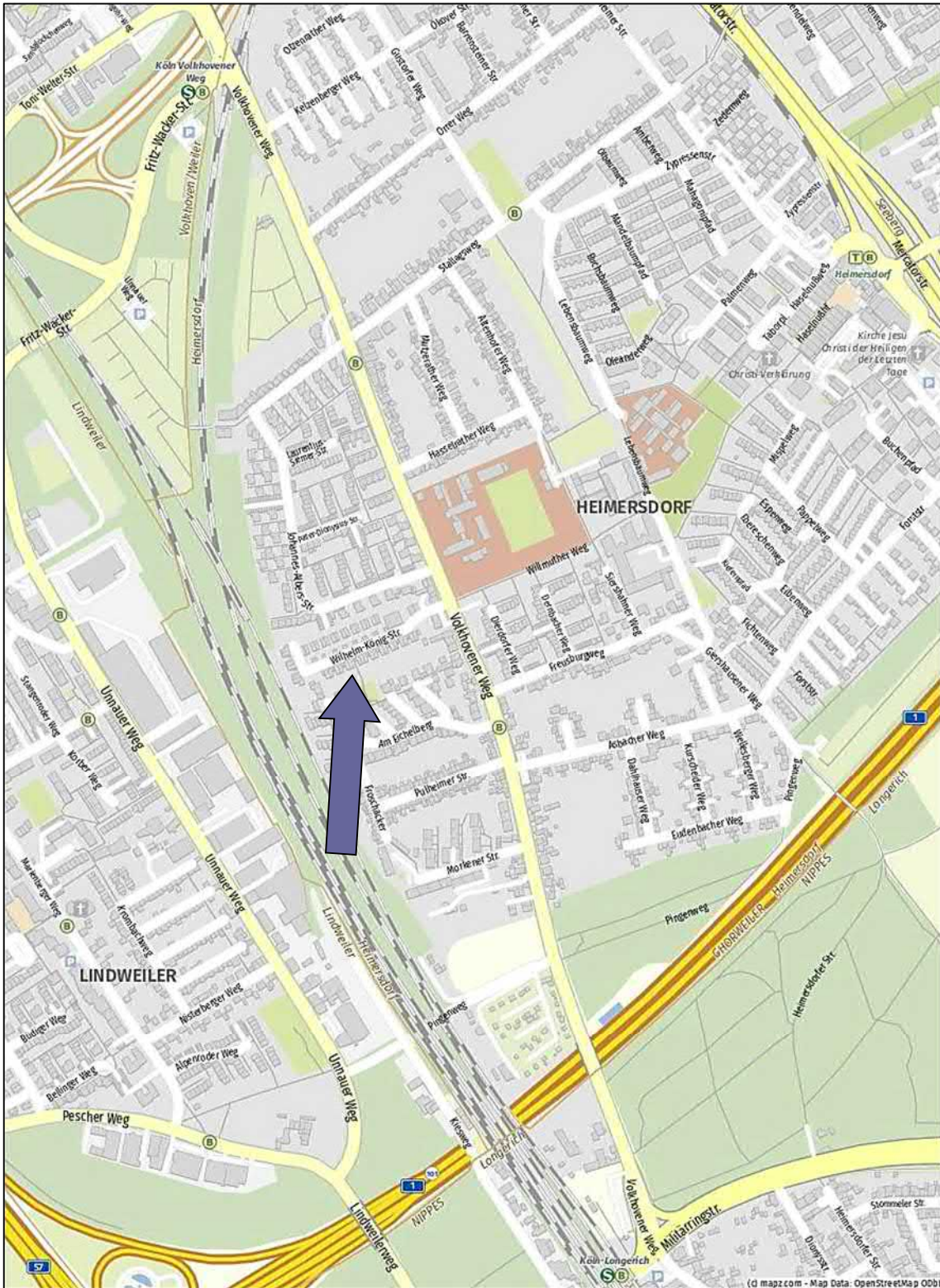
**Dipl.-Ing. Daniela Unglaube** Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2021 Reguvis Fachmedien GmbH

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

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



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



© mapz.com – Map Data: OpenStreetMap ODbL (<https://www.mapz.com>).

**Wohnflächenberechnung**

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Faktor WoFIV	Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) gerundet	
Erdgeschoss	Wohn-/	7,58	* 4,65				
	Esszimmer	- 0,98	* 0,30				
		- 0,94	* 1,45				
		- 1,95	* 1,05	31,54	1,00	31,50	
	Küche	3,79	* 2,37	8,98	1,00	9,00	
	Diele	3,79	* 2,18				
		- 1,62	* 1,20	6,32	1,00	6,30	
	Gäste-WC	1,10	* 1,50	1,65	1,00	1,70	
	Terrasse	4,20	* 5,10	21,42	0,25	5,40	
Wohnfläche Erdgeschoss rd.						53,90	
Obergeschoss	Zimmer 1	3,15	* 4,64				
		+ 1,06	* 2,08				
		- 0,42	* 0,40	16,65	1,00	16,70	
	Zimmer 2	3,79	* 4,64	17,59	1,00	17,60	
		Flur	3,23	* 1,14			
	Badezimmer		- 0,86	* 0,14	3,56	1,00	3,60
			3,29	* 2,48			
			- 1,54	* 0,29			
			- 0,90	* 0,10			
			- 0,12	* 0,87	7,52	1,00	7,50
	Hauswirtschaft	0,99	* 2,48	2,46	1,00	2,50	
Wohnfläche Obergeschoss rd.						47,90	
Dachgeschoss	Zimmer 3	4,25	* 4,65				
		+ 1,18	* 2,48				
		- 0,48	* 0,42				
		- 1,35	* 4,65	16,21	1,00	16,20	
	Zimmer 4	4,35	* 4,64				
		- 0,53	* 2,19				
		- 1,35	* 4,64	12,76	1,00	12,80	
	Flur	3,24	* 1,14	3,69	1,00	3,70	
Duschbad	1,62	* 2,48					
	- 1,00	* 0,30	3,72	1,00	3,70		
Wohnfläche Dachgeschoss rd.						36,40	
<b>Summe Wohnfläche gerundet</b>						<b>138,00</b>	

### Bruttogrundflächenberechnung

Erdgeschoss	12,17 x 5,15	= 63 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	12,17 x 5,15	= 63 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	12,17 x 5,15	= 63 m <sup>2</sup>
<b>Summe Bruttogrundfläche</b>		= 189 m <sup>2</sup>
		<b>rd. 189 m<sup>2</sup></b>

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

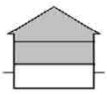
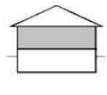
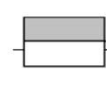
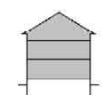
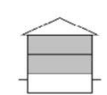
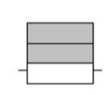
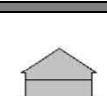
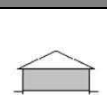
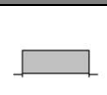
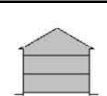

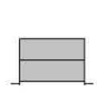
Stand 01.01.2019

Objekt:		Satz-Nr.:		Baujahr:	2015
Objektart:	Einfamilienhaus	Aktenzeichen:		BGF:	
		Sachbearbeiter/in:		BPI (Bund):	

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

BGF Gebäudeteil 1:

BGF Gebäudeteil 2:

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

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

Stand 01.01.2019

Objekt:						Satz-Nr.:		
Vorgabe NHK 2010	675	750	865	1040	1300			
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%								
Kostengruppe	Ausstattungsstandard					Wägungs- anteil %	Gebäudeaus- stattungs-kenn- zahl	Kostenanteil NHK 2010 €/m²
	1	2	3	4	5			
<b>Außenwände</b>	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxablech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%	0,92	239
Sonstiges				100%				
<b>Ansatz</b>								
<b>Dach</b>	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendach-konstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%	0,60	156
Sonstiges				100%				
<b>Ansatz</b>								
<b>Fenster und Außentüren</b>	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%	0,33	95
Sonstiges				100%				
<b>Ansatz</b>								
<b>Innenwände und Türen</b>	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%	0,33	95
Sonstiges				100%				
<b>Ansatz</b>								
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Decken-vertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11%	0,33	95
Sonstiges				100%				
<b>Ansatz</b>								
<b>Fußboden</b>	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%	0,15	43
Sonstiges				100%				
<b>Ansatz</b>								
<b>Sanitär-einrichtungen</b>	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flachendekors)	9%	0,36	94
Sonstiges				100%				
<b>Ansatz</b>								
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%	0,32	86
Sonstiges				50%	50%			
<b>Ansatz</b>								
<b>sonst. technische Ausstattung</b>	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%	0,24	62
Sonstiges				100%				
<b>Ansatz</b>								
<b>Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert</b>						100%	3,58	965
<b>Gebäudestandardkennzahl</b>							3,57	

Gebäudearten mit nicht ausgebauten Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach (nach Ziff. 1.2 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschoss bei den Kostenkennwerten						
Dachgeschoss	Gebäudearten	BGF der DG Ebene	Zuschlag	Abschlag	Ansatz	Kostenkennwert nachrichtlich! €/m²
			vom jeweiligen Kostenkennwert			
1.2.1 nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32	wird angerechnet	---	---		
	2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32					
	3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32					
1.2.2 nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.32	wird angerechnet	---	---	4 - 12 %	
	2.02 / 2.12 / 2.32					
	3.02 / 3.12 / 3.32					
	1.22 / 2.22 / 3.32					
1.2.3 nicht ausgebaut, nicht nutzbar, flach geneigtes Dach	1.03 / 1.13 / 1.33	wird nicht angerechnet	---	---	0 - 4 %	
	2.03 / 2.13 / 2.33					
	3.03 / 3.13 / 3.33					
	1.23 / 2.23 / 3.23					
1.2.4 Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33	wird nicht angerechnet	---	---		
	2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33					
	3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33					

Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebauten Dachgeschoss (nach Ziff. 1.3 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung eines vorhandenen Drempels						
Gebäudearten	Zuschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautem Dachgeschoss		Objekt	Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale		Kostenkennwert nachrichtlich! €/m²
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4				
1.02 / 2.02 / 3.02	7,5%	2,5%	Trauflänge in Meter		Gebäudeart trifft nicht zu	
1.12 / 2.12 / 3.12	5,5%	2,0%	Giebelbreite in Meter			
1.22 / 2.22 / 3.22	10,5%	3,5%	Standardstufe			
1.32 / 2.32 / 3.32	6,5%	2,5%	Gebäudeart: 2.31	Mittel		

Abschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss (nach Ziff. 2.1 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung eines fehlenden Drempels						
Gebäudearten	Abschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss		Objekt	Interpolierte Abschläge für die einzelnen Merkmale		Kostenkennwert nachrichtlich! €/m²
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4				
1.01 / 2.01 / 3.01	6,0%	2,0%	Trauflänge in Meter	5,15	5,9%	-30
1.11 / 2.11 / 3.11	4,5%	1,5%	Giebelbreite in Meter	13,5	1,8%	
1.21 / 2.21 / 3.21	7,5%	2,5%	Standardstufe	4	1,5%	
1.31 / 2.31 / 3.31	5,5%	1,5%	Gebäudeart: 2.31	Mittel	3,1%	

Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss (nach Ziff. 2.2 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens						
Gebäudearten	Zuschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss		Objekt	Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale		Kostenkennwert nachrichtlich! €/m²
	40° - Dach 10 m Giebelbreite mit Drempel (1 Standardstufe 4	50° - Dach 14 m Giebelbreite mit Drempel (1 Standardstufe 2				
1.01 / 2.01 / 3.01	7,5%	14,0%	Dachneigung in °		ggf. Daten eintragen	
1.11 / 2.11 / 3.11	5,5%	10,5%	Giebelbreite in Meter			
1.21 / 2.21 / 3.21	9,5%	17,5%	Standardstufe	4		
1.31 / 2.31 / 3.31	7,0%	13,0%	Gebäudeart: 2.31	Mittel		

Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss (nach Ziff. 2.3 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung von Staffelgeschossen						
Gebäudearten	BGF der DG Ebene	Zuschlag	Abschlag	Ansatz	Kostenkennwert nachrichtlich! €/m²	
		vom jeweiligen Kostenkennwert				%
1.01 / 2.01 / 3.01	wird angerechnet	2 - 5 %	---			
1.11 / 2.11 / 3.11		2 - 5 %				
1.21 / 2.21 / 3.21		2 - 5 %				
1.31 / 2.31 / 3.31		2 - 5 %				

Zusammenstellung der Zu- / Abschläge	
ermittelter Kostenkennwert ohne Zu- / Abschläge	965
Dachgeschoss nicht ausgebaut, Grad der Nutzbarkeit Anlage 5 - Ziffer 1.2	
Dachgeschoss nicht ausgebaut, Drempel vorhanden Anlage 5 - Ziffer 1.3	
Dachgeschoss ausgebaut, Drempel fehlt Anlage 5 - Ziffer 2.1	-30
Dachgeschoss ausgebaut, Spitzboden ausgebaut Anlage 5 - Ziffer 2.2	
Staffelgeschoss Anlage 5 - Ziffer 2.3	
<b>aufsummierter Kostenkennwert</b>	<b>935</b>



**Straßenansicht von Nordosten**



**Straßenansicht von Norden mit Pkw-Stellplatzfläche (STPL 13)**



**Straßenansicht von Nordwesten**



**Rückseitige Ansicht**



**Gartenbereich (Sondernutzungsfläche)**



**Garagenfläche (GA 13)**