

GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 093 K 024/24

betreffend das mit einem Einfamilienreihenhaus (Endhaus)
bebaute Grundstück

Riphahnstraße 18
50769 Köln

und den 1/6 Miteigentumsanteil an dem Privatweg zum
Wohnhaus (Flurstück 2279)

Andrea Tschersich

Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige
BDGS

Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Ebertplatz 12
50668 Köln



Der unbelastete Verkehrswert der Grundstücke wurde zum
Stichtag 23. Juli 2024 ermittelt mit insgesamt **475.000 €**.

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

1	Zusammenfassung.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Auftrag, Gutachtenzweck	5
2.2	Auftraggeber	5
2.3	Gegenstand der Wertermittlung	5
2.4	Wertermittlungsstichtag.....	6
2.5	Qualitätsstichtag	6
2.6	Ortsbesichtigung.....	6
2.7	Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen	6
2.8	Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung	8
3	Grundstücksmerkmale.....	9
3.1	Lage der Grundstücke.....	9
3.2	Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit	10
3.3	Erschließung.....	11
3.4	Rechtliche Gegebenheiten	11
3.5	Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand	16
3.6	Vermietungssituation, Nutzung der Grundstücke	16
4	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	17
4.1	Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes.....	17
4.2	Nebengebäude	22
4.3	Außenanlagen.....	22
4.4	Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	22
5	Verkehrswertermittlung	23
5.1	Wertermittlungsverfahren	23
5.2	Bodenwertermittlung	25
5.3	Sachwertverfahren.....	28
5.4	Ertragswertverfahren	35
5.5	Ersatzwerte.....	42
6	Verkehrswert.....	44
7	Verzeichnis der Anlagen	45

1 Zusammenfassung

Gegenstand der Wertermittlung: Flurstück 2278: Grundstück, bebaut mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten, 2-geschossigen Einfamilienhaus mit Pultdach, Riphahnstraße 18 in Köln-Seeberg.¹

Die Wohnfläche beträgt ca. 136 m².

Das Wohnhaus wurde ca. 2011 errichtet.

Flurstück 2279: Privatweg zu den Wohnhäusern Riphahnstraße 18, 18 a - 18 e (1/6 Miteigentumsanteil)

Besonderheiten: Für die Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück (Flurstück 2278) war keine Baugenehmigung in der Bauakte vorhanden. In der Akte war nur eine Bauvoranfrage für die Neubebauung der Grundstücke Riphahnstraße 18, 18 a - 18 e mit Einfamilienreihenhäusern enthalten. Unter welcher Straßenbezeichnung die Baugenehmigung im Aktenarchiv der Stadt Köln abgelegt wurde, konnte nicht festgestellt werden. In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Bebauung des Grundstücks der Zulässigkeit entspricht.

Wohnungsbindung: Es besteht keine Wohnungsbindung.

Zubehör: Es ist kein Zubehör vorhanden.

Altlastenkataster: Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Mieter: Das Wohnhaus wird von Verwandten der Eigentümer genutzt. Gemäß Auskunft des Zwangsverwalters wurde bis jetzt kein schriftlicher Mietvertrag vorgelegt. Es konnte noch nicht abschließend geklärt werden, ob ein Mietvertrag besteht.

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

¹ Abweichend von den Angaben im Grundbuch lautet die postalische Anschrift Riphahnstraße 18.

Baulasten:	Zulasten des Flurstücks 2279 (Privatweg): - Es wird geduldet, dass auf dem Flurstück gemäß § 5 Abs. 5 BauO NRW eine befahrbare Feuerwehruzufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Grundstücken Riphahnstraße 18, 18 a - 18 e angelegt, unterhalten und genutzt wird. - Es wird geduldet, dass auf dem Flurstück gemäß § 4 Abs. 1 BauO NRW eine befahrbare Zufahrt und Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Grundstücken Riphahnstraße 18, 18 a - 18 e (angelegt, unterhalten und genutzt werden.
Überbau:	Auf den zu bewertenden Grundstücken oder auf den angrenzenden Nachbargrundstücken ist kein Überbau erkennbar.
Grunddienstbarkeiten zugunsten der Grundstücke:	nur bezgl. Flurstück 2278 (Wohnhausgrundstück): Geh-, Fahr- und Leitungsrecht am Flurstück 2279 (Privatweg)
Eintragungen zulasten der Grundstücke (Abt. II unter lfd. Nrn. 2 - 4):	nur bezgl. Flurstück 2279 (Privatweg): - Die Verwaltung und Benutzung ist geregelt, § 1010 BGB - Geh- und Fahrrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Riphahnstraße 18, 18 a - 18 e - Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Riphahnstraße 18, 18 a - 18 e
Ersatzwert:	Durch die im Grundbuch in Abt. II unter lfd. Nrn. 2 - 4 eingetragenen Belastungen ist keine Wertminderung (Ersatzwert) zu erkennen.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Auftrag, Gutachtenzweck

In dem vorgenannten Zwangsversteigerungsverfahren wurde die Unterzeichnerin am 15.05.2024 vom Amtsgericht Köln beauftragt ein Wertgutachten zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG² festsetzen kann.

Des Weiteren ist für die im Grundbuch in Abt. II unter lfd. Nrn. 2 - 4 eingetragenen Belastungen der Ersatzwert gemäß §§ 50, 51 ZVG zu ermitteln.

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

2.3 Gegenstand der Wertermittlung

Flurstück 2278: Grundstück, bebaut mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten, 2-geschossigen Einfamilienhaus mit Pultdach, Riphahnstraße 18 in Köln-Seeberg

Flurstück 2279: Privatweg zu den Wohnhäusern Riphahnstraße 18, 18 a - 18 e (1/6 Miteigentumsanteil)

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Köln
Grundbuch von: Longerich
Blatt: 33534

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr.: 1
Gemarkung: Longerich
Flur: 94
Flurstück: 2278, Gebäude- und Freifläche, Riphahnstraße 22³
Größe: 197 m²

² Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

³ Abweichend von den Angaben im Grundbuch lautet die postalische Anschrift Riphahnstraße 18.

Laufende Nr.: 2/zu 1
1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
Gemarkung: Longerich
Flur: 94
Flurstück: 2279, Verkehrsfläche, Riphahnstraße
Größe: 161 m²

Abteilung I (Eigentümer)

XXX

2.4 Wertermittlungstichtag

Datum: 23. Juli 2024

2.5 Qualitätsstichtag

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

2.6 Ortsbesichtigung

Datum: 23. Juli 2024

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

Als Teilnehmer waren anwesend:

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

Das Wohnhaus konnte bis auf das Schlafzimmer und das Kinderzimmer 2 besichtigt werden.

2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 12.06.2024, Maßstab 1:500, Stadt Köln, Katasteramt
2. Beglaubigter Grundbuchauszug vom 12.04.2024
3. Beitragsbescheinigung vom 25.06.2024, Stadt Köln, Bauverwaltungsamt

4. Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 11.07.2024, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
5. Baulastenauskünfte vom 01.07.2024 und 10.07.2024, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
6. Auskunft zur Wohnungsbindung vom 14.06.2024, Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen
7. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Bauplanungsrecht, Lärmbelastungen, Hochwassergefahr, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Bodenrichtwerte)
8. Bauvoranfrage vom 01.10.2008
9. Notarvertrag vom 04.01.2011 (UR-Nr. 4/2011, Notarin Dorit Koenigs, Köln) mit Eintragungsbewilligung, Grundrissen, Schnitt, Ansichten, Baubeschreibung, Grundflächen- und Geschossflächenberechnung
10. Auskünfte der Zwangsverwaltung vom 25.06.2024 und 23.08.2024 (Beschlagnahmebericht, Namen der Bewohner)
11. Leitungsauskunft der RheinEnergie AG (Strom, Fernwärme, Wasser) vom 30.09.2024
12. Auskünfte der RheinEnergie AG vom 23.10.2024 und 25.10.2024
13. Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, Stand April 2023
14. Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Köln

2.8 Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung

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

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

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

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

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

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Lage der Grundstücke

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Stadt:	Köln Die Stadt Köln besteht aus insgesamt 9 Stadtbezirken und hat ca. 1,1 Millionen Einwohner. ⁴
Stadtbezirk:	Chorweiler Der Stadtbezirk Chorweiler liegt im nördlichen Teil von Köln am linken Rheinufer und hat ca. 83.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst insgesamt 12 Stadtteile.
Stadtteil:	Seeberg Der Stadtteil Seeberg befindet sich im Südosten des Stadtbezirks und hat ca. 11.000 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren eine Straßenbahnlinie und Buslinien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Über den Bahnhof Köln-Chorweiler besteht der Anschluss an den S-Bahnverkehr Richtung Köln Hbf./Neuss. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Straßenbahnhaltestelle/Bahnhof Chorweiler..... ca. 1,0 km Autobahnauffahrt BAB 57 ca. 4,0 km Innenstadt/Hauptbahnhof..... ca. 12,0 km Flughafen Köln/Bonn ca. 27,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, verschiedene Ärzte
Schulen:	2 Grundschulen, 1 Hauptschule und 1 Realschule sind im Stadtteil vorhanden. Alle weiteren Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleister sind im Umkreis von ca. 1 km vorhanden.
Innerörtliche Lage:	im nördlichen Bereich des Stadtteils auf der Northwestseite der Riphahnstraße, im Bereich des Wendehammers

⁴ Siehe unter <http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/kleinraeumige-statistiken>.

Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, als Sackgasse und Zone 30 ausgewiesen
Lagequalität:	Vorortlage, einfache bis mittlere Wohnlage ⁵
Nachbarbebauung:	1- bis 2-geschossige Einfamilienhäuser, 3- bis 5-geschossige Mehrfamilienhäuser, Bebauungen in offener und geschlossener Bauweise Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft ein öffentlicher Fußweg.
Naherholung:	- Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielflächen (Entfernung ca. 50 m) - Fühlinger See (Entfernung ca. 1 km)
Immissionen:	Belastungen durch Flugverkehr möglich
Parkmöglichkeiten:	in der Riphahnstraße

3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Flurstück 2278 (Wohnhausgrundstück)

Form:	nahezu rechteckig
Ausrichtung:	nach Südwesten
Lage:	Ecklage, grenzt im Nordosten an das Flurstück 2279
Straßenfronten:	ca. 25 m zur Riphahnstraße ca. 7 m zum öffentlichen Fußweg
Grundstückstiefe:	ca. 27 m im Mittel
Grundstücksgröße:	197 m ²
Topographie:	nahezu eben

Flurstück 2279 (Privatweg)

Lage:	Frontlage
Straßenfront:	ca. 3,50 m zur Riphahnstraße
Grundstücksgröße:	161 m ²
Topographie:	nach Nordwesten leicht hängig

⁵ Einordnung der Wohnlage gemäß Definition im Kölner Mietspiegel (siehe Mietspiegel, Besondere Erläuterungen Punkt 3: Lage der Wohnung).

- Sonstiges: Die Flurstücke 2278 und 2279 bilden eine wirtschaftliche Einheit.
- Bodenbeschaffenheit: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht sind die zu bewertenden Grundstücke nicht als Altlast bzw. als altlastverdächtige Fläche registriert.
- Hochwasser: Die Grundstücke liegen nicht in einem Überschwemmungsgebiet.⁶

3.3 Erschließung

- Erschließung: über die Riphahnstraße
- Anmerkung: Das Flurstück 2278 (Wohnhausgrundstück) grenzt direkt an die Riphahnstraße und kann zusätzlich über einen Privatweg (Flurstück 2279) erschlossen werden. Am Privatweg besteht ein 1/6 Miteigentumsanteil. Die Erschließung über das Flurstück 2279 ist zudem über eine eingetragene Baulast (öffentlich-rechtlich) und Grunddienstbarkeit (privatrechtlich) gesichert.
- Straßenausbau: 2-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit einseitigen Parkmöglichkeiten, beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung
- Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Fernwärme, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 12.04.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:⁷

- Nr. 1: gelöscht
- Nr. 2: nur bezgl. Flurstück 2279:
Belastung des 1/6 Miteigentumsanteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer der weiteren 1/6 Anteile:

⁶ Vgl. Hochwassergefahrenkarte der Stadt Köln, veröffentlicht unter <http://www.hw-karten.de>.

⁷ Die Wertbeeinflussung durch die eingetragenen Belastungen ist im Kapitel 5.5 beschrieben.

Die Verwaltung und Benutzung ist geregelt, § 1010 BGB. Bezug: Bewilligung vom 04.01.2011 (UR-Nr. 4/11, Notarin Dorit Koenigs, Köln). Die Belastung hat Rang vor Abt. III Nr. 1. Die Belastung hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4. Eingetragen am 27.01.2011.

- Nr. 3: nur bezgl. Flurstück 2279:
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Flur 94 Flurstücke 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 04.01.2011 (UR-Nr. 4/11, Notarin Dorit Koenigs, Köln). Die Belastung hat Rang vor Abt. III Nr. 1. Die Belastung hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2, 4. Eingetragen am 27.01.2011.
- Nr. 4: nur bezgl. Flurstück 2279:
Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Flur 94 Flurstücke 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 04.01.2011 (UR-Nr. 4/11, Notarin Dorit Koenigs, Köln). Die Belastung hat Rang vor Abt. III Nr. 1. Die Belastung hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2, 3. Eingetragen am 27.01.2011.
- Nr. 5: gelöscht
- Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 93 K 24/24). Eingetragen am 12.04.2024.
- Nr. 7: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 93 L 1/24). Eingetragen am 12.04.2024.

Die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden) werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da sie keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes haben.⁸

⁸ Sollten Belastungen in Abt. III des Grundbuchs bestehen bleiben, wird dies beim Versteigerungstermin bekannt gegeben und kann von den Bietinteressenten entsprechend berücksichtigt werden.

Grundbuchlich gesicherte Rechte

Zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Wohnhausgrundstücks (Flurstück 2278) besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht am Flurstück 2279 (Privatweg).

Nicht eingetragene Lasten

Gemäß Leitungsauskunft der RheinEnergie AG befinden sich auf dem Flurstück 2278 (Wohnhausgrundstück) auch die Wasser- und Stromleitungen für die Einfamilienreihenhäuser Riphahnstraße 18 a - 18 e. Die Leitungen verlaufen im vorderen Grundstücksbereich ca. 2,50 m bis 3,00 m vom Wohnhaus entfernt. Des Weiteren ist im Keller des zu bewertenden Wohnhauses der Gemeinschafts-Fernwärmeanschluss und die Übergabestation für alle Wohnhäuser in der Reihe vorhanden. Von der Übergabestation im Keller verlaufen die Fernwärmeleitungen in die Nachbarhäuser. Im Grundbuch ist auf dem Flurstück 2278 keine Dienstbarkeit zugunsten des Versorgungsunternehmens (RheinEnergie AG) oder der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Riphahnstraße 18 a bis 18 e eingetragen. Die im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeiten beziehen sich nur auf das Flurstück 2279 (Privatweg).

Gemäß Auskunft der RheinEnergie AG wurden die Leitungen auf Grundlage der Anschlussverordnungen für Wasser, Strom und Fernwärme verlegt.⁹ Danach haben die Grundstückseigentümer für Zwecke der örtlichen Versorgung das Anbringen und Verlegen der jeweiligen Versorgungsleitungen über ihre im gleichen Versorgungsgebiet liegenden Grundstücke unentgeltlich zuzulassen. Die Duldungspflicht entfällt, wenn die Inanspruchnahme der Grundstücke den Eigentümer mehr als notwendig oder in unzumutbarer Weise belasten würde.

Wohnungsbindung

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Hinweise auf weitere, nicht eingetragene Rechte und Lasten (z. B. Überbau, Notwegerechte) konnten nicht festgestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren nicht eingetragene Rechte und Lasten bestehen.

⁹ Vgl. AVBWasserV § 8, NAV § 12 und AVBFernwärmeV § 8.

3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Für den Bereich der zu bewertenden Grundstücke trifft der Bebauungsplan Nr. 63540/02 - 1Ä. vom 28.07.1975 folgende Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), Kindergarten, textliche Festsetzungen sind vorhanden¹⁰

Bodenordnung/Städtebauliche Maßnahmen

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht sind die zu bewertenden Grundstücke in keine Umlegungs- oder Sanierungsmaßnahme einbezogen. Auch besteht für den Bereich der Grundstücke keine Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung.

Schutzgebiete

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht liegen die Grundstücke nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet. Sie befinden sich im Wasserschutzgebiet Weiler in der Wasserschutzzone III B.¹¹ Bei Um- oder Erweiterungsbauten ist die Wasserschutzgebietsverordnung entsprechend zu beachten.

Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 11.07.2024 beim Aktenarchiv der Stadt Köln eingesehen. Für die Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück (Flurstück 2278) war keine Baugenehmigung in der Bauakte vorhanden. In der Akte war nur eine Bauvoranfrage für die Neubebauung der Grundstücke Riphahnstraße 18, 18 a - 18 e mit Einfamilienreihenhäusern enthalten. Unter welcher Straßenbezeichnung die Baugenehmigung im Aktenarchiv der Stadt Köln abgelegt wurde, konnte nicht festgestellt werden.

In der Anlage des Notarvertrags vom 04.01.2011, in dem bezüglich des Flurstücks 2279 (Privatweg) die Eintragung einer Miteigentümergeinschaft und von Grunddienstbar-

¹⁰ Siehe auch Anlage 9.

¹¹ Vgl. NRW Umweltdaten vor Ort, veröffentlicht unter <http://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>.

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

keiten (Geh,- Fahr- und Leitungsrechte) bewilligt und beantragt wurde, waren Grundrisszeichnungen, Ansichten, ein Schnitt und eine Baubeschreibung für die zu errichtenden Einfamilienhäuser auf den Grundstücken Riphahnstraße 18, 18 a - 18 e enthalten. Die Grundrisse stimmen mit den Örtlichkeiten überein. Die Wertermittlung wird auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung des Grundstücks der Zulässigkeit entspricht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück (Flurstück 2278) ist wie folgt baulich ausgenutzt (ermittelt aus den vorliegenden Plänen und der Flurkarte):

Überbaute Fläche ¹²	= 88 m ²
Grundstücksgröße	= 197 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	= 88 / 197 = 0,45
Geschossflächenzahl (GFZ) ¹³	= 176 / 197 = 0,89

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht bestehen zulasten des Flurstücks 2279 (Privatweg) folgende Eintragungen im Baulastenverzeichnis:¹⁴

- Es wird geduldet, dass auf dem Flurstück 2279 gemäß § 5 Abs. 5 BauO NRW eine befahrbare Feuerwehrezufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Grundstücken Riphahnstraße 18, 18 a - 18 e (Gemarkung Longerich Flur 94 Flurstücke 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278) angelegt, unterhalten und genutzt wird.
- Es wird geduldet, dass auf dem Flurstück 2279 gemäß § 4 Abs. 1 BauO NRW eine befahrbare Zufahrt und Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Grundstücken Riphahnstraße 18, 18 a - 18 e (Gemarkung Longerich Flur 94 Flurstücke 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278) angelegt, unterhalten und genutzt werden.

Zulasten des Flurstücks 2278 bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

¹² 12,20 m x 7,20 m = 88 m²

¹³ Geschossfläche: 88 m² x 2 = 176 m²

¹⁴ Durch die Eintragung der Baulasten ist die Erschließung der Grundstücke Riphahnstraße 18, 18 a - 18 e im Sinne des Bauordnungsrechts gesichert. Für das Flurstück 2279 (Privatweg) ist durch die Eintragungen keine Wertbeeinflussung zu erkennen.

Auf den unmittelbaren Nachbarflurstücken 1162 und 2277 sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht ist das Wohnhaus nicht in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

3.5 Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand

Das Flurstück 2278 ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich um baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln wird das Flurstück 2278 von einer öffentlichen Erschließungsanlage erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127-135 des Baugesetzbuchs (BauGB) für wird für das Grundstück an der Erschließungsanlage Riphahnstraße nicht mehr erhoben. Das Flurstück 2279 unterliegt als private Wegefläche nicht der Erschließungsbeitragspflicht.

In der Riphahnstraße wurde im Jahr 2022 mit der Erneuerung der Beleuchtung eine straßenbauliche Maßnahme fertig gestellt, die eine Beitragspflicht nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) ausgelöst hat. Die Aufwandsermittlung ist abgeschlossen. Derzeit steht noch nicht abschließend fest, ob diese Maßnahme unter die aktuellen Zuschussbedingungen der Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 03.05.2022 fällt. Diese Zuschussbedingungen sehen eine vollständige Förderung des Anliegeranteils vor. Werden die Zuschussbedingungen der o. a. Förderrichtlinie nicht erfüllt, sind von den Anliegern Straßenbaubeiträge zu erheben. Nach den derzeit vorliegenden Informationen würde dann auf das Flurstück 2278 ein Straßenbaubeitrag in Höhe von 83,42 € entfallen. Die endgültige Festsetzung des Straßenbaubeitrages bleibt daher ausdrücklich vorbehalten.

Das Flurstück 2278 ist ggf. noch beitragspflichtig.

3.6 Vermietungssituation, Nutzung der Grundstücke

Das Wohnhaus wird von Verwandten der Eigentümer genutzt. Gemäß Auskunft des Zwangsverwalters wurde bis jetzt kein schriftlicher Mietvertrag vorgelegt. Es konnte noch nicht abschließend geklärt werden, ob ein Mietvertrag besteht.

Das Flurstück 2278 wird zu Wohnzwecken genutzt (siehe nachfolgende Beschreibung). Diese Nutzung stellt für das Grundstück eine wirtschaftliche Nutzung dar. Beim Flurstück 2279 handelt es sich um einen Privatweg (private Verkehrsfläche).

4 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Flurstück 2278 ist mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten, 2-geschossigen Einfamilienhaus mit Pultdach bebaut. Bei dem Gebäude handelt es sich um das Endhaus einer 6er- Reihenhausgruppe. Es ist beidseitig an die Grundstücksgrenzen gebaut (zum Grundstück Riphahnstraße 18 a und zur Riphahnstraße).

Der Bereich vor dem Wohnhaus ist mit Betonpflastersteinen befestigt und wird als Pkw-Stellplatz genutzt. Eine Abgrenzung zum Privatweg (Flurstück 2279), zum Nachbargrundstück und zur Riphahnstraße ist nicht vorhanden. Der rückseitige Bereich des Grundstücks ist begrünt und mit einer Mauer eingefriedet. Im Südwesten schließt eine überdachte Terrasse an das Wohnhaus an.

Beim Flurstück 2279 handelt es sich um einen Privatweg, der von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Wohnhäusern der Reihenhausgruppe Riphahnstraße 18, 18 a - 18 e führt. Die Eigentümer der Reihenhausgruppe besitzen je 1/6 Miteigentumsanteil an diesem Privatweg. Der Privatweg ist mit Betonpflastersteinen befestigt.

4.1 Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes

Baujahr:	ca. 2011
Modernisierungen:	keine erkennbar
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dachkonstruktion:	Pultdach
Dacheindeckung:	vermutlich Dachabdichtungsbahnen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Kamin:	nicht sichtbar
Außenansicht:	verklindert
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit 3-fach Verglasung

Fensterbänke:	Granit
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden, elektrisch betrieben
Hauseingang:	Eingangstür in Kunststoff mit Glasfüllung, Klingel, Briefkasten, beleuchtet, Eingangspodest
Innentüren:	Holztüren, Holzzargen
Heizung:	Fernwärme, Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
Warmwasserbereitung:	über Fernwärme, mit 200 Liter Warmwasserspeicher
Elektroinstallation:	dem Baujahr entsprechend in guter Ausführung und Ausstattung
Leitungen:	dem Baujahr entsprechend
Wärme- und Schallschutz:	dem Baujahr entsprechend
Sonstiges:	eingebauter Kamin im Wohnzimmer, Terrassenüberdachung

Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Flur, Hobbyraum, Hausanschlussraum, Waschraum
Erdgeschoss:	1 Zimmer, Küche, Flur, WC, Terrasse
Obergeschoss:	4 Zimmer, Flur, Badezimmer

Wohnfläche¹⁵

Erdgeschoss:	Wohn-/Esszimmer.....ca.	36,20 m ²
	Küche.....ca.	16,80 m ²
	Flur.....ca.	10,60 m ²
	WC.....ca.	1,60 m ²
	Terrasse (Flächenanteil 25 %).....ca.	<u>6,60 m²</u>
	Wohnfläche Erdgeschoss.....ca.	71,80 m ²
Obergeschoss:	Schlafzimmer.....ca.	14,00 m ²
	Kinderzimmer 1.....ca.	12,20 m ²
	Kinderzimmer 2.....ca.	10,90 m ²

¹⁵ In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kölner Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Flächen für Balkone/Terrassen werden dabei in der Regel zu 1/4 angerechnet. Die Berechnung ist in der Anlage 6 dargestellt.

	Kinderzimmer 3ca. 9,90 m ²
	Flurca. 7,50 m ²
	Badezimmerca. 9,90 m ²
	Wohnfläche Obergeschoss.....ca. 64,40 m ²
	Summe Wohnfläche gerundet.....ca.136,00 m ²
Lichte Raumhöhen:	ca. 2,50 m im Kellergeschoss ca. 2,60 m im Erdgeschoss ca. 2,75 m - 3,40 m im Obergeschoss
Grundrissgestaltung:	- Wohn-/Esszimmer mit Treppe zum Kellergeschoss und mit Zugang zur Terrasse - Wohn-/Esszimmer mit offenem Durchgang zum Flur - Flur mit Treppe zum Obergeschoss
Besonnung/Belichtung:	Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer 1 nach Südwesten, Kinderzimmer 2 und 3 nach Nordosten ausgerichtet

4.1.1 Überwiegende Ausstattungsmerkmale Keller und Treppenbereich

Kellergeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen (Granit, grau)
Wandverkleidungen:	gestrichen
Deckenbekleidungen:	gestrichen, im Hobbyraum Abkofferungen mit Stuckleisten und integrierten Leuchten im Randbereich
Sonstiges:	- Hobbyraum und Flur mit Fußbodenheizung - Waschraum mit Wasseranschluss

Treppenbereich

Treppen:	massive Treppe mit Granitbelag, Edelstahlhandlauf
Wandverkleidungen:	verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen

4.1.2 Überwiegende Ausstattungsmerkmale des Wohnbereichs

Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen (Granit, hell)
--------------	------------------------

Wandverkleidungen:	verputzt und gestrichen, Kaminwand im Wohnzimmer mit Naturstein-Verblender verkleidet, Küche raumhoch gefliest (weiß, großformatig; schwarzer Fliesenspiegel an Objektwand)
Deckenverkleidungen:	verputzt und gestrichen, Abkofferungen mit Stuckleisten und integrierten Leuchten im Randbereich
WC:	mit Hänge-WC und Waschtisch, Boden gefliest (schwarz), Wände raumhoch gefliest (weiß, großformatig), weiße Sanitärobjekte in guter Ausführung, Belichtung und Belüftung über Fenster
Terrasse:	Bodenbelag mit Steinplatten, überdacht, beleuchtet, Strom- und Wasseranschluss, Sichtschutz zum Nachbarn

Obergeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen (Granit, grau)
Wandverkleidungen:	verputzt und gestrichen
Deckenverkleidungen:	verputzt und gestrichen, im Flur Abkofferungen mit Stuckleisten und integrierten Leuchten im Randbereich
Badezimmer:	mit Hänge-WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne, Boden gefliest (schwarz), Wände raumhoch gefliest (weiß, großformatig), weiße Sanitärobjekte in guter Ausführung, Belichtung und Belüftung über Fenster
Sonstiges:	Das Schlafzimmer und das Kinderzimmer 2 konnten nicht besichtigt werden.

4.1.3 Zustand, sonstige Informationen

Beanstandungen:	- Im Hobbyraum sind an zwei Außenwänden im Sockelbereich Schäden durch aufsteigende Feuchtigkeit vorhanden. Die Ursache der Feuchtigkeit konnte vor Ort nicht festgestellt werden. ¹⁶
-----------------	--

¹⁶ Im Gutachten werden die Schäden beschrieben, die offensichtlich im Rahmen der Ortsbesichtigung zu erkennen waren. Ein Bauschadensgutachten ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung. Um die Ursache der Schäden zu ermitteln, sollte ein Sachverständiger des entsprechenden Fachgebiets hinzugezogen werden.

- Die Tür und Türzarge zum Hobbyraum fehlen.
 - Die Tür zum Kinderzimmer 3 ist beschädigt.
 - Am Plattenbelag des Eingangspodestes ist eine Ecke abgebrochen.
- Besonderheiten:
- Für die Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück (Flurstück 2278) war keine Baugenehmigung in der Bauakte vorhanden. In der Akte war nur eine Bauvoranfrage für die Neubebauung der Grundstücke Riphahnstraße 18, 18 a - 18 e mit Einfamilienreihenhäusern enthalten. Unter welcher Straßenbezeichnung die Baugenehmigung im Aktenarchiv der Stadt Köln abgelegt wurde, konnte nicht festgestellt werden. In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Bebauung des Grundstücks der Zulässigkeit entspricht.
 - Im Hausanschlussraum ist der Gemeinschafts-Fernwärmeanschluss und die Übergabestation für alle Wohnhäuser in der Reihe vorhanden. Von der Übergabestation im Hausanschlussraum verlaufen die Fernwärmeleitungen in die Nachbarhäuser. Im Grundbuch ist auf dem Flurstück 2278 keine Dienstbarkeit zugunsten des Versorgungsunternehmens (RheinEnergie AG) oder der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Riphahnstraße 18 a bis 18 e eingetragen. Ob der Gemeinschaftsanschluss zu dulden ist, kann im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht abschließend beurteilt werden. Es handelt sich um eine rechtliche Frage, die mit der RheinEnergie AG zu klären ist.
- Energieausweis:
- Ein Energieausweis wurde für das Gebäude nicht vorgelegt. Bei Vermietung des Gebäudes oder bei Weiterverkauf des Grundstücks besteht die Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen.¹⁷
- Gesamtbeurteilung:
- Das Wohnhaus verfügt über einen zweckmäßigen, für ein Reihenhaus typischen Grundriss.
 - Der allgemeine Bauzustand des Gebäudes ist insgesamt als durchschnittlich zu bezeichnen.

¹⁷ Vgl. § 80 Gebäudeenergiegesetz - GEG.

4.2 Nebengebäude

keine vorhanden

4.3 Außenanlagen

Strom-, Fernwärme, Wasser- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Flächen, Terrassenüberdachung, gartenseitige Einfriedung, Gartenanlagen

Besonderheiten:

Der Grundstücksbereich vor dem Wohnhaus ist zum Privatweg, zum Nachbargrundstück und zur Riphahnstraße nicht abgegrenzt.

4.4 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5 Verkehrswertermittlung

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

5.1 Wertermittlungsverfahren

5.1.1 Allgemeines

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

Teil 1: Allgemeines (§§ 1 bis 11)

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

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

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

Teil 5: Schlussvorschriften (§§ 53 bis 54)

Anlage 1: Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Anlage 2: Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Anlage 3: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

Anlage 4: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Anlage 5: Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

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

Die Verfahren sind geeignet, wenn

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

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

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

Dazu zählen insbesondere

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

5.1.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

5.2 Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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

Für den Bereich des Wertermittlungsobjekts liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor.¹⁸ Der Bodenrichtwert wurde mit benachbarten bzw. lagegleichen Werten verglichen und auf Plausibilität geprüft. Die Bodenwertermittlung kann daher auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts durchgeführt werden.

¹⁸ Veröffentlicht unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

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

		<u>Richtwertgrundstück</u>	<u>Bewertungsgrundstück</u>
Stichtag	=	01.01.2024	23.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei	ggf. beitragspflichtig
Lage	=	Paquetweg	Riphahnstraße
Art der baulichen Nutzung	=	allgemeines Wohngebiet	allg. Wohngebiet
Gebäudeart	=	Ein- bis Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus
Anzahl der Vollgeschosse	=	I - II	II
Grundstücksgröße	=	200 m ²	197 m ² (Wohnhaus)
Zuschnitt	=	rechteckig	nahezu rechteckig
Bodenrichtwert	=	780 €/m ²	

Das zu bewertende Grundstück (Flurstück 2278) stimmt nicht in allen wertrelevanten Merkmalen mit dem Richtwertgrundstück überein. Es wird nachfolgend überprüft, ob eine Anpassung an den Bodenrichtwert vorzunehmen ist.

Lage

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

Beitragsrechtlicher Zustand

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln wurde in der Riphahnstraße im Jahr 2022 mit der Erneuerung der Beleuchtung eine straßenbauliche Maßnahme fertig gestellt, die eine Beitragspflicht nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) ausgelöst hat. Derzeit steht noch nicht abschließend fest, ob diese Maßnahme unter die aktuellen Zuschussbedingungen der Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 03.05.2022 fällt. Werden die Zuschussbedingungen nicht erfüllt, sind von den Anliegern Straßenbaubeiträge zu erheben. Nach den derzeit vorliegenden Informationen würde dann auf das Flurstück 2278 ein Straßenbaubeitrag in Höhe von 83,42 € entfallen. Die endgültige Festsetzung des Straßenbaubeitrages bleibt daher ausdrücklich vorbehalten.

Aufgrund der geringen Höhe und der möglichen Förderfähigkeit des Straßenbaubeitrags wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der beitragsrechtliche Zustand

keinen Werteinfluss auf das zu bewertende Grundstück hat. Der Bodenwert wird daher wie für ein beitragsfreies Grundstück ermittelt.

Flurstück 2278 (Wohnhausgrundstück)

Der Bodenwert des Flurstücks 2278 ergibt sich wie folgt:

Grundstücksgröße:	197 m ²	
Objektspezifisch		
angepasster Bodenrichtwert:	780 €/m ²	
	197 m ² à 780 €/m ²	= 153.660 €
Bodenwert beitragsfrei:		rd. 154.000 €

Flurstück 2279 (Privatweg, 1/6 Miteigentumsanteil)

Beim Flurstück 2279 handelt es sich um einen Privatweg, der von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Wohnhäusern der Reihenhausgruppe Riphahnstraße 18, 18 a - 18 e führt. Die Eigentümer der Reihenhausgruppe besitzen je 1/6 Miteigentumsanteil an diesem Privatweg. Die Erschließung über das Flurstück 2279 ist zusätzlich über eine eingetragene Baulast (öffentlich-rechtlich) und Grunddienstbarkeit (privatrechtlich) gesichert. Des Weiteren grenzt das zu bewertende Wohnhausgrundstück direkt an die Riphahnstraße, sodass die Erschließung über den Privatweg eine zusätzliche Erschließung für das Wohnhausgrundstück darstellt.

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Köln sind keine Angaben zu Bodenwerthöhen für private Verkehrsflächen angegeben. Die umliegenden Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach und in der Stadt Leverkusen haben Verkäufe von Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird, untersucht. Für diese Flächen wurden Preise von 11 % bis 100 % des umgebenden Baulandwertes ermittelt. Da das Flurstück 2279 nur eine zusätzliche Erschließungsmöglichkeit für das zu bewertende Wohnhausgrundstück darstellt, wird der Bodenwert im unteren Bereich der Spanne mit 15 % des Bodenrichtwerts angesetzt. Im Wertansatz ist berücksichtigt, dass die Kosten der Erhaltung und Unterhaltung der Grundstücksfläche von den jeweiligen Eigentümern des Flurstücks 2279 zu tragen sind.

Der Wert des Flurstücks 2279 ergibt sich wie folgt:

Anteilige Grundstücksgröße:	27 m ² (161 m ² x 1/6)	
Anteiliger Bodenwert:	780 €/m ² x 0,15 = 117 €/m ² x 27 m ²	= 3.159 €
Wert des Flurstücks 2279 (1/6 Miteigentumsanteil)		rd. 3.000 €

5.3 Sachwertverfahren

5.3.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

Einfamilienhausgrundstücke werden üblicherweise zur renditeneutralen Eigennutzung verwendet. Sie werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert (Herstellungswert) orientieren, so dass das Sachwertverfahren in dieser Wertermittlung als vorrangig anzuwendendes Verfahren anzusehen ist.

5.3.2 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat die vorläufigen Sachwerte nach der ImmoWertV und ImmoWertA sowie ergänzend zu dem Sachwertmodell (Stand: 11.07.2017) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) ermittelt. Orientiert wurde sich an der „Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA-Modellen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand: 12/2023)“. Das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW sowie die vorgenannte Handlungsempfehlung sind auf den Internetseiten www.boris.nrw.de veröffentlicht (im Bereich Handlungsempfehlungen).

Im Grundstücksmarktbericht 2024 sind im Abschnitt 5.1.6 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Zur Auswertung und Anwendung der Sachwertfaktoren sind u. a. noch folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

- Die Auswertung umfasst den Zeitraum von 2022 bis 2023.
- Die Auswertung fokussiert sich auf den Schwerpunktbereich des Teilmarktes „Ein-/Zweifamilienhäuser“, d. h. Sonderfälle wie Villen, Liebhaberobjekte, Atriumhäuser und Fertighäuser stellen nur einen geringen Anteil dar.
- Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Normalherstellungskosten NHK 2010 ermittelt.
- Der Regionalfaktor wurde mit 1,0 angesetzt.
- Die Gesamtnutzungsdauer wurde auf 80 Jahre festgelegt.
- Wenn Garagen auf dem Grundstück stehen, wurden diese mitberücksichtigt; in der Regel mit der gleichen Alterswertminderung wie beim Wohngebäude.
- Überschüssige Freiflächen sowie abweichende Teilbereiche werden vom Gesamtgrundstück in Abzug gebracht.

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

5.3.3 Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung¹⁹ der Bruttogrundfläche wurde auf Grundlage der Grundrisspläne und des Ortstermins durchgeführt. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie wird in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 ermittelt. Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen sind dabei nicht zu berücksichtigen.²⁰ Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohngebäudes beträgt rd. 264 m².

Normalherstellungskosten (NHK 2010)

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

Der Kostenkennwert für die Gebäudeart des Wertermittlungsobjekts²¹ ist entsprechend der vorhandenen Standardmerkmale zu qualifizieren. Ggf. sind aufgrund der vorhandenen Gebäudeeigenschaften noch weitere Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen.²² Der Wert wird für ein mängelfreies Gebäude ermittelt. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln/Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Der ermittelte Kostenkennwert²³ beträgt für das Wohngebäude ca. 890 €/m² BGF.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Berechnung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt über die Multiplikation des ermittelten Kostenkennwerts mit der Bruttogrundfläche. Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind zusätzlich in Ansatz zu bringen. Dazu zählen unter anderem Kelleraußentreppen, Ein-

¹⁹ Siehe Anlage 6.

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

²¹ Vgl. NHK 2010, Gebäudeart 2.13: Endhaus, Keller, 2 Geschosse, flach geneigtes Dach.

²² Vgl. Anhang 5.3 Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA der AGVGA.NRW.

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

gangstreppen, Eingangsüberdachungen, Balkone und Dachgauben. Nicht erfasste Bauteile sind beim Wertermittlungsobjekt nicht anzusetzen.

Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Die Anpassung erfolgt über den Baupreisindex mit dem entsprechenden Basisjahr. Der zum Wertermittlungstichtag veröffentlichte Baupreisindex (BPI) beträgt 182,7.²⁴

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

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

Die Restnutzungsdauer wird hier in Anlehnung an die Differenz aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Gebäudealter (ca. 13 Jahre) ermittelt und mit 67 Jahren angesetzt.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 67 Jahren beträgt der Alterswertminderungsfaktor für das Wertermittlungsobjekt 0,84 (67 Jahre / 80 Jahre).

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Als bauliche Außenanlagen werden die Anlagen bezeichnet, die sich außerhalb der Gebäude befinden und fest mit dem Grundstück verbunden sind. Dazu zählen zum Beispiel

²⁴ Vgl. Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, Mai 2024, BPI = 129,4. Der Baupreisindex wurde ab dem Monatsmonat Mai 2024 auf der neuen Indexbasis 2021 = 100 berechnet. Der Index wird daher auf das Basisjahr 2010 = 100 umgerechnet ($129,4 / 156,84 \times 100$).

die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und der Grundstücksgrenze, Einfriedungen und Wegebefestigungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere die Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die vorläufigen Sachwerte der baulichen und sonstigen Außenanlagen nach Erfahrungssätzen pauschaliert zu ermitteln. Dabei sind die für die jeweilige Gebäudeart üblichen Anlagen zu berücksichtigen. Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit 7 % des Gebäudesachwerts angesetzt. Absolut beträgt der vorläufige Sachwert der Außenanlagen rd. 25.000 €.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

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

Bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 550.000 € und einem mittleren Bodenwertniveau von 700 €/m² beträgt der Sachwertfaktor für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser im linksrheinischen Stadtgebiet im Durchschnitt 0,87. Gemäß der graphischen Darstellung der Sachwertfaktoren²⁵ liegt die Spanne dabei zwischen 0,5 und 1,2.

Das Bodenwertniveau leitet sich vom anzuwendenden Bodenrichtwert ab, der auf ein 350 m² großes Grundstück umzurechnen ist. Zusätzlich ist ggf. der Lageunterschied zum Bodenrichtwert zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein Grundstück mit einer Fläche von 200 m² ($WZ_{200\text{ m}^2} = 135$)²⁶. Die Anpassung an ein 350 m² großes Grundstück ($WZ_{350\text{ m}^2} = 118$) ergibt ein Bodenwertniveau des zu bewertenden Grundstücks von rd. 680 €/m² ($780\text{ €/m}^2 \times 118/135$). Eine Anpassung an das Bodenwertniveau ist daher nicht vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Lage innerhalb des linksrheinischen Stadtgebiets (Vorortlage), der Ausstattung und der Dimensionierung des Objekts ist es angemessen, den Sachwertfaktor im mittleren Bereich der Spanne einzuordnen. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird in dieser Wertermittlung mit 0,90 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grund-

²⁵ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Köln, Abs. 5.1.6, grafische Darstellung der Sachwertfaktoren von Doppelhaushälften/Reihenendhäusern linksrheinisch.

²⁶ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Köln, Abs. 4.8.2, Umrechnungskoeffizienten.

stücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beizumessen. Sie sind durch Abschläge gesondert zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Wertminderung hat dabei marktgerecht zu erfolgen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bestehen in Form der beschriebenen Beanstandungen und Besonderheiten.

Die Wertminderung infolge der Beanstandungen/Besonderheiten wird insgesamt auf 15.000 € geschätzt. Das entspricht einem Abschlag von rd. 3 % auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert.

Es handelt sich hierbei um einen pauschalen Abschlag. Der Abschlag ist nicht identisch mit den Beseitigungskosten. Kosten werden zum einen nur insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des baultersgemäßen Normalzustands in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind. Zum anderen erfolgt die Wertminderung im Hinblick auf den aktuellen Grundstücksmarkt. Es wird berücksichtigt, welchen Werteinfluss ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer den vorliegenden Beanstandungen und Besonderheiten beimessen wird (marktgerechte Wertminderung).

Flurstück 2279 (Privatweg, 1/6 Miteigentumsanteil)

Um eine modellkonforme Wertermittlung durchzuführen, wird der Wert des 1/6 Miteigentumsanteils am Flurstück 2279 am Ende des Verfahrens berücksichtigt (siehe auch Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren, Kapitel 5.3.2).

Sachwertermittlung

Gebäude	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
Bruttogrundfläche (BGF) in m²	264
Ermittelter Kostenkennwert der NHK 2010 pro m²	* 890 €
Gebäude (BGF x NHK 2010)	= 234.960 €
Nicht erfasste Bauteile	+ 0 €
Herstellungskosten 2010	= 234.960 €
Baupreisindex	* 1,827
Gebäudewert	= 429.272 €
Alterswertminderungsfaktor	* 0,84
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Wohngebäude)	= 360.588 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+ 25.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	= 385.588 €
Bodenwert Flurstück 2278 (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 154.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks (Flurstück 2278)	= 539.588 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	* 0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 485.629 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 15.000 €
Flurstück 2279 (1/6 Miteigentumsanteil)	+ 3.000 €
Sachwert der Grundstücke	= 473.629 €
	rd. <u>474.000 €</u>

5.4 Ertragswertverfahren

5.4.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Einfamilienhausgrundstücke werden üblicherweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt. Das Ertragswertverfahren wird daher nur zur Stützung des Hauptverfahrens durchgeführt.

5.4.2 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

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

Im Grundstücksmarktbericht sind im Abschnitt 5.1.7 Liegenschaftszinssätze für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Zur Auswertung und Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind in den Abschnitten 5.1.7 und 8 u. a. noch folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

- Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus den Jahren 2022 bis 2023 abgeleitet.
- Es wurden die Daten von vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern untersucht.
- Es wurden die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten angesetzt, die anhand des örtlichen Mietspiegels auf Plausibilität geprüft wurden.
- Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt.
- Es wird der Bodenwert angesetzt, der vom aktuellen Bodenrichtwert abgeleitet wurde (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt).
- Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren angesetzt.

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

5.4.3 Ertragswertermittlung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße, mit hinreichender Genauigkeit für den Wertermittlungszweck, ermittelt. Es wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit den Angaben in den Grundrissplänen festgestellt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV).²⁷ Dabei wird die Fläche für die Terrasse zu 1/4 angerechnet. Die Flächenberechnung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 136 m².

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

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

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

Im Mietspiegel sind keine Angaben über Mieten von Einfamilienhäusern enthalten. Der Mietansatz für das Einfamilienhaus kann auf Grundlage der Mieten für den Geschosswohnungsbau ermittelt werden, wenn der Vorteil (Wohnen in einem Einfamilienhaus) und ggf. eine Wohnungsgrößenanpassung durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.²⁸ Die Miete für das Wohnhaus orientiert sich aufgrund des Baujahres an den Mietpreisen der Gruppe 5 des Mietspiegels. Im Mietspiegel ist für Wohnungen in Gebäuden, die von 2005 bis 2017 bezugsfertig wurden (Gruppe 5), folgende Mietpreisspanne angegeben:

Gruppe 5	mittlere Wohnlage (€/m²)
Wohnungen um 120 m²	8,10 - 11,50

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus, in einfacher bis mittlerer Wohnlage, aus dem Jahr 2011. Die Gebäudeart (Reihenhaus) wird über einen Zuschlag von rd. 5 % und die größere Wohnfläche (136 m²) über einen Abschlag von rd. 2 % berücksichtigt. Insgesamt wird eine marktüblich erzielbare Miete von 9,75 €/m² als angemessen angesehen.

Der Mietwert für den Pkw-Stellplatz wird von den angegebenen Werten in der Zusammenstellung der Mieten für gewerbliche Räume in Köln abgeleitet. Danach liegen die Mietwerte für Stellplätze auf Freiflächen, in nicht bevorzugten bis mittleren Lagen, zwischen 15 € und 45 € pro Monat. Nach den Wertigkeitsmerkmalen des Stellplatzes (Lage im Stadtgebiet, Lage auf dem Grundstück) ist eine marktübliche Miete von 20 €/Monat angemessen.

Für die Ertragswertermittlung wird folgender Rohertrag zugrunde gelegt:

²⁸ Vgl. Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA der AGVGA.NRW Abs. 2.4, Rohertrag für Ein- und Zweifamilienhäuser, Zuschlag je nach Gebäudeart zwischen 5 % und 20 %, Abschlag um 1 % je 10 m² Übergröße vom oberen Grenzwert des Mietspiegels.

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche gerundet (m²)	marktübliche Nettokaltmiete (€/m²)	marktübliche Netto- kaltmiete monatlich (€) gerundet
Wohnhaus	136,00	9,75	1.326
Pkw-Stellplatz			20

Nettokaltmiete pro Monat gesamt 1.346 €

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag) **16.152 €**

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Instandhaltungskosten Wohnen:	136 m² Wohnfläche	x	13,80 €/m²	=	1.877 €
Instandhaltungskosten Stellplatz:	104 €/Stellplatz	x	1 Stück	=	104 €
Verwaltungskosten:	351 €/Wohnhaus			=	351 €
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag			=	323 €
					2.655 €
Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr					

Restnutzungsdauer (RND)

Wie bei der Sachwertermittlung beschrieben, wird für die Restnutzungsdauer eine Zeitspanne von 67 Jahren angesetzt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat einen Liegenschaftszinssatz für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Auf das gesamte Stadtgebiet bezogen, liegt der Zinssatz bei einer Restnutzungsdauer von durchschnittlich 40 Jahren, einer durchschnittlichen Wohn-/Nutzfläche von 140 m² und einer durchschnittlichen Miete von 11,20 €/m², bei 1,7 % (+/- 0,8). Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (67 Jahre), die Größe des Objekts (136 m²), die Objektart (Reihenendhaus), die Lage (Seeberg), die Bebauungsstruktur und die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 2,25 % marktkonform und wird als objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz für die Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage wird zur Kapitalisierung mit dem Barwertfaktor von 34,44 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 2,25 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 67 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.²⁹

Zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden, wie im Sachwertverfahren beschrieben, mit einem Betrag in Höhe von 15.000 € berücksichtigt.

Flurstück 2279 (Privatweg, 1/6 Miteigentumsanteil)

Um eine modellkonforme Wertermittlung durchzuführen, wird der Wert des 1/6 Miteigentumsanteils am Flurstück 2279 am Ende des Verfahrens berücksichtigt (siehe auch Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, Kapitel 5.4.2).

²⁹ Vgl. Anhang B ImmoWertA.

Ertragswertermittlung

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag)	16.152 €
Bewirtschaftungskosten	- <u>2.655 €</u>
Jährlicher Reinertrag	= 13.497 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)	
2,25 % vom Bodenwertanteil 154.000 €	
(Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	- <u>3.465 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	= 10.032 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)	* <u>34,44</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	= 345.502 €
Bodenwert Flurstück 2278 (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <u>154.000 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks (Flurstück 2278)	= 499.502 €
Zusätzliche Marktanpassung	+/- <u>0 €</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 499.502 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 15.000 €
Flurstück 2279 (1/6 Miteigentumsanteil)	+ <u>3.000 €</u>
Ertragswert der Grundstücke	= 487.502 €
	rd. <u><u>488.000 €</u></u>

5.5 Ersatzwerte

Miteigentümervereinbarung

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter lfd. Nr. 2 eine Eintragung vorhanden, die sich nur auf den 1/6 Miteigentumsanteil am Flurstück 2279 bezieht und zugunsten der jeweiligen Miteigentümer der weiteren 1/6 Anteile besteht (§ 1010 BGB). Es handelt sich um eine Miteigentümervereinbarung mit folgendem Inhalt:

1. Das Recht auf Auseinandersetzung der Eigentümergemeinschaft wird auf Dauer ausgeschlossen.
2. Die Miteigentümer sind berechtigt, die Wegefläche zum Gehen und Fahren mit Fahrzeugen jeder Art, nicht jedoch zum Abstellen von Fahrzeugen oder sonstigen Gegenständen, zu benutzen oder durch Dritte benutzen lassen.
3. Die Miteigentümer tragen die Kosten der Erhaltung und Unterhaltung des Wegegrundstücks im Verhältnis der Miteigentumsanteile.
4. Die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten obliegen jedem Miteigentümer für den Teil des Grundstücks, der unmittelbar an den Hausgrundbesitz des Miteigentümers angrenzt und diesem vorgelagert ist.

Die Miteigentümervereinbarung soll auch für und gegen die Sondernachfolger im Eigentum wirken. Sie wurde daher als Belastung der jeweiligen Anteile gemäß § 1010 BGB in die Grundbücher aller Eigentümer eingetragen.³⁰

Durch die Eintragung ist für die jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 2279 keine Wertminderung zu erkennen.

Geh- und Fahrrecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter lfd. Nr. 3 eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Longerich Flur 94 Flurstücke 2273 bis 2278 (herrschende Grundstücke), als Gesamtberechtigte gemäß 428 BGB, eingetragen. Die Eintragung bezieht sich nur auf das Flurstück 2279 (Privatweg).

Die Dienstbarkeit beinhaltet das Recht der jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke (Riphahnstraße 18, 18 a - 18 e), das dienende Grundstück (Privatweg) zum

³⁰ Vgl. § 1010 BGB: „(1) Haben die Miteigentümer eines Grundstücks die Verwaltung und Benutzung geregelt oder das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, für immer oder auf Zeit ausgeschlossen oder eine Kündigungsfrist bestimmt, so wirkt die getroffene Bestimmung gegen den Sondernachfolger eines Miteigentümers nur, wenn sie als Belastung des Anteils im Grundbuch eingetragen ist. (2) „Die in den §§ 755, 756 bestimmten Ansprüche können gegen den Sondernachfolger eines Miteigentümers nur geltend gemacht werden, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind.“

Gehen und Fahren mit Fahrzeugen jeder Art, nicht jedoch zum Abstellen von Fahrzeugen oder sonstigen Gegenständen, mitzubedenken oder durch Dritte benutzen zu lassen. Die Kosten der Erhaltung und Unterhaltung der Grundstücksfläche tragen die jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks (Privatweg) im Verhältnis der Miteigentumsanteile. Das Recht zur Ausübung der Grunddienstbarkeit, nicht jedoch der Bestand des Rechtes, ist auflösend bedingt; die Ausübung des Rechtes ist während der Zeit ausgeschlossen, während der der jeweilige Eigentümer eines herrschenden Grundstücks

- nicht den von ihm zu tragenden Anteil der Kosten der Erhaltung und Unterhaltung der Grundstücksfläche trägt,
- sich an Kosten, die erforderlich sind, die Grundstücksfläche in einem verkehrssicheren Zustand zu halten, nicht in Höhe des von ihm zu tragenden Anteils beteiligt.

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter lfd. Nr. 4 eine Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Longerich Flur 94 Flurstücke 2273 bis 2278 (herrschende Grundstücke), als Gesamtberechtigte gemäß 428 BGB, eingetragen. Die Eintragung bezieht sich nur auf das Flurstück 2279 (Privatweg).

Die Dienstbarkeit beinhaltet das Recht der jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke (Riphahnstraße 18, 18 a - 18 e), in die dienende Grundstücksfläche (Privatweg) Ver- und Entsorgungsleitungen jeder Art m verlegen, diese instandzuhalten und zu erneuern. Die Kosten der Instandhaltung und Erneuerung der gemeinschaftlich genutzten Leitungen tragen die jeweiligen Eigentümer der angeschlossenen Hausgrundstücke im Verhältnis der Miteigentumsanteile.

Das Recht zur Ausübung der Grunddienstbarkeit, nicht jedoch der Bestand des Rechtes, ist auflösend bedingt; die Ausübung des Rechtes ist währen der Zeitausgeschlossen, während der der jeweilige Eigentümer eines herrschenden Grundstücks nach Arbeiten an oder in der Grundstücksfläche nicht unverzüglich auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherstellt.

Durch die eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist für die jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 2279 kein Nachteil bzw. keine Wertminderung zu erkennen. Es handelt sich bei dem Flurstück 2279 um eine private Verkehrsfläche, an der jeder Eigentümer in der Reihe jeweils einen 1/6 Miteigentumsanteil besitzt. Dadurch wäre auch ohne die Eintragung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eine gemeinschaftliche Nutzung des Flurstücks 2279 gegeben.

6 Verkehrswert

Sachwert:	474.000 €
Ertragswert:	488.000 €

Die Ergebnisse der angewandten Wertermittlungsverfahren stimmen gut überein, da sie nicht mehr als 5 % voneinander abweichen.

Einfamilienhausgrundstücke werden üblicherweise zur renditeneutralen Eigennutzung verwendet. Sie werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert (Herstellungswert) orientieren.

Die erforderlichen Daten standen für die Sachwertermittlung in guter Qualität zur Verfügung, da ein Bodenrichtwert und Normalherstellungskosten für die Gebäudeart des Wertermittlungsobjekts vorhanden waren. Beim Sachwertfaktor wurde auf die vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Faktoren für Einfamilienhäuser zurückgegriffen, die aus dem örtlichen Grundstücksmarkt (linksrheinisches Stadtgebiet) für die Gebäudeart des Wertermittlungsobjekts (Reihenendhaus) abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren wurde zur Stützung des Hauptverfahrens durchgeführt. Für dieses Verfahren standen die erforderlichen Daten in durchschnittlicher Qualität zur Verfügung. Der verwendete Liegenschaftszinssatz wurde vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet. Die Miete wurde aus Vergleichsmieten für Wohnungen (Kölner Mietspiegel) abgeleitet.

Auf Grundlage des ermittelten Sachwerts schätze ich den unbelasteten³¹ Verkehrswert für die zu bewertenden Grundstücke

Gemarkung: Longerich

Flur: 94

Flurstück: 2278, Gebäude- und Freifläche, Riphahnstraße 22³², Größe: 197 m²

und den 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Longerich

Flur: 94

Flurstück: 2279, Verkehrsfläche, Riphahnstraße, Größe: 161 m²

zum Wertermittlungstichtag 23. Juli 2024 auf insgesamt **475.000 €**

Wertminderung durch die Eintragungen in Abt. II unter lfd. Nrn. 2 bis 4 **0 €**

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

³² Abweichend von den Angaben im Grundbuch lautet die postalische Anschrift Riphahnstraße 18.

Ohne Abzug der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt der Vergleichsfaktor des Grundstücks ca. 3.600 €/m² Wohnfläche und liegt damit innerhalb der Kaufpreisspanne von 3.070 €/m² bis 4.737 €/m² (3.673 €/m² im Mittel), die der Gutachterausschuss für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenhäuser im Stadtteil Seeberg veröffentlicht hat.

Der Wert entspricht in etwa dem 30-fachen des Jahresrohertrags (Rohetragsfaktor).

Einzelwerte der Flurstücke

Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Die Einzelwerte stellen daher nur einen fiktiven Wert dar.

Flurstück 2278 (Wohnhausgrundstück):	472.000 €
1/6 Miteigentumsanteil am Flurstück 2279 (Privatweg):	3.000 €

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

Köln, 28. Oktober 2024

Dipl.-Ing. Andrea Tschersich

7 Verzeichnis der Anlagen

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

Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 294)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. August 2023 (BGBl. I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

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

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

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

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

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

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

Literaturverzeichnis

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

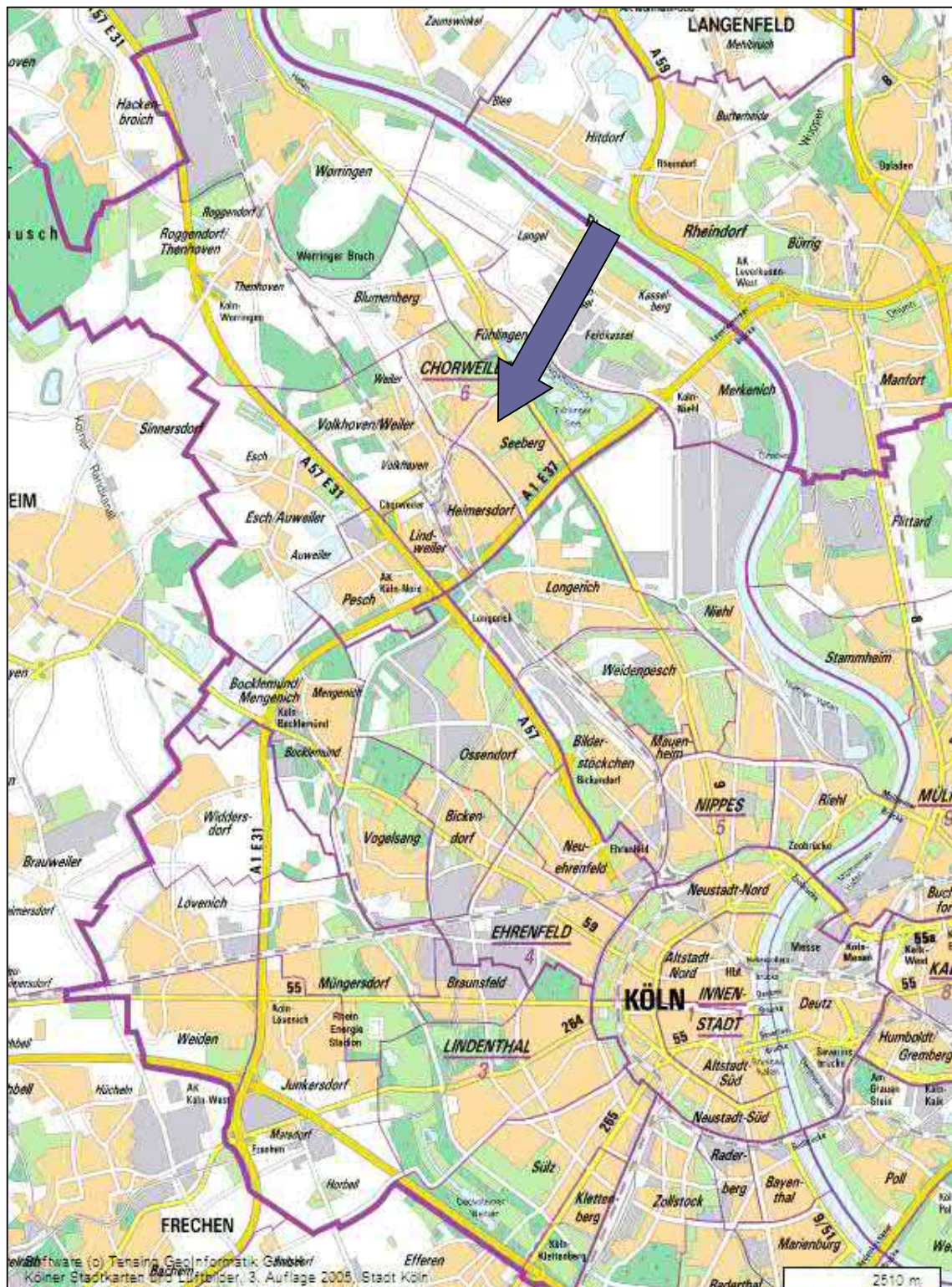
Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, Köln. 10. Auflage 2023

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung, Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen

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

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

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



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



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

Wohnflächenberechnung

(z. T. anhand der Grundrisspläne ermittelt bzw. geschätzt)

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Faktor WoFIV	Wohnfläche (m²) gerundet	
Erdgeschoss	Wohn-/ Esszimmer	6,14	*	6,54			
		- 1,74	*	1,71			
		- 1,12	*	0,75			
		- 0,37	*	0,44	36,18	1,00	36,20
	Küche	4,96	*	3,39	16,81	1,00	16,80
	Flur	3,57	*	1,70			
		+ 1,75	*	1,25			
		+ 1,59	*	1,26			
		+ 0,57	*	0,52	10,56	1,00	10,60
	WC	1,49	*	1,09	1,62	1,00	1,60
Terrasse	3,80	*	6,90	26,22	0,25	6,60	
Wohnfläche Erdgeschoss rd.						71,80	
Obergeschoss	Schlafzimmer	3,75	*	3,55			
	(nicht besichtigt)	+ 0,67	*	1,05	14,02	1,00	14,00
	Kinderzimmer 1	4,42	*	2,81			
		- 0,45	*	0,46	12,21	1,00	12,20
	Kinderzimmer 2	2,88	*	3,55			
	(nicht besichtigt)	+ 0,67	*	1,05	10,93	1,00	10,90
	Kinderzimmer 3	3,55	*	2,79	9,90	1,00	9,90
	Flur	2,91	*	2,65			
		+ 0,62	*	0,32			
- 1,15		*	0,33	7,53	1,00	7,50	
Badezimmer	4,25	*	2,34	9,95	1,00	9,90	
Wohnfläche Obergeschoss rd.						64,40	
Summe Wohnfläche gerundet						136,00	

Bruttogrundflächenberechnung

Kellergeschoss	12,20 x 7,20	= 88 m²
Erdgeschoss	12,20 x 7,20	= 88 m²
Obergeschoss	12,20 x 7,20	= 88 m²
Summe Bruttogrundfläche		= 264 m²
		rd. 264 m²

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

Stand 01.01.2019

Objekt:		Satz-Nr.:		Baujahr:	2011
Objektart:	Einfamilienhaus	Aktenzeichen:		BGF:	
		Sachbearbeiter/in:		BPI (Bund)	

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

BGF Gebäudeteil 1:

BGF Gebäudeteil 2:

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

Berechnung der Normalherstellungskosten auf Basis der NHK 2010 nach den Leitlinien der AGVGA - NRW in Anlehnung an die Sachwerttrichtlinie (SW-RL) Anlage 1								
Stand 01.01.2019								
Objekt:						Satz-Nr.:		
Vorgabe NHK 2010	625	695	800	965	1205			
	einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%							
Kostengruppe	Ausstattungsstandard							
	1	2	3	4	5			
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%	0,92	222
Sonstiges								
Ansatz				100%				
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%	0,53	132
Sonstiges								
Ansatz			50%	50%				
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteile, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%	0,44	106
Sonstiges								
Ansatz				100%				
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%	0,33	88
Sonstiges								
Ansatz			100%					
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11%	0,34	90
Sonstiges								
Ansatz			90%	10%				
Fußboden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%	0,20	48
Sonstiges								
Ansatz				100%				
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flachendekors)	9%	0,27	72
Sonstiges								
Ansatz			100%					
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%	0,32	79
Sonstiges								
Ansatz			50%	50%				
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%	0,21	53
Sonstiges								
Ansatz			50%	50%				
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert							100%	3,55
Gebäudestandardkennzahl								890
								3,55



**Straßenansicht Wohnhausgrundstück Riphahnstraße 18 von Osten
(Flurstück 2278)**



**Ansicht Wohnhausgrundstücke Riphahnstraße 18 a - 18 e
mit Privatweg (Flurstück 2279)**



Ansicht Flurstück 2278 von Norden



Rückseitige Ansicht von der Riphahnstraße



Rückseitige Ansicht mit überdachter Terrasse



Blick in den Garten