

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN



## WERTERMITTLUNGSOBJEKT

Grundstück mit Einfamilienhaus  
(Reihenendhaus) und 2 Stellplätzen  
sowie 1/34 MEA an 7 weiteren Flurstücken  
(Erschließungs- und Verkehrsflächen)

## GEMARKUNG

**Langenbrück**

## FLUR

**71**

## FLURSTÜCK(E)

5588, 5471, 5575, 5576,  
5577, 5578, 5579, 5580

## ADRESSE

**Aloeweg 91**

**51109 Köln**

## SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

### Inhaber:

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

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

Scharrenbroicher Straße 74  
D-51503 Rösrath

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

## WERTERMITTLUNGSANLASS

**Teilungsversteigerungsverfahren**

## QUALITÄTSSTICHTAG

**20. August 2024**

## AUFTRAGGEBER

**AMTSGERICHT KÖLN**

Reichenspergerplatz 1  
50670 Köln

Verfahren Nr. 093 K 023/24

Zwangsversteigerungen im Internet:  
[www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de)

**Rechtliche Grundlagen**

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

**Wesentliche verwendete Literatur:**

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

**Zusammenstellung wesentlicher Daten**

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	20. August 2024
2.	Wertermittlungstichtag	20. August 2024
3.	Grundstücksfläche (Wohnhausgrundstück)	232,00 m <sup>2</sup>
4.	Grundstücksfläche Verkehrsflächen (Bruchteilseigentum)	1.121,00 m <sup>2</sup>
5.	Bodenwert Wohnhausgrundstück	198.360,00 €
6.	Anteiliger Bodenwert Verkehrsflächen	11.557,84 €
7.	Wohnfläche	122,00 m <sup>2</sup>
8.	Nutzfläche	38,00 m <sup>2</sup>
9.	Vorläufiger Sachwert	578.966,45 €
10.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts	-20.000,00 €
11.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	9.500,00 €
12.	Sachwert	568.000,00 €
<b>Verkehrswert (inkl. 1/34 MEA an Verkehrsflächen)</b>		<b>568.000,00 €</b>

EINZELWERTE (ZVG)				gerundet auf volle 100 €
1.	Einzelwert (ZVG)	Flurstück Nr. 5588	Wohnhausgrundstück	556.500,00 €
2.	Einzelwert (ZVG)	Flurstück Nr. 5471	Verkehrsfläche (1/34 MEA)	1.500,00 €
3.	Einzelwert (ZVG)	Flurstück Nr. 5575	Verkehrsfläche (1/34 MEA)	800,00 €
4.	Einzelwert (ZVG)	Flurstück Nr. 5576	Verkehrsfläche (1/34 MEA)	500,00 €
5.	Einzelwert (ZVG)	Flurstück Nr. 5577	Verkehrsfläche (1/34 MEA)	1.500,00 €
6.	Einzelwert (ZVG)	Flurstück Nr. 5578	Verkehrsfläche (1/34 MEA)	500,00 €
7.	Einzelwert (ZVG)	Flurstück Nr. 5579	Verkehrsfläche (1/34 MEA)	700,00 €
8.	Einzelwert (ZVG)	Flurstück Nr. 5580	Verkehrsfläche (1/34 MEA)	6.000,00 €

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN.....</b>	<b>5</b>
1	Auftraggeber .....	5
2	Ortstermin .....	5
3	Sachverständiger .....	5
4	Grund der Gutachtenerstellung .....	5
5	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag .....	5
6	Unterlagen zur Wertermittlung .....	6
7	Zum Objekt: .....	6
<b>B</b>	<b>LAGE .....</b>	<b>7</b>
1	Nähere Umgebung, regionale Lage .....	7
2	Lage im Stadtgebiet.....	7
3	Lageeinstufung für die Wertermittlung.....	9
<b>C</b>	<b>GRUNDSTÜCK.....</b>	<b>10</b>
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung .....	10
2	Kataster.....	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser .....	11
4	Topografie.....	11
5	Altlasten .....	11
6	Erschließungszustand .....	12
7	Maß der baulichen Nutzung.....	13
8	Augenblickliche Nutzung .....	13
9	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung .....	13
<b>D</b>	<b>RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....</b>	<b>14</b>
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten .....	14
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten .....	16
<b>E</b>	<b>BAULICHE ANLAGEN.....</b>	<b>19</b>
1	Baubeschreibung des Wohnhauses .....	19
2	Ausstattung .....	20
3	Baujahr .....	21
4	Gesamtnutzungsdauer.....	21
5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer .....	21
6	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen .....	23
7	Bruttogrundfläche des Wohngebäudes .....	24
8	Außenanlagen .....	24
9	Besondere Anlagen oder Einbauten .....	25
10	Bau und Unterhaltungszustand .....	25
11	Genehmigungszustand (Wintergartenanbau).....	25
12	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	26
<b>F</b>	<b>VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG.....</b>	<b>28</b>
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	28

<b>G</b>	<b>SACHWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>30</b>
1	Ermittlung des Bodenwerts.....	30
2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).....	33
3	Korrektur wegen des Gebäudealters .....	36
4	Außenanlagen .....	37
5	Zeitwert der Sonstigen Anlagen.....	38
6	(Vorläufiger) Sachwert .....	39
7	Marktanpassung .....	39
8	Zusätzlicher Marktanpassungsabschlag.....	40
9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) .....	41
10	Verkehrswert .....	43
11	Plausibilisierung über den Ertragswert .....	44
<b>H</b>	<b>VERKEHRSWERT.....</b>	<b>46</b>
1	Einzelwerte (ZVG).....	46
2	Ersatzwerte für bestehenbleibende Rechte (ZVG).....	46
3	Schlussbestimmungen.....	47
<b>I</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>48</b>
1	Fotodokumentation.....	48
2	Zeichnungen und Pläne .....	54

## **A ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1 Auftraggeber**

Amtsgericht Köln  
Reichenspergerplatz 1  
50670 Köln

Geschäfts-Nr.: 093 K 023/24

### **2 Ortstermin**

Der Ortstermin wurde mehrfach verschoben. Alle Beteiligten waren zum Ortstermin geladen. Am Ortstermin am 20. August 2024 nahmen teil:

- Frau XXX, Miteigentümerin
- Herr XXX, Miteigentümer
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer vollständigen Innenbegehung und wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt.

### **3 Sachverständiger**

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

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

### **4 Grund der Gutachtenerstellung**

Verkehrswertgutachten zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß §§ 74a, 85a, 114a  
ZVG. Auftrag von 15.05.2024, Aktenzeichen: 093 K 023/24

### **5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag**

#### **20. August 2024**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.<sup>1</sup> Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 20. August 2024 abgeschlossen.

---

<sup>1</sup> §2, (2) ImmowertV

## 6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 20.08.2024
- Unbeglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter vom 04.04.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.05.2024
- Auskunft zu Altlasten vom 07.06.2024
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 11.06.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 03.06.2024
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 31.05.2024

## 7 Zum Objekt:

Das Wohnhausgrundstück (Reihenendhaus) liegt im Ortsteil Merheim des Stadtbezirks Kalk der Stadt Köln. Es besteht aus einem Wohnhausflurstück sowie dem 1/34 Miteigentumsanteil an 7 weiteren Flurstücken (Verkehrs- und Erschließungsflächen). Dabei handelt es sich überwiegend um Gehwegflächen, einen Teil der Erschließungsstraße und einen Wirtschaftsweg hinter den Reihenhäusern.

Das Wohnhausflurstück Nr. 5588 hat eine Fläche von 232 m<sup>2</sup>. Es ist mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit ausgebautem Staffelgeschoss bebaut. An das Wohnhaus wurde ein eingeschossiger Wintergarten angebaut. Im Staffelgeschoss ist eine Dachterrasse vorhanden. Das Reihenhaus ist Teil einer Reihengruppe, die aus 8 Reihenhäusern besteht.

Das Wohnhaus wurde 2013 in konventioneller Massivbauweise (Mauerwerksbau) errichtet und seit Errichtung noch nicht maßgeblich modernisiert. Das Dach des Staffelgeschosses ist geneigt (Pultdach). Der Hauszugang erfolgt über die Nordwestseite des Wohnhauses.

Das Wohnhaus verfügt unter Anrechnung der Dachterrasse und des Wintergartens über insgesamt ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es sind weitere 38 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss vorhanden. Neben dem Wohnhaus sind zwei Stellplatzflächen (hintereinander) angelegt. Nordöstlich verläuft ein Gehweg als Zugangsmöglichkeit zum Wirtschaftsweg hinter den Reihengrundstücken.

Der Wintergarten ist noch nicht genehmigt, es wird jedoch unterstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung möglich ist. Das Wohnhaus ist in einem gepflegten Unterhaltungszustand. Die Innenräume und Außenanlagen sind in einem gepflegten Zustand.

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist keine Baulast zu vorhanden. Es besteht keine Wohnungsbindung. Im Grundbuch sind mehrere Belastungen in der Abteilung II enthalten.

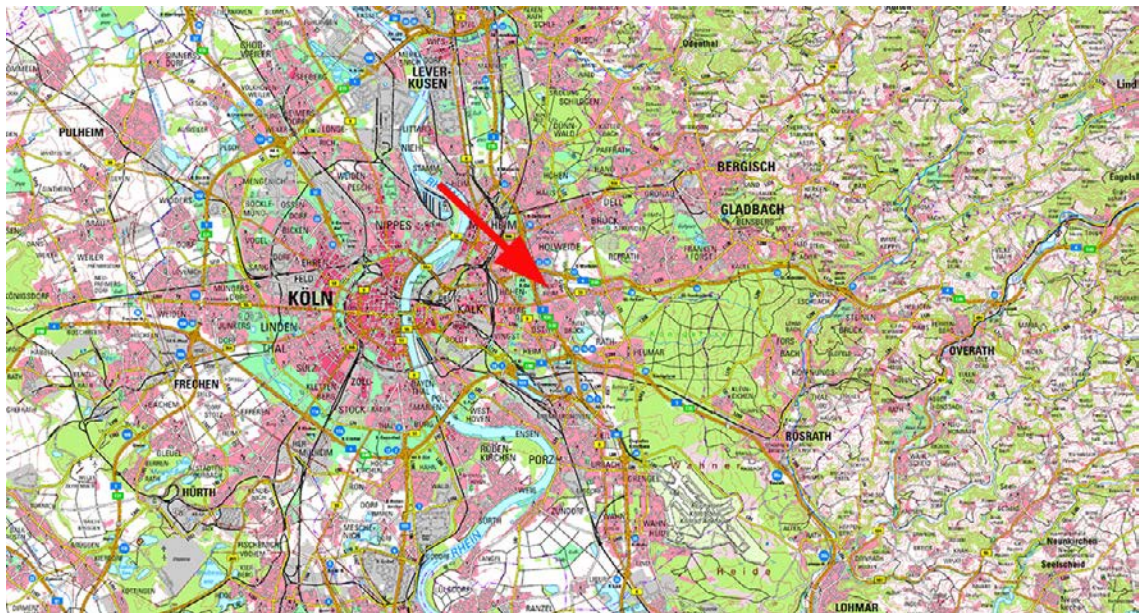
## B LAGE

### 1 Nähere Umgebung, regionale Lage

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

Die Bedeutung Kölns als Verkehrsknotenpunkt zeigen der umfangreiche Schienenpersonenfernverkehr sowie der Bahnhof Eifeltor, der zu den größten Containerumschlagbahnhöfen für den Frachtverkehr gehört. Ergänzt wird die Infrastruktur durch vier Binnenhäfen und den internationalen Flughafen Köln/Bonn.

#### Ausschnitt aus der DTK 100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

### 2 Lage im Stadtgebiet

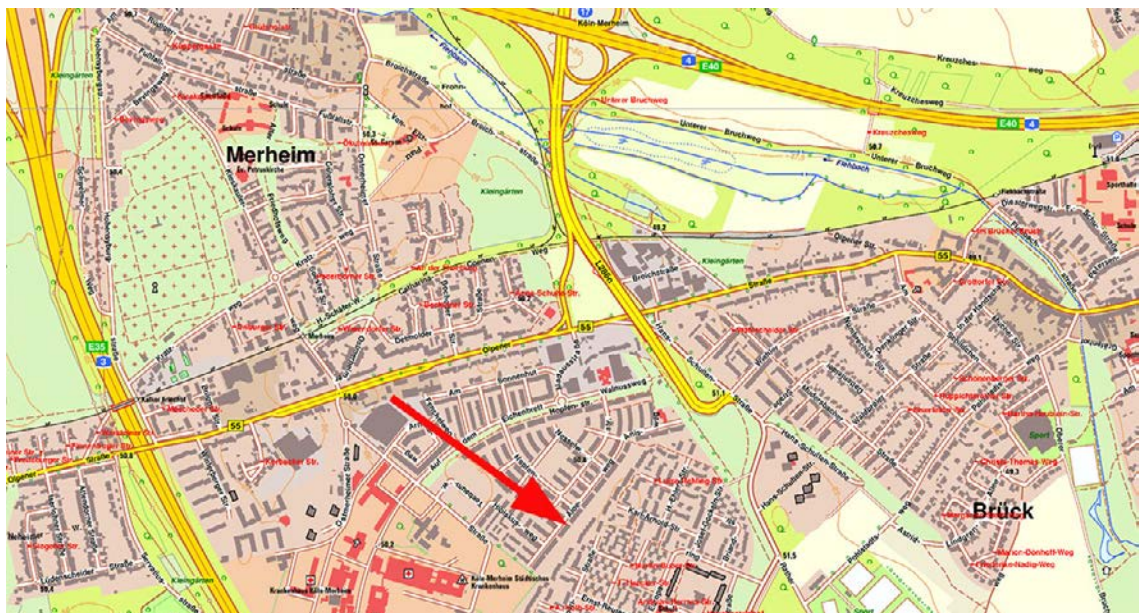
#### Stadtbezirk Kalk, Stadtteil Merheim

**Kalk** ist der Stadtbezirk 8 von Köln. Er umfasst die Stadtteile Brück, Höhenberg, Humboldt/Gremberg, Kalk, Merheim, Neubrück, Ostheim, Rath/Heumar und Vingst. Der Stadtbezirk 8 wurde im Zuge einer kommunalen Neugliederung zum 1. Januar 1975 gegründet und trägt den Namen seines bevölkerungsreichsten Stadtteils Kalk. Der Stadtbezirk grenzt im Norden an den Stadtbezirk Mülheim, im

Osten an die Städte Bergisch Gladbach und Rösrath, im Süden an den Stadtbezirk Porz und im Westen mit Deutz an den Stadtbezirk Innenstadt.

In **Merheim** leben 9.927 Einwohner in sechs Stadtvierteln. Die Flächenstruktur wird in großen Teilen des Stadtteils durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Nur im nordöstlichen Bereich und entlang der Olpener Straße dominiert der Geschosßwohnungsbau. Die Einwohnerzahl ist - insbesondere bedingt durch die Realisierung der Siedlung auf dem ehemaligen Gelände der Firma Madaus - in den letzten zehn Jahren um fast 2000 Einwohner gestiegen. In dieses neue Baugebiet sind vorwiegend junge Familien mit Kindern und Menschen mit Migrationshintergrund auf städtebaulich hoch verdichtetem Raum mit vorwiegend kleinen Einfamilienhäusern eingezogen. Der Stadtteil Merheim stagniert hinsichtlich der baulichen Entwicklung seit Jahrzehnten, denn die Stadtteilfläche ist annähernd komplett bebaut. Daher liegt der Fokus auf der Innenentwicklung. Neben kleineren Neubau-Vorhaben in Merheim bekam die Stadtteil-Entwicklung Merheims durch die Auffassung und Neubebauung des Madaus-Geländes einen sehr starken Schub. Die tatsächliche bauliche Entwicklung verlief mit einem wesentlich höheren Wohnbauanteil als erwartet, die Bereitstellung gewerblich genutzter Flächen fiel dadurch deutlich geringer aus. Ein wesentlicher Bestandteil und prägend für Merheim sind die Krankenanstalten südlich der Olpener Straße, die eine weit über den Stadtteil hinauswirkende Bedeutung haben und den traditionellen Arbeitgeber des Stadtteiles darstellen. Das Bewertungsgrundstück ist Teil der jüngsten Siedlungsmaßnahme der Neubebauung des Madaus-Geländes. Es liegt im südlichen Randbereich der neuen Siedlung.

**Ausschnitt aus der DTK 10**



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

### 3 Lageeinstufung für die Wertermittlung

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

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

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	<b>1,05</b>		
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	<b>0,66 - 1,33</b>	> 1,33
	einfach	<b>mittel</b>	gut

Im vorliegenden Fall sind überwiegend neutrale Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**mittel**“ im städtischen Kontext (ruhige Ortsrandlage) zu bezeichnen.

## **C GRUNDSTÜCK**

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

### **1 Größe, Zuschnitt und Orientierung**

**Die genauen Abmessungen der Flurstücke und deren Zuschnitte sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen.** Die Grundstücksgröße des Wohnhausgrundstücks beträgt 232 m<sup>2</sup>. Es weist einen regelmäßigen Zuschnitt (rechteckig) auf.

#### Flurstück Nr. 5588

Grundstücksbreite:	ca. 8,00 m
Grundstückstiefe:	ca. 29,00 m
Grundstücksgröße:	ca. 232 m <sup>2</sup>

Südwestlich grenzt ein bebautes Nachbargrundstück (Reihenmittelhaus). Der Garten ist nach Südosten orientiert. Die Erschließungsstraße „Aloeweg“ begrenzt das Grundstück nach Nordwesten.

Die übrigen Flurstücke bilden Verkehrs- und Erschließungsflächen für den gesamten Straßenzug der Reihenhauszeilen entlang des „Aloewegs“. Sie werden von den Anwohnern gemeinschaftlich genutzt. Es handelt sich um Gehwegstreifen vor den Gebäuden, Stichwege zum rückwärtigen Wirtschaftsweg und um Teile des „Aloewegs“ selbst.

### **2 Kataster**

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Stadt Köln
Gemarkung:	Langenbrück
Flur:	71
Flurstücke:	5588 (Wohnhausgrundstück) 5471, 5575, 5576, 5577 5578, 5579, 5580 (Verkehrs- und Erschließungsflächen)

### 3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist unterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden.

### 4 Topografie

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

### 5 Altlasten

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

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

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

Es liegt eine Auskunft der Stadt Köln vom 07.06.2024 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten im Altlastenkataster verzeichnet.

Es liegt jedoch eine Information zu einem Altstandort vor. Es wurde mitgeteilt, dass

*„die in der Anfrage gekennzeichnete, o.g. Flächen liegen im Bereich des hier nachrichtlich erfassten Altstandortes mit der Nr. 809101. Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Flughafen Ostheim. Bis auf wenige Bereiche konnte der Altlastverdacht generell ausgeräumt werden. Die Fläche ist auch zukünftig multifunktional nutzbar. Durch Untersuchungen wurden schädliche Bodenveränderungen und sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht erwartet. Bei Nutzungsänderungen ist in der Regel eine Neubewertung erforderlich und unter Umständen sind weitere Maßnahmen durchzuführen. Die Tatsache, dass im Anfragebereich eine Gefährdung von Schutzgütern aktuell nicht erwartet wird, schließt jedoch nicht grundsätzlich aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.“*

**Es wurden demnach keine Altlasten bei Aufschluss des neuen Siedlungsgebiets vorgefunden.**

Durch die Unterkellerung war der Bodenaustausch im Bereich der Reihenhauszeilen umfassend, so dass das Risiko im Boden verbliebener Altlasten sehr gering ist.

## 6 Erschließungszustand

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

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

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

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

Das Grundstück wird von der Straße „Aloeweg“- einer öffentlichen Straße aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Wasser, Strom) über diese Straße verläuft.

Die Straße „Aloeweg“ ist im Bereich des Grundstücks schwach befahren. Die Fahrbahn ist gepflastert. In diesem Bereich der „Aloeweg“ ist ein einseitiger Gehweg ausgebaut. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Der Zugang zum Wohnhaus und die Zufahrt zum Stellplatz erfolgt über die Vorgartenfläche.

## 7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Online-Abfrage zum Planungsrecht der Stadt Köln liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Dabei handelt es sich um den Plan Nr. 74059 / 07 „Madaustraße in Köln-Merheim“, rechtskräftig seit dem 05.07.2007. Der Plan enthält folgende Festsetzungen:

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß § 30 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Flächen für Wohnungsbau	Wohngebiet	X	
2.	Festsetzung zum Gebietscharakter (B-Plan)	WA (allgemeines Wohngebiet)	Wohnsiedlung	X	
3.	Grundflächenzahl (GRZ)	0,40	0,37	X	
4.	Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Festsetzung	0,51	X	
5.	Max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen	II (2 Vollgeschosse)	2 Vollgeschosse	X	
6.	Bauweise	keine Festsetzung	Reihenhauszeilen	X	
7.	Gebäudeart	keine Festsetzung	Reihenendhaus	X	
8.	Festsetzungen zur Dachform	Firsthöhe = 12,00 m	Firsthöhe = 9,43 m	X	
9.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
10.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
11.	Lage im Naturschutzgebiet				X

### Erläuterung:

- Die volle Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung erreicht.
- Die umliegende Bebauung ist nach den Vorgaben des Bebauungsplans gestaltet.
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.

## 8 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Reihenendhaus mit ausgebautem Staffelgeschoss bebaut.

## 9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Änderungen und Umbauten sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte dem Bieter über die Erweiterungsmöglichkeiten Klarheit verschaffen.

## D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

#### 1.1 Baulasten

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

#### Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

#### Hinweis:

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

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde am 30.05.2024 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstückes **keine** Baulast vorhanden ist. Insofern ist das Grundstück **lastenfrei** zu bewerten.

#### 1.2 Wohnungsbindung

**Es liegt keine öffentliche Bindung** wegen öffentlicher Fördergelder vor.

### 1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Köln teilte mit Auskunft vom 07.06.2024 mit, dass in diesem Bereich die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB **fertiggestellt** sind. Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des BauGB **fällt nicht mehr an**. Nach Angaben der Stadt Köln ist die Änderung der Erschließungsanlage und die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bislang **nicht geplant**.

Ein Straßenausbau nach § 8 KAG ist **nicht geplant**. Sonstige offene ortsübliche Beiträge sind nicht bekannt. Leistungen für die Grundstücksentwässerung nach Landes- und Ortsrecht fallen nicht mehr an. Das Grundstück **ist an den Straßenkanal angeschlossen**.

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

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

**2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten**

**2.1 Grundbuch**

Das zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Köln im Blatt Nr. 14510 im Grundbuch von Langenbrück geführt.

**Blatt 14510**

Tab.-Nr. 04		
<b>GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS</b>		
<b>Amtsgericht Köln</b>	<b>Grundbuch von Langenbrück</b>	<b>Blatt 14510</b>

<b>BESTANDSVERZEICHNIS</b>						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	Langenbrück	71	5588	Gebäude- und Freifläche	232 m <sup>2</sup>
2					Aloeweg	
3						
4	2/ zu 1	1/34 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:				143 m <sup>2</sup>
5		Langenbrück	71	5471	Verkehrsfläche, Aloeweg	
6						
7	3/ zu 1	1/34 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:				78 m <sup>2</sup>
8		Langenbrück	71	5575	Verkehrsfläche, Aloeweg	
9						
10	4/ zu 1	1/34 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:				48 m <sup>2</sup>
11		Langenbrück	71	5576	Verkehrsfläche, Aloeweg	
12						
13	5/ zu 1	1/34 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:				150 m <sup>2</sup>
14		Langenbrück	71	5577	Verkehrsfläche, Aloeweg	
15						
16	6/ zu 1	1/34 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:				48 m <sup>2</sup>
17		Langenbrück	71	5578	Verkehrsfläche, Aloeweg	
18						
19	7/ zu 1	1/34 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:				72 m <sup>2</sup>
20		Langenbrück	71	5579	Verkehrsfläche, Aloeweg	
21						
22	8/ zu 1	1/34 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:				582 m <sup>2</sup>
23		Langenbrück	71	5580	Verkehrsfläche, Aloeweg	

Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **6 weiteren Eintragungen**.

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen (hier nur verkürzt genannt)
1	1	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	<b>Kanal- und Abwasserleitungsrecht</b> für die Stadt Köln.
2			Verbunden mit einer Bau- und Nutzungsbeschränkung.
3			Eingetragen am 27.03.1958.
4	2	1	Grunddienstbarkeit ( <b>Ver- und Entsorgungsleitungsrecht</b> ) für die
5			jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Langenbrück
6			Flur 71 Flurstücke 5581-5614 -mit Ausnahme des hier eingetragenen
7			Flurstücks- als Gesamtberechtigte gem. 428 BGB. Eingetragen
8			am 10.03.2011
9	3	1	Grunddienstbarkeit ( <b>Entwässerungs- und Versickerungsrecht</b> ) für die
10			jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Langenbrück
11			Flur 71 Flurstücke 5581-5614 -mit Ausnahme des hier eingetragenen
12			Flurstücks- als Gesamtberechtigte gem. 428 BGB. Eingetragen
13			am 10.03.2011
14	4	6, 8	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit ( <b>Versorgungsleitungsrecht</b> )
15			für RheinEnergie AG, Köln, hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 5, (...)
16			Eingetragen am 10.03.2011.
17	5	8	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit ( <b>Geh- und Fahrrecht</b> )
18			für RheinEnergie AG, Köln, hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 4, (...)
19			Eingetragen am 10.03.2011.
20	7	2	Belastung des Miteigentumsanteils zugunsten der jeweiligen
21			Miteigentümer der weiteren Anteile: (...) mit Ausnahme dieses Blattes
22			a) <b>Benutzungsregelung</b> nach §1010 BGB
23			b) <b>Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft</b> nach §1010 BGB
24			Eingetragen am 20.09.2012
25	8	3, 4, 5, 6, 7, 8	Belastung des Miteigentumsanteils zugunsten der jeweiligen
26			Miteigentümer der weiteren Anteile: (...) mit Ausnahme dieses Blattes
27			a) <b>Benutzungsregelung</b> nach §1010 BGB
28			b) <b>Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft</b> nach §1010 BGB
29			Eingetragen am 20.09.2012
30	9	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft
31			ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 093 K 023/24).
32			Eingetragen am 04.04.2024.

Zu II, Nr. 1: Die Belastung sichert die Erschließung (hier: Hausabwässer, Kanaltrassen) aller Grundstücke entlang des „Aloewegs“. Es ist kein Werteinfluss zu begründen, da auch das Bewertungsgrundstück auf diese gemeinsame Erschließung angewiesen ist. Insofern ist der Werteinfluss der Belastung **wertneutral**, weil daraus keine Nutzungseinschränkungen für die Grundstücke resultieren.

Zu II, Nr. 2: Die Belastung sichert die Erschließung (hier: Ver- und Entsorgungsleitungen) aller Grundstücke entlang des „Aloewegs“. Es ist kein Werteinfluss zu begründen, da

auch das Bewertungsgrundstück auf diese gemeinsame Erschließung angewiesen ist. Insofern ist der Werteeinfluss der Belastung **wertneutral**, weil daraus keine Nutzungseinschränkungen für das Wohnhausgrundstück resultieren.

- Zu II, Nr. 3: Die Belastung sichert die Erschließung (hier: Dachentwässerung, Versickerung) aller Grundstücke entlang des „Aloewegs“. Es ist kein Werteeinfluss zu begründen, da auch das Bewertungsgrundstück auf diese gemeinsame Erschließung angewiesen ist. Insofern ist der Werteeinfluss der Belastung **wertneutral**, weil daraus keine Nutzungseinschränkungen für das Wohnhausgrundstück resultieren.
- Zu II, Nr. 4: Die Belastung sichert die Erschließung (hier: Fernwärmeversorgung) aller Grundstücke entlang des „Aloewegs“. Es ist kein Werteeinfluss zu begründen, da auch das Bewertungsgrundstück auf diese gemeinsame Erschließung angewiesen ist. Insofern ist der Werteeinfluss der Belastung **wertneutral**, weil daraus keine Nutzungseinschränkungen für die betroffenen Grundstücke resultieren.
- Zu II, Nr. 5: Die Belastung sichert die Erschließung (hier: Fernwärmeversorgung, Geh- und Fahrrecht auf dem rückwärtigen Wirtschaftsweg) aller Grundstücke entlang des „Aloewegs“. Es ist kein Werteeinfluss zu begründen, da auch das Bewertungsgrundstück auf diese gemeinsame Erschließung angewiesen ist. Insofern ist der Werteeinfluss der Belastung **wertneutral**, weil daraus keine Nutzungseinschränkungen für das betroffene Weggrundstück resultieren.
- Zu II, Nr. 7: Die Belastung sichert den dauerhaften Bestand der gemeinsamen Erschließungsanlagen und Mitbenutzung der gemeinsamen Verkehrsflächen (hier: Fahrbahnverlängerung des „Aloewegs“) Insofern ist der Werteeinfluss der Belastung **wertneutral**, weil daraus keine Nutzungseinschränkungen für das betroffene Straßenteilstück resultieren.

Hinweis:

Die hier belasteten Verkehrsflächen (Bestandsverzeichnis 2/ zu 1 bis 8/zu 1) sind dahingehend wertneutral belastet, als sie trotz der Belastung zweckentsprechend als Verkehrsflächen nutzbar sind. Eine Bebauungsmöglichkeit für diese Flächen besteht durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht. Eine höherwertige (bauliche Nutzung) der Flächen ist damit ausgeschlossen. Die Belastungen, z.B. ein Geh- und Fahrrecht, können die Nutzbarkeit nicht zusätzlich einschränken. Aufgrund ihres Nutzungscharakters als gemeinsame Verkehrsflächen werden die Flächen mit einem Bruchteil des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen bewertet.

Die erschließungssichernden Belastungen des Wohnhausgrundstücks sind die Voraussetzung für die vorliegende höherwertige Nutzung und damit nicht nutzungseinschränkend.

Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch einen zukünftigen Verkauf gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

## 2.2 Denkmalschutz

Das Gebäude unterliegt **nicht** dem Denkmalschutz.

## **E BAULICHE ANLAGEN**

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

### **1 Baubeschreibung des Wohnhauses**

Es handelt sich um ein zweigeschossiges, unterkellertes Reihenendhaus mit ausgebautem Staffelgeschoss und 2 Stellplätzen (hintereinander) in konventioneller, massiver Bauweise (Mauerwerksbau mit Massivdecken). Das Staffelgeschoss hat ein Pultdach. Das Gebäude wurde 2013 errichtet. Die Fassaden (Wärmedämm-Verbundsystem) sind dreifarbig gestaltet. Der Hauszugang liegt in einer von der Fassade zurückspringenden Nische. Das Staffelgeschoss verfügt über eine Dachterrasse nach Südosten. Hinter dem Reihenendhaus wurde ein Wintergarten errichtet. Aufgrund des Baujahres ist der Wärmeschutz vergleichbar gut. Das Gebäude wird mittels Fernwärme beheizt. Im Wohn- / Essbereich ist ein zusätzlicher Ofenanschluss vorhanden. Die Ausstattung ist mittel bis gehoben. Die Eigentümer haben nach Übergabe des Wohnhauses durch den ausführenden Bauträger zahlreiche Ausbaurbeiten durch Fachfirmen vornehmen lassen.

#### **1.1 Erschließung**

Eine Innentreppe verbindet die Geschosse bis in das ausgebaute Staffelgeschoss. Über den Wohnraum im Erdgeschoss und den angebauten Wintergarten ist der Garten zugänglich. Eine weitere Zugangsmöglichkeit zum Garten gibt es im Bereich des nordöstlichen Bauwuchs, wo zwei Stellplätze hintereinander angelegt sind.

#### **1.2 Aufteilung**

Die verfügbaren Grundrisse zeigen objekttypische Zuschnitte und Raumgestaltungen. Neben dem Wohn- / Essbereich liegen Küche, Diele und Gäste-WC im Erdgeschoss. Im Obergeschoss sind zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer vorhanden. Im ausgebauten Staffelgeschoss befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse.

#### **1.3 Funktionale Merkmale**

Ausstattung und Gebäudemerkmale entsprechen der Errichtungszeit und sind von mittlerem bis gehobenem Standard. Die Wohnflächen genügen heutigen Nutzungsanforderungen.

## 2 Ausstattung

### 2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses

Tab.-Nr. 05							
AUSSTATTUNGSSTANDARD WOHNHAUS (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
			1	2	3	4	5
1.	Außenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung	Kellerwände in Stahlbeton, Außenwände in Betonhohlblockmauerwerk mit Wärmeverbundsystem (WDVS), 3 farbiger Außenanstrich			0,60	0,40	
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	Foliendeckung auf Pultdach, Wärmedämmung, gedämmter Flachdachaufbau (Warmdach) mit Betonplattenbelägen			0,60	0,40	
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung, elektrischen Rollläden, Sicherheitsbeschlägen, Einbruchschutz			0,60	0,40	
4.	Innenwände und Innentüren	Mauerwerk, Innenputz, Anstrich, Holzwerkstofftüren mit Schichtstoff-Oberflächen, weiss, Edelstahlbeschläge			1,00		
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Stahlbetondecken, Standardspannweiten, Stahlholmtreppen mit Holzstufen und offenen Untersichten			1,00		
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	Echtholzdielen in den Wohnräumen im Erdgeschoss, Fertigparkett oder Laminat im Obergeschoss und Dachgeschoss			0,30	0,70	
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	1 Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Badewanne, Tiefspül-WC und Waschtisch, 1 Gädte-WC mit TS-WC und Handwaschbecken, gehobene Boden und Wandfliesen, gehobene UP Armaturen und Objekte				1,00	
8.	Heizung, Wärmeerzeuger Raumheizflächen	Fernwärmestation, Kompaktheizkörper, teilweise in gehobene Bauart, Handtuchheizkörper, Ofenanschluss mit Edelstahl-Außenrohr			0,80	0,20	
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, mehrere Medienanschlüsse			0,50	0,50	

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

### 3 Baujahr

Als Bezugsjahr wird das Jahr 2013 festgestellt. Das Gebäudealter kann somit auf 11 Jahre festgestellt werden.

### 4 Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 1 der ImmowertV enthält hierzu Orientierungswerte, welche die Gebäudeart berücksichtigen. Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung des Modells zur Ermittlung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** anzusetzen<sup>2</sup>.

### 5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

#### 5.1 Modernisierungsgrad

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

Im vorliegenden Fall wurde seit Errichtung des Gebäudes im Jahr 2013 keine wesentliche Modernisierung durchgeführt.

---

<sup>2</sup> Grundstücksmarktbericht 2024; GAA Stadt Köln, S. 64

## 5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Tab.-Nr. 06		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	2013
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2024
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	<b>69 Jahre</b>

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **69 Jahre**.

**6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen**

**6.1 Wohnfläche**

Die Bauakte bei der Stadt Köln enthielt Grundrisse mit Flächenangaben. Bei Überprüfung der Flächen aus den Genehmigungsplänen fiel auf, dass es weder Rohbau- noch Ausbaufächen (Wohnflächen) sind. Es wurden daher die aus den Plänen ersichtlichen Flächen anhand der Planvermaßung entsprechend auf Wohnflächen umgerechnet. Geringfügige Flächenabweichungen aufgrund veränderter Ausführung sind möglich, jedoch für die Wertermittlung nicht maßgeblich.

Tab.-Nr. 07.1				
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)				
Nr.	Raum	Geschoss		Wohnflächen
1.	Diele	Erdgeschoss		5,12 m <sup>2</sup>
2.	Gäste-WC	Erdgeschoss		1,65 m <sup>2</sup>
3.	Küche	Erdgeschoss		8,43 m <sup>2</sup>
4.	Wohn- / Esszimmer	Erdgeschoss		27,25 m <sup>2</sup>
5.	Kinderzimmer 1	Obergeschoss		17,47 m <sup>2</sup>
6.	Kinderzimmer 2	Obergeschoss		16,71 m <sup>2</sup>
7.	Badezimmer	Obergeschoss		6,04 m <sup>2</sup>
8.	Flur	Obergeschoss		3,54 m <sup>2</sup>
9.	Studio / Elternschlafzimmer	Staffelgeschoss		24,04 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme			110,25 m <sup>2</sup>
	Raum	Faktor	Fläche brutto	Fläche gem. WoFIV
	Dachterrasse	0,25	13,91 m <sup>2</sup>	3,48 m <sup>2</sup>
	Wintergarten	0,50	16,00 m <sup>2</sup>	8,00 m <sup>2</sup>
	<b>SUMME</b>		gerundet	<b>122,00 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnfläche wird auf dieser Grundlage auf ca. **122 m<sup>2</sup>** festgestellt.

**6.2 Nutzflächen im Gebäude**

Es stehen ca. **38 m<sup>2</sup>** Nutzfläche im Kellergeschoss des Wohnhauses zur Verfügung.

Tab.-Nr. 07.2			
NUTZFLÄCHE (gemäß DIN 277)			
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto
1.	Keller 1 (Heizungsraum)		15,51 m <sup>2</sup>
2.	Keller 2		22,42 m <sup>2</sup>
	<b>Summe Nutzfläche</b>		gerundet <b>38,00 m<sup>2</sup></b>

**7 Bruttogrundfläche des Wohngebäudes**

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

Tab.-Nr. 08							
BRUTTOGRUNDFLÄCHEN							
Nr.	Bauteil	Typ (NHK 2010)	Geschoss	BGF			
				Bereich a	Bereich b	Bereich c	BGF
1.	Wohnhaus	2.11	Kellergeschoss	54,3 m <sup>2</sup>			54,3 m <sup>2</sup>
2.			Erdgeschoss	58,3 m <sup>2</sup>			58,3 m <sup>2</sup>
3.			Obergeschoss	60,3 m <sup>2</sup>			60,3 m <sup>2</sup>
4.			Staffelgeschoss	40,3 m <sup>2</sup>			40,3 m <sup>2</sup>
				213 m <sup>2</sup>			213 m <sup>2</sup>
Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005							

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYP (NHK 2010)			
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF	
1.	2.11	213,2 m <sup>2</sup>	

**8 Außenanlagen**

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

**Grünflächen**

Die Außenanlagen sind einfach gestaltet. Die Grünanlagen sind aktuell in einem gepflegten Zustand.

**Befestigte Flächen**

Vor und hinter dem Wohnhaus sind Hofflächen im Bereich des Vorgartens und der hinteren Terrasse angelegt. Der Erhaltungszustand ist normal.

**Einfriedungen**

Es sind einfach gestaltete Grundstückseinfriedungen (Sichtschutzzäune) vorhanden. Im Terrassen bzw. Wintergartenbereich zwischen Hausgrundstück und dem südwestlichen Nachbargrundstück ist eine Trennmauer als Sichtschutz vorhanden.

## 9 Besondere Anlagen oder Einbauten

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

- Gartenschuppen
- Fläche 2. Stellplatz
- Grundstückseinfriedung
- Wintergartenanbau mit Ausbau, Technik und Entwässerung
- Ofenanschluss
- Bodenbeläge Keller
- Kellerlichtschächte
- Wandscheibe mit Beleuchtung EG Treppenaufgang

## 10 Bau und Unterhaltungszustand

Es wurden keine maßgeblichen Schäden oder Baumängel festgestellt. Das Objekt ist in einem gepflegten Instandhaltungszustand. Es wird unterstellt, dass das Objekt nach Zuschlag geräumt übergeben wird.

### Anmerkung:

**Es handelt sich beim vorliegenden Wertgutachten nicht um ein Bausubstanzgutachten.** Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenhafte Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen und Bekleidungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- Grundwasser- oder statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens, ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Sondergutachters oder Spezialunternehmens, unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass, bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen, technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

## 11 Genehmigungszustand (Wintergartenanbau)

Entlang des „Aloewegs“ wurden an zahlreiche baugleiche Reihenhäuser ähnliche Wintergärten angebaut wie an das hier zu bewertende Reihenendhaus. Die Anbauten haben unterschiedliche Bautiefen und wurden von unterschiedlichen Herstellern gefertigt. Die Anbauten sind vermutlich durch die jeweiligen Eigentümer selbst / in Absprache mit den Nachbarn ausgeführt worden. So verhält es sich auch beim Bewertungsgrundstück. Die Eigentümer versicherten, zur Errichtung das nachbarliche Einverständnis eingeholt zu haben. Der Ermessensspielraum der Genehmigungsbehörde kann bei Vorliegen des nachbarschaftlichen Einverständnisses durchaus ausgeschöpft werden und die Errichtung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und insbesondere des Brandschutzes genehmigt werden. Trotzdem wird davon ausgegangen, dass eine etwaige Nachgenehmigung die Vorlage eines Bauantrags mit den erforderlichen Nachweisen und Planungsleistungen erfordert. Es wird ein Wertabschlag von 2.000 € zur Berücksichtigung der Kosten einer nachträglichen Baugenehmigung berücksichtigt.

## 12 Wärmeschutz und Energiebedarf

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

### **§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes**

(1)

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

(2)

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

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

(4)

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

### **§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen**

(1)

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

(2)

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

### **§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen**

(1)

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

(2)

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

(3)

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

### **Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz**

- Die Dachflächen sind gedämmt.
- Die Fassaden sind gedämmt.
- Das Wohnhaus wird zentral über Fernwärme beheizt.
- Warmwasser wird über die Fernwärmestation erzeugt.
- Die Fenster sind wärmeschutzverglast

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

## F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

### 1 Verfahrenswahl und Begründung

**Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienhaus.**

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

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

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

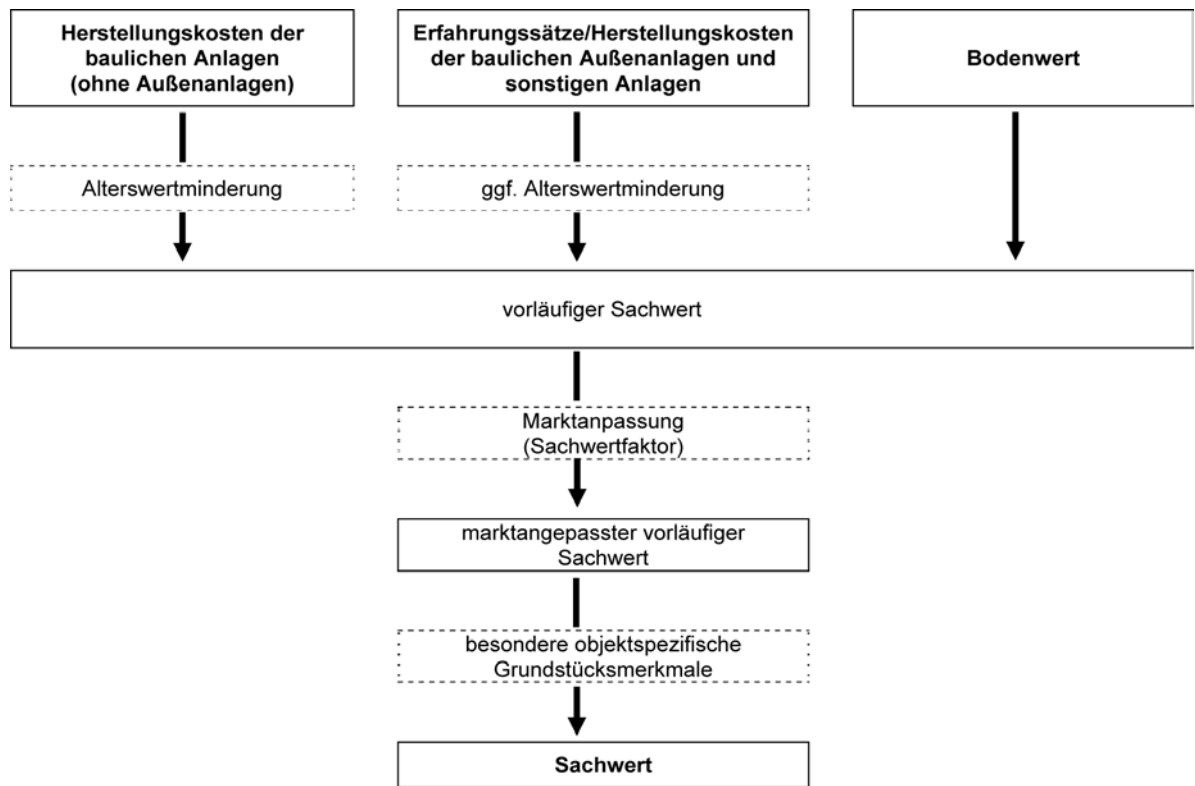
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

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

zu berechnen.

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

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:



## G SACHWERTERMITTLUNG

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

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

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

Das Sachwertverfahren ist in der ImmowertV geregelt.

### 1 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

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

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

### 1.1 Bodenrichtwert für Bauland

Laut BORIS.NRW gibt es in der Nähe des Bewertungsgrundstücks einen (zonalen) Bodenrichtwert von 950,00 €/m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert Nr. 806002 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 09.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Wohngebiet
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksgröße	150 m <sup>2</sup>
4.	Maß der Baulichen Nutzung	2 Vollgeschosse

Der zonale Richtwert (Nr. 806002) stimmt mit der Lage des Bewertungsgrundstücks überein und wird als lagetypisch berücksichtigt.

### 1.2 Anpassung des Bodenrichtwerts für Bauland an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Die übliche Anpassung des Richtwerts wegen abweichender Grundstücksmerkmale ist im vorliegenden Fall aufgrund der Übergröße des Grundstücks (232 m<sup>2</sup> <-> 150 m<sup>2</sup>) erforderlich. Der Umrechnungsfaktor beträgt laut Grundstücksmarktbericht 0,91. Die 7 weiteren Verkehrsflächen im Bruchteilseigentum (1/34 MEA) sind durch die vorhandenen Belastungen, die eigentumsrechtliche Ausgestaltung und die Lage im Plangebiet des Bebauungsplans nicht höherwertig bebaubar, da sie der Erschließung bzw. deren Sicherung der Reihenhäuser entlang des „Aloewegs“ dienen. Üblicherweise werden Erfahrungswerte für den Bodenwertansatz solcher Flächen herangezogen. Im vorliegenden Fall gibt der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Köln einen nutzbaren Anhaltspunkt<sup>3</sup>. So werden für Flächen als „Vorgarten und Stellplatzflächen aus Straßendrückübertragungen“ im Durchschnitt 41% des Bodenwerts arrondierender bebauter Einfamilienhausgrundstücke angegeben. Die Flächenanteile der Verkehrsflächen werden mit einem Faktor von 0,41 des grundstücksspezifischen Bodenrichtwerts für Bauland berücksichtigt.

Tab.-Nr. 09.2		
MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT		
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)		
1.	Vergleichswert	BORIS NRW 950,00 €/m <sup>2</sup>
2.	Umrechnungsfaktor Größe	für Baulandflächen aus Marktbericht 0,90
3.	Umrechnungsfaktor Verkehrsflächen	für Verkehrsflächen aus Marktbericht 0,41
4.	Modifizierter Bodenrichtwert Bauland	<b>855,00 €/m<sup>2</sup></b>
5.	Modifizierter Bodenrichtwert Verkehrsflächen	<b>350,55 €/m<sup>2</sup></b>

<sup>3</sup> Grundstücksmarktbericht 2024; GAA Stadt Köln, S. 28

### 1.3 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

Der Wohnlage des Wohnhausgrundstücks lässt sich als „mittel“ bezeichnen. Es handelt sich um eine ruhige Ortsrand-Wohnlage in einem städtischen Kontext.

### 1.4 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 09.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstücke bzw. Miteigentumsanteile (MEA) an weiteren Grundstücken							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Miteigentums- anteil (gerundet)	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	5588	beitragsfrei	Bauland	232 m <sup>2</sup>	1,000	855,00 €/m <sup>2</sup>	198.360,00 €
2.	5471	beitragsfrei	Verkehrsfläche	143 m <sup>2</sup>	0,029	350,55 €/m <sup>2</sup>	1.474,37 €
3.	5575	beitragsfrei	Verkehrsfläche	78 m <sup>2</sup>	0,029		804,20 €
4.	5576	beitragsfrei	Verkehrsfläche	48 m <sup>2</sup>	0,029		494,89 €
5.	5577	beitragsfrei	Verkehrsfläche	150 m <sup>2</sup>	0,029		1.546,54 €
6.	5578	beitragsfrei	Verkehrsfläche	48 m <sup>2</sup>	0,029		494,89 €
7.	5579	beitragsfrei	Verkehrsfläche	72 m <sup>2</sup>	0,029		742,34 €
8.	5580	beitragsfrei	Verkehrsfläche	582 m <sup>2</sup>	0,029		6.000,59 €
							<b>209.917,84 €</b>

Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren)		
1.	Maßgebliche Grundstücksfläche	232,00 m <sup>2</sup>
2.	Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche	198.360,00 €
3.	Liegenschaftszinssatz	<b>2,10%</b>
4.	Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren	<b>4.165,56 €</b>

### 1.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst. Dabei bemisst sich der Zinssatz nach dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert. Der Gutachterausschuss der Stadt Köln hat aktuelle Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht<sup>4</sup>. Der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser mit durchschnittlich 1,7% - bei einer Spanne der Standardabweichung von **0,9% - 2,50%** angegeben. Die Angaben sind nicht nach Lage, Anbauart, Restnutzungsdauer oder Mietniveau differenziert. Für vorliegendes Objekt (rechtsrheinisch, Reihenendhaus, 69 Jahre RND, Miete um 11 €/m<sup>2</sup>) wird eine Spanne von 2,0 % - 2,5 % angehalten. Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften (Wohnlage, Objektgröße, -zustand und -ausstattung) ein Liegenschaftszinssatz von **2,1 Prozent** für die weitere Betrachtung unterstellt.

<sup>4</sup> Grundstücksmarktbericht 2024; GAA Stadt Köln, S. 72

## **2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)**

### **2.1 Allgemeines**

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

### **2.2 Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010**

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

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

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (€/m<sup>2</sup> BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

### **2.3 Gebäudestandard**

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

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

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

## 2.4 Brutto-Grundfläche / Bruttorauminhalt

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

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

Die Brutto-Grundflächen des Wohnhauses wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit **213,2 m<sup>2</sup>** für den Gebäudetyp 2.11, Doppel- Reihenendhäuser, unterkellert, zweigeschossig, ausgebautes Staffelgeschoss ermittelt.

## 2.5 Korrektur wegen Baupreisentwicklung

Laut dem letzten Bericht des Statistischen Bundesamts sind die Baupreise seit dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungsstichtag gestiegen, was nach Umrechnung auf das heutige Preisniveau zu einem Index von **182,6** führt.

---

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

## 2.6 Zuweisung von Gebäudetypen – Wohnhaus

Tab.-Nr. 10.1		Einfamilien-Reihenendhaus		
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)				
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Unterkellerung	voll unterkellert		
2.	Dachform	Staffelgeschoss, Pultdach, Flachdach		
3.	Nutzbarkeit des Dachraums	voll nutzbar		
4.	Dachgeschoss	ausgebaut		
5.	Anzahl der Vollgeschosse	zwei Vollgeschosse		
6.	Bauweise	Reihenkopfhäus		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)		<b>2.11</b>		
Standardstufen				
1	2	3	4	5
615,00 €/m <sup>2</sup>	685,00 €/m <sup>2</sup>	785,00 €/m <sup>2</sup>	945,00 €/m <sup>2</sup>	1.180,00 €/m <sup>2</sup>

## 2.7 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus

Tab.-Nr. 10.2		Einfamilien-Reihenendhaus						
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungsanteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände			0,60	0,40		23%	195,27 €/m <sup>2</sup>
2.	Dächer			0,60	0,40		15%	127,35 €/m <sup>2</sup>
3.	Außentüren und Fenster			0,60	0,40		11%	93,39 €/m <sup>2</sup>
4.	Innenwände und -türen			1,00			11%	86,35 €/m <sup>2</sup>
5.	Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11%	86,35 €/m <sup>2</sup>
6.	Fußböden			0,30	0,70		5%	44,85 €/m <sup>2</sup>
7.	Sanitäreinrichtungen				1,00		9%	85,05 €/m <sup>2</sup>
8.	Heizung			0,80	0,20		9%	73,53 €/m <sup>2</sup>
9.	Sonstige Technische Ausstattung			0,50	0,50		6%	51,90 €/m <sup>2</sup>
<b>Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert</b>							<b>844,04 €/m<sup>2</sup></b>	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

## 2.8 Sonstige Korrekturfaktoren

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben. Im vorliegenden Fall kommt ein Korrekturfaktor zur Berücksichtigung der Merkmale des Staffelgeschosses (Zuschlag laut AGVGA NRW (Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWertA, Stand 2023) zur Anwendung.

Tab.-Nr. 10.3					
ANPASSUNG DES KOSTENKENNWERTS					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Kostenkennwert (NHK 2010)	Angepasster Kostenkennwert	Faktor Staffelgeschoss	Faktor ZFH
1.	Einfamilien-Reihenendhaus	844 €/m <sup>2</sup>	886 €/m <sup>2</sup>	1,05	1,00

## 2.9 Normalherstellungskosten der Gebäude

Tab.-Nr. 10.4					
ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Einfamilien-Reihenendhaus	886,24 €/m <sup>2</sup>	213 m <sup>2</sup>	182,6	345.078,15 €
					<b>345.078,15 €</b>

## 3 Korrektur wegen des Gebäudealters

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

### 3.1 Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit **80 Jahren** angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde im Kapitel E 5.2 mit **69 Jahren** festgestellt.

### 3.2 Lineare Wertminderung wegen Alters

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

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

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

Tab.-Nr. 11		
Alterswertminderung		
Nr.		
1.	Art der Alterswertminderung	linear
2.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
3.	Restnutzungsdauer (modifiziert)	69 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	14%
5.	Alterswertminderung	<b>-47.448,25 €</b>
gemäß ImmowertV		

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 69 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 14 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

### 4 Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Köln gibt die im Sachwertmodell verwendete Größe des Wertansatzes der Außenanlagen am vorläufigen Sachwert nicht konkret an. Hier ist ein Ansatz nach Erfahrungswerten sachgerecht. Im vorliegenden Fall werden **6 % der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt.

Tab.-Nr. 12	
Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der <b>AUSSENANLAGEN</b>	
1.	NHK des Gebäudes <span style="float: right;">345.078,15 €</span>
2.	Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten) <span style="float: right;">Erfahrungswert</span>
3.	Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen <span style="float: right;"><b>6%</b></span>
Enthaltene Bauteile: Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück) Hofflächen (befestigte Flächen) Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.) Sonstige bauliche Außenanlagen	
4.	Herstellungskosten der Außenanlagen <span style="float: right;">20.704,69 €</span>
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude) <span style="float: right;">-2.846,89 €</span>
<b>Zeitwert der Außenanlagen</b> <span style="float: right;"><b>17.857,79 €</b></span>	
<small>(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)</small>	

## 5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen

Tab.-Nr. 13					
ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN					
Nr.	Bauteil	Lage, Bauteilbeschreibung	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswertminderung	Zeitwert Bauteil
	Nebengebäude	Wintergarten, bauliche Hülle	50.000 €	14%	43.125,00 €
		Wintergarten Ausbau			
		Wintergarten Haustechnik, Entwässer.			
		Gerätehäuschen	500 €	14%	431,25 €
	Außenanlagen	Bodenbelag 2. Stellplatz	2.500 €	14%	2.156,25 €
		Grundstückseinfriedung	7.500 €	14%	6.468,75 €
		Ofenanschluss + Außenrohr	5.000 €	14%	4.312,50 €
		Bodenbelag Dachterrasse	4.000 €	14%	3.450,00 €
	besondere Bauteile Wohnhaus	Kellerlichtschächte (2)	2.000 €	14%	1.725,00 €
		Bodenbeläge Keller	2.000 €	14%	1.725,00 €
		Wandscheibe EG Treppenaufgang	2.000 €	14%	1.725,00 €
<b>Zeitwert sonstige bauliche Anlagen</b>					<b>65.118,75 €</b>
<small>Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW., GuG Kalender 2014-24</small>					

## 6 (Vorläufiger) Sachwert

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

Tab.-Nr. 14		
VORLÄUFIGER SACHWERT		
Nr.	Kostenanteile am vorläufigen Sachwert	
1.	Herstellungskosten des Wohnhauses	345.078,15 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-47.448,25 €
3.	= Zeitwert des Einfamilienhauses	297.629,91 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	17.857,79 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	65.118,75 €
6.	+ Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche)	198.360,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		<b>578.966,45 €</b>

## 7 Marktanpassung

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

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 (3) ImmowertV). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein.

Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

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

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

der Marktanpassung zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss der Stadt Köln hat zur Marktanpassung von Sachwerten eine tabellarische Übersicht<sup>6</sup> veröffentlicht.

Gemäß Grundstücksmarktbericht ergibt sich bei Ein- und Zweifamilienhäusern, rechtsrheinisch, Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser, vorläufiger Sachwert um 580.000 € und einem Bodenwertniveau von 855 €/m<sup>2</sup> (vor Berücksichtigung der boG) im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **0,90**. Es wird eine Spanne von 0,80 – 1,00 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

Tab.-Nr. 15						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Angebots- / Nachfragesituation	hohe Nachfrage			0,10	10%
2.	Interessentengruppe	groß			0,05	5%
3.	Aufteilung / Ausstattung Gebäude	gehoben		0,05	0,10	15%
4.	Lage / Zuschnitt Grundstück	günstig		0,05	0,10	15%
5.	Emissionen / Störfaktoren	durchschnittlich		0,10		10%
6.	Nähe zu Grünflächen / Ortsrand	durchschnittlich			0,05	5%
7.	tägliche Versorgung	durchschnittlich		0,10		10%
8.	Bildungs- Freizeitangebote	durchschnittlich		0,05		5%
9.	zugehöriger Stellplatz	2 Stellplätze			0,10	10%
10.	Modernisierungserfordernis	gering			0,15	15%
Gewichtung (Note, Punkte)			-1	0	1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	0,07			Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	0,80	bis	1,00	0,90
<b>Objektspezifischer Sachwertfaktor</b>				<b>0,97</b>

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

## 8 Zusätzlicher Marktanpassungsabschlag

Aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf dem Grundstücksmarkt ist üblicherweise eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich. Weil das Bewertungsobjekt - genauer das Einfamilienhaus - jedoch den momentanen Anforderungen des Zeitgeists entspricht (hoher Wärmedämmstandard, Energieversorgung durch Fernwärme, flächensparender Wohnungsbau) und die oben bereits beschriebenen positiven Merkmale aufweist, dürfte die allgemeine Zurückhaltung im Markt hier keine Bedeutung haben. Es wird demnach kein weiterer Abschlag wegen der unterjährigen Marktentwicklung berücksichtigt.

<sup>6</sup> Grundstücksmarktbericht 2024, GAA Stadt Köln, S. 65

## 9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

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

### 9.1 Instandsetzungskosten

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

**Kein Ansatz.**

### 9.2 Wirtschaftliche Überalterung

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

**Kein Ansatz.**

### 9.3 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

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

**Kein Ansatz.**

### 9.4 Freilegungskosten

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

**Kein Ansatz.**

**9.5 Bodenverunreinigungen**

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

**Kein Ansatz.**

**9.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

Es sind keine Rechte oder Belastungen vorhanden.

**Kein Ansatz.**

**9.7 Kosten für die Nachgenehmigung des Wintergartens**

Es werden 2.000 € als Kostenansatz für die nachträgliche Genehmigung des Wintergartens wertmindernd berücksichtigt.

**9.8 Zusammenfassung der boG**

Tab.-Nr. 16			
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)			
Nr.		Flurstück	
1.	+/- Kosten für die Nachgenehmigung des Wintergartens	5588	-2.000,00 €
		5471	1.474,37 €
		5575	804,20 €
		5576	494,89 €
2.	+/- Bodenwertanteile der selbstständig nutzbaren Teilflächen (1/34 MEA)	5577	1.546,54 €
		5578	494,89 €
		5579	742,34 €
		5580	6.000,59 €
3.	+/- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	kein Ansatz	
<b>Werteinfluss boG</b>			<b>9.557,84 €</b>

**10 Verkehrswert**

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

Der Verkehrswert, der in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichen Preises.

Nach erfolgter Marktanpassung und Rundung (auf volle 1.000) ergibt sich für das Grundstück folgender Verkehrswert(en):

Tab.-Nr. 17		
<b>VERKEHRSWERT</b>		
Nr.		
1.	Vorläufiger Sachwert	578.966,45 €
2.	+/- Marktanpassung <span style="float:right">gerundet</span>	-20.000,00 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) <span style="float:right">gerundet</span>	9.500,00 €
<b>Verkehrswert (Gesamtgrundstück mit Miteigentumsanteilen an weiteren Grundstücken)</b>		<b>568.000,00 €</b>
1. +/- 2.	Verkehrswert Wohnhausgrundstück (Flurstück 5588) als Kennwert / qm Wohnfläche	4.582 €/m <sup>2</sup>

## 11 Plausibilisierung über den Ertragswert

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

### 11.1 Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete

Aus aktuellen Vermietungsangeboten aus lokalen Mietspiegeln, Tageszeitungen und dem Internet können folgende Mietansätze als nachhaltig erzielbar angenommen werden:

- Wohnhaus Wohnfläche um 122 m<sup>2</sup>, Garten 11,00 € / m<sup>2</sup> / Monat
- Stellplätze je 25,00 € / Monat

Tabelle Nr. 18.1					
ZUSAMMENSTELLUNG DER ROHERTRÄGE					
Nr.	Bezeichnung der Fläche	Fläche	Miete / m <sup>2</sup>	Miete / Monat	Rohertrag / Jahr
1.	Reihenendhaus	122,00 m <sup>2</sup>	11,00 €	1.342,00 €	16.104,00 €
	Bezeichnung	Anzahl	Miete		
2.	Stellplatz	2	25,00 €	50,00 €	600,00 €
<b>Summen der Roherträge</b>				<b>1.392,00 €</b>	<b>16.704,00 €</b>

### 11.2 Bewirtschaftungskosten

Es wird ein Bewirtschaftungskostenansatz von rund 15 % als sachgerecht erachtet.

### 11.3 Ertragswertberechnung

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf Grundlage des Ertrages zu ermitteln. *Bodenwert* und Wert der baulichen Anlagen ergeben den *Ertragswert* des Grundstücks. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen.

Zur Ermittlung des so genannten unbelasteten Ertragswerts werden die bereits dargestellten allgemeinen Wertansätze wie Flächen und marktübliche Mieten berücksichtigt.

Der *Rohertrag* umfasst alle, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, einschließlich Vergütungen.

Der *Reinertrag* des Gebäudes (oder der baulichen Anlagen) ergibt sich aus dem *Rohertrag* abzüglich der *Bewirtschaftungskosten*.

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

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

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

Tab.-Nr. 18.2			
BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS			
Nr.			
1	ROHERTRAG		16.704,00 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	15%	2.495,10 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		14.208,90 €
4	- BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		4.165,56 €
5	= REINERTRAG DER GEBÄUDE		10.043,34 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		36,27
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE		364.260,00 €
8	+ BODENWERT		198.360,00 €
<b>= VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT</b>			<b>562.620,00 €</b>

BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTS		
Nr.		
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	562.620,00 €
2	+/- BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	9.557,84 €
<b>= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT</b>		<b>572.000,00 €</b>

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

## H VERKEHRSWERT

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

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des **Gesamtgrundstücks** zum Wertermittlungsstichtag, dem 20. August 2024, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

**568.000,00 €**

### 1 Einzelwerte (ZVG)

Auftragsgemäß sind die Einzelwerte der Flurstücke bzw. der Bruchteilsanteile an weiteren Flurstücken für die Zwecke der Zwangsversteigerung zu bestimmen:

EINZELWERTE (ZVG)					
1.	Einzelwert (ZVG)	Flurstück Nr.	5588	Wohnhausgrundstück	556.500,00 €
2.	Einzelwert (ZVG)	Flurstück Nr.	5471	Verkehrsfläche (1/34 MEA)	1.500,00 €
3.	Einzelwert (ZVG)	Flurstück Nr.	5575	Verkehrsfläche (1/34 MEA)	800,00 €
4.	Einzelwert (ZVG)	Flurstück Nr.	5576	Verkehrsfläche (1/34 MEA)	500,00 €
5.	Einzelwert (ZVG)	Flurstück Nr.	5577	Verkehrsfläche (1/34 MEA)	1.500,00 €
6.	Einzelwert (ZVG)	Flurstück Nr.	5578	Verkehrsfläche (1/34 MEA)	500,00 €
7.	Einzelwert (ZVG)	Flurstück Nr.	5579	Verkehrsfläche (1/34 MEA)	700,00 €
8.	Einzelwert (ZVG)	Flurstück Nr.	5580	Verkehrsfläche (1/34 MEA)	6.000,00 €

Einzelwerte wurden auf volle 100 € gerundet.

### 2 Ersatzwerte für bestehenbleibende Rechte (ZVG)

Üblicherweise würden die Ersatzwerte der Belastungen der Abteilung II des Grundbuchs durch Bildung der Differenz zwischen unbelastetem und belastetem Grundstückszustand ermittelt (§ 51 ZVG). Der Wertnachteil im belasteten Zustand bzw. Wertvorteil im unbelasteten Zustand entspricht dann dem Zuzahlungsbetrag. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei den Belastungen Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, um Belastungen, die die Erschließung des hier zu bewertenden Grundbesitzes sowie zahlreicher weiterer Grundstücke sichern. Die dazu eingebrachten Leitungen, Kanäle oder Bodenbeläge für Verkehrsanlagen wirken sich **nicht wertmindernd** auf den hier zu bewertenden Grundbesitz aus. Insofern kann hier kein positiver Differenzbetrag im Sinne eines Zuzahlungsbetrags (Ersatzwert) angegeben werden.

**Die Ersatzwerte betragen demnach jeweils 0,00 €.**

### 3 Schlussbestimmungen

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

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

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt.

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

Rösrath, den 12. September 2024



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

