

Navarini + Partner

Homburgstraße 2 D-50996 Köln
Telefon +49(0)221/240 35 81
Telefax +49(0)221/240 35 96
eMail saurbier@navarini.de
web www.navarini.de



Dirk Saurbier, M. Eng.

Von der IHK zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Mein Zeichen: W00226
Köln, den 13.06.2025

GUTACHTEN

In der Zwangsversteigerungssache
AZ.: 093 K 025/24

über den Verkehrswert (Marktwert)
(im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

des, mit einem **freistehenden Einfamilienhaus**
bebauten, Grundstücks
Weizenweg 25, 50933 Köln
zum Stichtag **07.02.2025**.

Der Verkehrswert wird geschätzt auf:

1.310.000 € (Eine Million dreihundertzehntausend).



Internetversion des Gutachtens.

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 68 Seiten. In dieser Internetversion sind aus Gründen des Datenschutzes keine Anlagen und Grafiken sowie Kartenmaterial vorhanden. Diese können dem vollständigen Gutachten im Rahmen einer Einsichtnahme beim Amtsgericht entnommen werden.

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	3
2 Abkürzungsverzeichnis	5
3 Vorbemerkungen	6
3.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck	6
3.2 Stichtage, Ortsbesichtigung, Ende der Recherche	6
3.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen	7
4 Grundstücksmerkmale	9
4.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung	9
4.2 Zustand des Wertermittlungs-Grundstücks	14
4.3 Wertbeeinflussende rechtliche Gegebenheiten	14
4.4 Beurteilung der Grundstücksmerkmale	18
5 Gebäudebeschreibung	19
5.1 Einfamilienhaus	19
5.2 Beurteilung der Bebauungen	22
6 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten	23
6.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen	23
6.2 Bauzahlen	23
7 Wertermittlung	26
7.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren	26
7.2 Daten- und Marktanalyse	27
7.3 Verfahrenswahl mit Begründung	30
7.4 Ermittlung des Bodenwerts	31
7.5 Sachwertverfahren	33
7.6 Sachwertberechnung vorläufiger Sachwert	35
7.7 Eingangswerte des Ertragswertverfahrens	37
7.8 Ertragswertberechnung	39
7.9 Schlussfolgerung	39
7.10 Liquidationsberechnung	40
7.11 Zusammenfassung	40
8 Verkehrswert (Marktwert)	41
9 Literaturverzeichnis	42
9.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur	42
9.2 Verwendete Internet-Quellen	42
9.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	42
10 Verzeichnis der Anlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

PLZ / Ort: 50933 Köln
 Straße: Weizenweg 25

Bemerkung:
 Liquidation

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung
Wohnbebauung	Flächennutzungsplan [WB], § 30 BauGB	Wohnen

Bodenwert EFH rentierlich 1.238.000 € Grundstücks-Fläche 960 qm

Hauptnutzungen	Wohn-	Miete/Pacht/Mo [€]		positive boG	negative boG
Wohnen	/Nutzfläche [qm]	marktüblich	tatsächlich	[€]	[€]
Einfamilienhaus	200	1.600	0,00	0,00	0,00

Historisches Baujahr 1980 Restnutzungsdauer 35 Jahre

Bewertungs-Baujahr 1980 Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Herstellungskosten der baul. Anlage 487.542 € Alterswertminderungsfaktor 0,4375

Herstellungskosten der baulichen Anlage nach Alterswertminderung 213.300 € Bauliche Außenanlage 8.500 €

Bodenwertanteil v. Sachwert 85 % Gebäudewertanteil v. Sachwert 15 %

Bodenwert 1.238.000 € vorläufiger¹ Sachwert **1.460.000 €**

Objektspezifisch angep. Sachwertfaktor 0,89 vorl. marktangepasster SW **1.213.000 €**

Jährlicher Rohertrag 19.200 € Bewirtschaftungskosten 3.495 €

Jährlicher Reinertrag 15.705 € Bodenwertverzinsung 18.570 €

Reinertrag der baulichen Anlage **-2.865 €** Vorl. Verfahrenswert (BW) **1.238.000 €**

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Verkehrswert (Bodenwert) **1.238.000 €**

Wertnachteil Freilegungskosten - 55.000 €

Zuschlag unbebautes Grundstück +124.000 €

Verkehrswert, d.h. Marktwert **1.310.000 €**

¹ Vorläufig, weil hier die boG, die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, noch unberücksichtigt sind.

1.1.1 Ergänzende Angaben / Hinweise

Wohnungsbindung:	Eine Wohnungsbindung existiert zum Stichtag nicht.
Zubehör:	Es ist kein Zubehör vorhanden.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzes amtes v. 17.12.2024, 573/151258-2024, liegen keine Erkenntnisse zu Altlasten auf dem Grundstück vor.
Betriebene Unternehmen:	Durch Inaugenscheinnahme bei der Außen-Besichtigung konnten keine vom Schuldner betriebenen Unternehmen festgestellt werden.
Baulasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster v. 16.12.2024, 2024-234-31_02817, liegen keine Baulasten auf dem Grundstück vor.
Überbau:	Es konnten keine Überbauung auf das Bewertungsgrundstück oder vom Bewertungsgrundstück ausgehend festgestellt werden.
Namen Mieter u. Pächter:	Das Gebäude ist zum Stichtag ungenutzt.
Ortsbesichtigung:	Sowohl Antragssteller als auch Antragsgegner sind zum Ortstermin nicht erschienen. Es gab während des Ortstermins keine besonderen Vorkommnisse.
Bauakteneinsicht:	Gemäß schriftlicher Auskunft des zentralen Bauaktenarchivs der Stadt Köln liegt zu dem zu bewertenden Objekt eine Bauakte vor. Das vorhandene Gebäude ist in der jetzigen Form genehmigt (siehe Punkt 4.3.3).

2 Abkürzungsverzeichnis

AG	Auftraggeber	KP	Kaufpreis
AGVGA	Arbeitsgem.d.Vorsitzenden d.GAA	KV	Kaufverträge
ASKF	Ausstattungs-Faktor	L	Landwirtschaft
ASKZ	Ausstattungs-Kennzahl	L+F	Land- und Forstwirtschaft
AZ	Aktenzeichen	IBO NRW	Landesbauordnung NRW
BALT	Baualter	LG	Landgericht
BauGB	Baugesetzbuch	L-G	Landwirtschaftliches Grünland
BauNVO	Bau-Nutzungs-Verordnung	LGMB	LandesGrundstücksMarktBericht
BDSG	Bundesdatenschutzgesetz	LZS	Liegenschaftszinssatz
BO	Bewertungsobjekt	MALT	modellkonformes Alter
boG	besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale	MEA	Miteigentumsanteil
B-Plan	Bebauungsplan	Median	mittlerer Wert e. sortierten Liste
BRW	Bodenrichtwert	MFH	Mehrfamilienhaus
BRW	BodenRichtWert	MRA	Multiple Regressions Analyse
BRW-RL	Bodenrichtwert-Richtlinie	MV	Mietvertrag
bvs	Bundesverband der öbuv und qualifizierten SV	MW	arithmetischer Mittelwert
BW	Bodenwert	NFL	Nutzfläche
BWK	Bewirtschaftungskosten	NHK	NormalHerstellungskosten
BWN	Bodenwert-Niveau	NKM	NettoKaltMiete
BWn	nutzungsentsprechender Bodenwert	NHN	Normal-Null, & Meeresspiegel
BWp	Planungsadäquater Bodenwert	NO	Nord-Ost
BWr	restnutzungsabhängiger Bodenwert	NRW	Nordrhein-Westfalen
DFH	Dreifamilienhaus	NW	Nord-West
DG	Dachgeschoss	OG	Obergeschoss
DHH	Doppelhaushälfte	öbuv	öffentlich bestellt und vereidigt
EFH	Einfamilienhaus	OLG	Oberlandesgericht
ETW	Eigentumswohnung	REH	Reihenendhaus
EW-RL	Ertragswert-Richtlinie	RMH	Reihenmittelhaus
FNP	Flächennutzungsplan	RND	Restnutzungsdauer
GAA	Gutachterausschuss	Stabw.	Standardabweichung
GAR	Garage	SO	Süd-Ost
GFZ	Geschossflächenzahl	SOU	Souterrain
gif	Ges.f. immobilienwirtschaftliche Forschung	STPL	KFZ-Stellplatz
GIS	Geografisches Informationssystem	SV	Sachverständige(r)
GMB	Grundstücksmarktbericht	SW	süd-West
GND	Gesamtnutzungsdauer	SWF	Sachwertfaktor
GRZ	Grundflächenzahl	SW-RL	Sachwert-Richtlinie
HP	Hochparterre	TG	Tiefgaragen-Stellplatz
IT-NRW	Information und Technik, Stat. Landesamt NRW	VKW	Verkehrswert
KAG	KommunalAbrechnungsgesetz	VW RL	Vergleichswert-Richtlinie
KFZ	Kraftfahrzeug	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
KG	Kellergeschoss	WFL	Wohnfläche
		WOFIV	WohnflächenVerordnung

3 Vorbemerkungen

3.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Gegenstand des Gutachtens:	Zu bewerten ist das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück.
Adresse des Bewertungsobjekts:	Weizenweg 25, 50933 Köln.
Auftraggeber:	Amtsgericht Köln, Reichenspergerplatz 1, 50670 Köln, Zwangsversteigerungssache AZ.: 093 K 025/24
Auftragsdatum:	13.11.2024.
Auftragsinhalt, Verwendungszweck:	Erstellung eines Verkehrswert-Gutachtens gemäß § 194 BauGB zur Wertfeststellung im Rahmen der Zwangsversteigerung.
Auftragsbesonderheiten:	Keine.

3.2 Stichtage, Ortsbesichtigung, Ende der Recherche

Qualitätsstichtag:	07.02.2025 (Tag des Ortstermins). Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.
Wertermittlungsstichtag:	07.02.2025 (Tag des Ortstermins). Verkehrswertermittlungen beruhen auf stichtagsbezogenen Erfassungen des vorhandenen Bestands.
Tag der Ortsbesichtigung:	Die Objektbesichtigung fand am 07.02.2025 statt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Sowohl Antragsteller als auch Antragsgegner sind zu den geladenen Ortsterminen am 07.02.2025 und 24.02.2025 nicht erschienen.
Ende der Recherche:	13.06.2025.

3.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Wertermittlungs-Grundlagen:	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Baugesetzbuch (BauGB), Immobilien-Wertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV 21), Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Bodenrichtwertrichtlinie (BW-RL), Sachwertrichtlinie (SW-RL), Ertragswertrichtlinie (EW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) ² , Bau-Nutzungs-Verordnung (BauNV), Landesbauordnung NRW, (BauO NRW), einschlägige Literatur. ³
Eigene Recherchen:	- Übersichtskarte, Quelle: www.openstreetmap.de v. 16.06.2025. - Topographische Karte, Quelle: www.opentopomap.org v. 16.06.2025. - Straßenkarte, Quelle: www.openstreetmap.de v. 16.06.2025. - Flurkarte, M 1:500, Quelle: www.tim-online.nrw.de v. 11.06.2025. - Beglaubigter Grundbuchauszug vom 09.08.2024. - Grundstücksmarktbericht Köln 2024, www.boris.nrw.de. - Bodenrichtwertauskunft über www.boris.nrw.de zum 01.01.2024. - Mietspiegel Köln 2023, Quelle: Rheinische Immobilienbörse. - Auskunft zum Altlastenverdacht des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln v. 17.12.2024. - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis im Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster v. 16.12.2024. - Auskunft zu Erschließungsbeiträgen des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln v. 10.12.2024. - Einsichtnahme Bauakte beim zentralen Aktenarchiv der Stadt Köln v. 05.02.2025.
Hinweise:	Gegenstand der Wertermittlung sind das Grundstück, die baulichen Anlagen (Gebäude und Außenanlagen) und die sonstigen Anlagen, soweit sie gebäudebedingt erforderlich sind. Diese Wertermittlung wird auf der Grundlage der o.g. Anknüpfungstatsachen unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands durchgeführt. Soweit in diesem Gutachten nicht anders angegeben,

2 Diese, mit Inkrafttreten der ImmoWertV 21, außer Kraft getretenen Richtlinien werden nur insofern berücksichtigt, als dass sie zur modellkonformen Ermittlung des vorläufigen Verfahrensergebnis benötigt werden.

3 Siehe Literaturverzeichnis Punkt 9.1.

wird bei dieser Wertermittlung die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Gutachten kein Bauschadensgutachten ist. Auch wenn Hinweise auf Bauschäden oder Baumängel in diesem Gutachten enthalten sein sollten, so handelt es sich dabei nicht um eine abschließende Erfassung dieser "Mängel" oder Schäden und auch nicht um eine Untersuchung der Ursachen. Bauschäden oder Baumängel werden in Verkehrswertgutachten nur insoweit erfasst und beschrieben, wie sie offensichtlich und augenscheinlich erkennbar sind und für den üblichen Marktteilnehmer bei der Schätzung des Verkehrswerts (Marktwerts) Berücksichtigung finden.

Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Das Grundstück wurde nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten im Boden oder Kontaminationen der Baulichkeiten untersucht. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen geschätzt.

4 Grundstücksmerkmale

4.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

4.1.1 Lagemerkmale (§ 6 (4) ImmoWertV) – Makrolage ⁴

Amtl. Regionalschlüssel	053150000000
Ortsname	Köln
Ortsart	Kreisfreie Stadt (Großstadt)
Verbandsgemeinde	Köln
Regierungsbezirk	Köln
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kooperationsraum	Metropolregion Rhein-Ruhr
Zentralörtl. Zugehörigkeit	Planungsregion Köln
Zentralörtl. Funktion	Oberzentrum
Hochschulstandort	Ja
Intl. Messestandort	Ja
Einwohner	1.084.831 (Stand: 31.12.2022)
Fläche	405,02 qkm (Stand: 31.12.2022)
Bevölkerungsdichte	2.678 Einwohner/qkm (Stand: 31.12.2022)
Bevölkerungsentwicklung	4,6 % (Zeitraum: 2011 - 2015)
Bevölkerungsprognose	5,0 % (Zeitraum: 2021 - 2050)
Arbeitslosenquote – Stadt	9,0 % (Stand: Feb. 2024)
Arbeitslosenquote – Bundesl.	7,6 % (Stand: Feb. 2024)
Arbeitslosenquote - DE	6,1 % (Stand: Feb. 2024)
Kaufkraft - Index	100,4 (Stand: 2021)
Kaufkraft - pro Person	24.513 € (Stand: 2021)
SV-Beschäftigte – Arbeitsort	613.600 (Stand: 30.06.2023)

⁴ Quelle: Online-Tool der Fa. Proptechtools.

SV-Beschäftigte – Wohnort	444.326 (Stand: 30.06.2023)
Pendlersaldo	169.092 (Stand: 30.06.2023)
Betriebe	31.040 (Stand: 30.06.2023)
Hauptbranchencluster	Medien & Marketing, Chemie & Pharmazie, Digitalwirtschaft
Demographietyp	7 (Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)
Zukunftsatlas - Rang	65 von 400
Zukunftsatlas - Profil	hohe Zukunftschancen
Zukunftsatlas – Wohnungsbaulücke	stark überdurchschnittlich
Fazit	Gut

Die kreisfreie Großstadt Köln liegt im gleichnamigen Regierungsbezirk. Die Stadt beherbergt rd. 1,1 Mio. Einwohner (Stand: 31.12.2022), ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb der gleichnamigen Planungsregion die Funktion eines Oberzentrums. Köln ist zudem Universitäts- und internationaler Messestandort. Darüber hinaus verläuft der Rhein innerhalb des Stadtgebiets von Köln.

Das Statistische Bundesamt gibt zum 30.06.2023 für Köln insgesamt ca. 444.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 614.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 169.092 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 31.040 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Köln wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Medien & Marketing, Chemie & Pharmazie sowie von der Digitalwirtschaft geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Köln bis zum Jahr 2050 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,0 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Köln derzeit 9,0 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,6 % und Deutschland: 6,1 %, Stand: Februar 2024). Die statistischen

Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 100,4 Punkten für Köln, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Köln als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort hohe Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Köln den 65. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

4.1.2 Lagebeschreibung - Mikrolage⁵

Stadtbezirk: **Lindenthal**

Stadtteil: **Müngersdorf**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Müngersdorf', ca. 6,9 km westlich des Stadtzentrums von Köln in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Einfamilienhäusern in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. Als Oberzentrum profitiert Köln von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Lidl', 'Netto') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Köln über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen

⁵ Quelle: Online-Tool der Fa. Proptechtools.

Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu Grünflächen existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über zwei zugehörige Außenstellplätze.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als sehr gut beurteilt.

Köln liegt als eine der deutschen Big7-Städte im Zentrum eines sehr gut ausgebauten Individualverkehrsnetzes und ist über diverse Bundesstraßen (z.B. B59) und Autobahnen (z.B. A1, A4, A61) an dieses angebunden. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A1 liegt rd. 2,8 km südwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Köln-Lövenich'. Das Autobahnkreuz 'Köln-West' ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Die Bushaltestelle 'Am Lindenweg' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene S-Bahnstation 'Köln-Müngersdorf/Technologiepark' (Linien: S12 und S19). Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 6,8 km zum IC(E)-Bahnhof 'Köln Hbf' bzw. rd. 22 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Köln/Bonn'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Parkmöglichkeiten in der Straße Weizenweg:

Der Weizenweg weist auf der dem Objekt gegenüber liegenden Straßenseiten Parkmöglichkeiten parallel zum Straßenverlauf auf. Anwohner und Gäste können auf den Stellplätzen auf dem Grundstück parken. Es ist keine Parkraumbewirtschaftungszone ausgewiesen.

Immissionen:

Kein störender Straßen-Verkehrslärm, Gewerbe- oder Industrie-Betriebslärm oder Fluglärm feststellbar.

Fazit der Lageeinordnung: Das Grundstück liegt verkehrstechnisch gut, dezentral im westlichen Bereich von Köln in einer exklusiven Wohngegend mit einer guten Anbindung an die Infrastruktur. Es handelt sich hier um eine „sehr gute Wohnlage“ gemäß Definition des Mietspiegels Köln. Der Stadtteil „Müngersdorf“ stellt gemäß Gebietsgliederungskarte des Grundstücksmarktbericht Köln eine „Vorortlage *linksrheinisch*“ dar.

4.2 Zustand des Wertermittlungs-Grundstücks

4.2.1 Gestalt und Form

Flurkarte: Die aktuelle Flurkarte, M 1:500 wurde über das Geodatenportal www.tim-online.nrw.de am 11.06.2025 abgerufen.

Zuschnitt, Topografie, Höhenlage zur Straße: Rechteckig geschnittenes, Grundstück, mit ca. 20 m Straßenfront und ca. 20 m mittlerer Grundstücksbreite sowie ca. 48 m mittlerer Grundstückstiefe. Das Grundstück hat im hinteren Bereich ein deutliches Gefälle von der hinteren Grundstücksgrenze bis zur Gebäuderückseite

Tatsächliche Nutzung gem. Wohnbaufläche 960 qm.
Liegenschaftskataster:

Himmelsrichtung: Grundstücksausrichtung Nord-Süd.

4.3 Wertbeeinflussende rechtliche Gegebenheiten

4.3.1 Grundbuch - Bestandsverzeichnis und Eigentümer

Grundbuchdaten: Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.09.2024, letzte Änderung vom 15.02.2023.

Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht	Grundbuch von	Gemarkung
	Köln	Müngersdorf	Müngersdorf

Blatt	Nr.	Flur	Flurst.	Nutzungen gem. Grundbuch	Größe
51147	1	78	1621	Gebäude- und Freifläche, Weizenweg 25	960 qm

Weitere wertrelevanten Eintragungen im Bestandsverzeichnis, auch unter anderen laufenden Nummern, sind nicht vorhanden.

Eigentümer gem. Abt. I: Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.

4.3.2 Wertbeeinflussende Belastungen (§ 6 (2) ImmoWertV)

Belastungen in Abt. II: Lfd. 1 zu 1:
„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 93 K 25/24).“
Keine weiteren wertrelevanten Eintragungen vorhanden

Belastungen in Abt. III: In Abt. III des Grundbuchs sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen zum Wertermittlungstichtag vorhanden. Schuldverhältnisse, soweit sie in Abt. III verzeichnet sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass sie ggf. bei einem Verkauf gelöscht, durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

4.3.3 Planungs- und baurechtliche Situation

Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als **W = Wohnbaufläche** dargestellt.

Planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 6 ImmoWertV: Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ist der Bebauungsplan, „Egelspfad“ Nr. 60460/03 (Blatt 2) rechtsgültig seit dem 26.03.1979. Entsprechend diesem Bebauungsplan kann das Grundstück mit einem bis zu 2-geschossigen Gebäude in offener Bebauung bei einer GFZ von 0,4 bebaut werden. Baugrenzen bzw. Baulinien sind nicht definiert.

Umgebungsbebauung: Das Gebäude befindet sich in einer offenen Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern.

Naturschutzrechtliche Auflagen: Naturschutzrechtliche Auflagen sind nicht bekannt.

Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde online geprüft. Es konnten keine belastenden oder begünstigenden Baulasten festgestellt werden.

Altlast: Gemäß Mitteilung des Amtes für Umwelt- und Verbraucherschutzes der Stadt Köln vom 16.12.2024 liegen für das Bewertungsgrundstück keine Angaben zu Altlasten vor.

Baugrundverhältnisse: Soweit, augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, hinreichend tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Aus den Unterlagen gehen keine Anhaltspunkte für eine erforderliche bzw. besondere Gründung (z.B.: Pfahlgründung oder Bergschäden) hervor. Bodenuntersuchungen lagen nicht vor. Im Übrigen wird auch aufgrund der vorhandenen Altbebauung von normalen Gründungsverhältnissen ausgegangen.

Denkmalschutz:	Das Gebäude ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.
Bodendenkmal:	Es sind für das Bewertungsgrundstück keine Hinweise bekannt, dass der Grund- und Boden archäologisch bedeutsam ist. Deshalb keine weiteren Erkundungen durchgeführt.
Erhaltungssatzung:	Für das Gebiet des Bewertungsobjekts wurde keine Erhaltungssatzung erlassen.
Bodenordnung:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist in keine Bodenordnung einbezogen.
Städtebauliches Sanierungsgebiet / förmliches Entwicklungsgebiet:	Das zu bewertende Grundstück liegt weder in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet noch in einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet.
Baugenehmigung:	Die Bauakte wurde am 05.02.2025 im zentralen Aktenarchiv der Stadt Köln eingesehen. Das Gebäude ist in der errichteten Form mit der Baugenehmigung Nr. 6301/20373/80 vom 25.07.1980 als „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“ genehmigt. Mit Eingang bei der Stadt Köln am 22.03.2021 wurde durch den jetzigen Eigentümer eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines „Mehrfamilienhauses“ mit drei Vollgeschossen gestellt. Nach Anhörungsschreiben durch das Bauaufsichtsamt v. 16.06.2021 wurde diese Voranfrage zurückgezogen. Eine weitere Voranfrage zur Errichtung eines „Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten und Tiefgarage“ bei nunmehr zweigeschossiger Bebauung wurde am 10.09.2021 gestellt und wiederum am 18.01.2022 zurückgezogen.

4.3.4 Erschließungszustand

Verkehrstechnische Erschließung:	Das Bewertungsobjekt ist über den Weizenweg erschlossen. Es handelt es sich um eine öffentliche, verkehrsberuhigte Wohnstraße, die endgültig hergestellt ist.
Straßenausbau:	Der Weizenweg ist eine beidseitig befahrbare, verkehrsberuhigte, etwa 11 m breite Straße mit Schwarzdecke, beiderseitigen Gehwegen und Straßenbeleuchtung. Erschließungsbeiträge werden nach Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 10.12.2024 nicht mehr erhoben.

Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen:	Das Grundstück ist an Frischwasser, elektrischen Strom sowie einen öffentlichen Kanal angeschlossen. Fernsehen über Kabel; Internet über DSL.
Grenzverhältnisse:	Bei dem Einfamilienhaus handelt es sich um ein freistehendes Gebäude.

4.3.5 Ertragsmerkmale des Grundstücks

Miet- /Pachtverhältnisse: Das EFH ist zum Stichtag ungenutzt.

4.3.6 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Erläuterung:	Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 5 ImmoWertV definiert. Sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt: • Flächen der Land- und Forstwirtschaft • Bauerwartungsland • Rohbauland • Baureifes Land
Entwicklungsstufe (§ 5 ImmoWertV):	Erschlossenes, geordnetes, erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenfreies, baureifes Land.

4.3.7 Vorhandene Bebauung

Tatsächliche bauliche Ausnutzung:	GRZ gemäß Ziffer 6.2.2 = 0,22 GFZ gemäß Ziffer 6.2.4 = 0,22 GRZ und GFZ liegen unter dem im Bebauungsplan angegebenen Maß der baulichen Nutzung.
Tatsächliche derzeitige Nutzung:	Wohnwirtschaftlich genutztes Grundstück. Die vorhandene Nutzung entspricht der planungsadäquaten, d.h. legal zulässigen und / oder lagegemäßen Nutzbarkeit.
Wirtschaftlichste Folgenutzung:	Wohnen.
Drittverwendung:	Anderweitige Nutzungen sind nicht möglich.

KFZ-Stellplatzpflicht: Historisch erfüllt.

4.4 Beurteilung der Grundstücksmerkmale

Das Grundstück weist in Bezug auf die Grundstücksmerkmale nach §§ 4-6 ImmoWertV keine Sachverhalte auf, welche im Rahmen dieser Wertermittlung wertverändernd gesondert zu berücksichtigen wären. Das Grundstück ist nach planungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht voll ausgenutzt, weist keine rechtlichen Besonderheiten auf und ist ortsüblich erschlossen. Erweiterungen sind aufgrund der Unterschreitung der GRZ, der GFZ und der Geschossigkeit möglich.

5 Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung am 07.02.2024 sowie die unter Punkt 3.3 aufgelisteten Unterlagen. Das Grundstück und damit das Gebäude konnte beim Ortstermin nicht betreten werden, da der Eigentümer jeweils nach Ladung nicht erschienen ist. Somit kann die Baubeschreibung nur aufgrund der Erkenntnisse durch die Besichtigung von der Straße aus sowie der Erkenntnisse aus der Bauakte erstellt werden. Aussagen über den zum Stichtag noch vorhandenen Innenausbau können nicht getätigt werden, da das Gebäude nicht betreten werden konnte.

Besichtigt wurden alle Gebäudeteile und die Außenanlagen. Sie werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings (bezogen auf den Gesamtwert) nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen wurde nicht überprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden werden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar sind.

5.1 Einfamilienhaus

5.1.1 Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr

Art des Gebäudes:	Eingeschossiges, teilunterkellertes, freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Massivbauweise mit Flachdach. Das Erdgeschoß ist in zwei Höhenlevel mit einem Niveauunterschied von ca. 90 cm, unterteilt. Der höhere Bereich ist unterkellert und beinhaltet die Einliegerwohnung.
Bauakte:	Die vorliegenden Bauzeichnungen sind auf den 07.07.1990 datiert.
Baujahr / Modernisierungen:	Ursprungsbaujahr 1980 Aussagen zu eventuellen Modernisierungen können mangels Unterlagen und mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht getätigt werden.

5.1.2 Ausstattung und Ausführung

Fassadengestaltung:	Die Fassade ist zum Stichtag demontiert. Die Außenwände aus 24 cm Gasbetonsteinen sind sichtbar.
Dach (Konstruktion und Eindeckung):	Flachdach. Konstruktionsart nicht bestimmbar.
Geschossdecken:	Decken über KG als nach Plänen als Stahlbetondecke.
Gebäudeeingangsbereich:	Kunststoff-Türanlage mit waagerechten Sprossen, feststehendem Seitenteil mit Oberlicht durch „Dachreiter“. Kein Vordach. Zugang eben.
Grundrissgestaltung:	Die Grundrissgestaltung ist zum Bewertungsstichtag baujahrestypisch und entspricht noch voll und ganz heutigen Anforderungen. Die Raumaufteilung geht aus den beigefügten Bauzeichnungen hervor (siehe Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. - 7).
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr.
Gebäudeeingangsbereich:	Zum Stichtag ist die Eingangstüranlage teil-demontiert. Die ursprüngliche Konstruktion besteht aus verglasten Kunststoffprofilen. Der Eingangsbereich sowie die dahinter liegende Verkehrsfläche ist mit Dach-Oberlichtern gleicher Konstruktionsart belichtet.
Treppenraum:	Treppe in das KG und zwischen den EG-Leveln ist aus Beton.

5.1.3 Beschreibung der Innenräume

Der Ausbauzustand, die Ausstattung und die Haustechnik des Gebäudes sowie dessen tatsächliche Grundrissstruktur können aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Bauakte und dem Teilabbruch ist davon auszugehen, dass hier im Rahmen der Einreichung der Bauvoranfragen bereits Abbrucharbeiten vorgenommen wurden, deren Umfang allerdings nicht vollständig beurteilt werden kann. Im Rahmen der folgenden Bewertung wird angenommen, dass noch keine tiefergehenden Bautätigkeiten vorgenommen wurden und dass das Gebäude sich im Zustand vor der geplanten Umnutzung befindet.

5.1.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage: Keine Angabe möglich.

Elektro-Installationen: Keine Angabe möglich.

Gebäude-
Informationstechnik: Keine Angabe möglich.

Energetische
Beschaffenheit: Keine Angabe möglich.

5.1.5 Beschreibung der Außenanlage

Ver- und
Entsorgungsanlagen: Strom, Wasser, Telefon und öffentlicher Kanal.

Befestigte Flächen: Zugang zum Gebäude bzw. Zufahrt zur Garage und Weg zwischen Garage und Hauptgebäude zum Garten mit Betonpflaster. Zugang zum Hauseingang ebenfalls in Betonpflaster.

Gartenanlage
und Aufwuchs: Keine Angabe möglich.

Einfriedung: Rückwärtig und seitlich über Zäune.

5.1.6 Sonstiges

Besonders zu berücks.
Bauteile: Keine.

Besondere Einrichtungen: Keine.

Baumängel sowie
Bauschäden: Das Gebäude ist zum Stichtag teilentkernt, teilweise ohne Fassade und ohne Eingangstüre bzw. ohne diverse Fenster. Damit ist es augenscheinlich bereits ca. drei Jahre der Witterung ausgesetzt; Tagwasser kann in vielen Bereichen in das Gebäude eindringen. Somit ist davon auszugehen, dass zumindest der gesamte noch vorhandene In-

nenausbau des Gebäudes unbrauchbar ist. Eventuell im Gebäude vorhandene Holzkonstruktionen wie z.B. eine Dachkonstruktion wäre nicht mehr nutzbar. Ein Rückbau des Gebäudes bis auf den reinen Rohbau ist hier notwendig.

5.2 Beurteilung der Bebauungen

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein - mit 200 qm Wohnfläche für die Lage durchschnittlich dimensioniertes – freistehendes Einfamilienhaus auf einem hierzu ausreichend großem Grundstück.

Aufgrund der Notwendig eines Rückbaus auf den Rohbau ist hier im Rahmen der Wertermittlung zu prüfen, ob, aufgrund der Einflussfaktoren *„Rückbau bis auf Rohbau, individuelle Grundrissstruktur und Unterausnutzung des Grundstückes“*, ein Wiederaufbau des vorhandenen Gebäudes auf wirtschaftliche Art und Weise realisierbar ist und den gängigen Marktmechanismen entspricht.

Durchgreifende, die Restnutzungsdauer verlängernde Modernisierungen wurden bis zum Stichtag nicht vorgenommen. Es handelt sich somit aufgrund der beschriebenen Merkmale um ein teilweise zurückgebautes Einfamilienhaus mit bei einer geringen Marktgängigkeit in sehr guter Lage.

6 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

6.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen

Die nachfolgend aufgeführten Daten wurden, soweit nicht anders angegeben, von mir in Anlehnung an die BauNVO, die DIN 277-1:2005-02 sowie die WoFIV ermittelt. Aufgrund möglicher Abweichungen von aktuellen Fassungen dieser Vorschriften können sie lediglich als Grundlage für die hier vorgenommene Verkehrswertschätzung dienen. Die verwendeten Bauzeichnungen sind nach Kopiervorgängen nicht unbedingt maßstabsgetreu. Daraus resultierende Ungenauigkeiten können aber im Rahmen dieser Wertschätzung hingenommen werden. Die Wohnfläche wurde der in **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**-9 beigefügten Wohnflächenberechnung von 1980 entnommen. Diese wurden nach der damals gültigen DIN 283 erstellt. Eine Anpassung der Berechnung an die zum Stichtag gültige WoFIV wird nicht vorgenommen.

6.2 Bauzahlen

6.2.1 Bebaute Fläche (BF)

Mit aufstehendem Gebäude bebaute Grundstücks-Fläche: **207 qm**

6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Anrechnungsfähige bebaute Fläche / Grundstücksfläche⁶ : 207 qm / 960 qm **0,22**

6.2.3 Geschossfläche (GF)

Grundflächen aller Vollgeschosse: **207 qm**

6.2.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche / Grundstücksfläche⁷ : 207 qm / 960 qm **0,22**

⁶ Die Grundflächenzahl nach § 19 (1) BauNVO gibt an, wie viel qm bebaute Grundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

⁷ Die Geschossflächenzahl (GFZ) im bauplanungsrechtlichen Sinn nach § 20 (2) BauNVO gibt an, wie viel qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind. Ausnahmsweise sind in Nordrhein-Westfalen auch Flächen in Nicht-Vollgeschossen zulässig, § 20 (1) BauNVO. Die GFZ dient als Maßstab für die Bewertung der Grundstücksausnutzung.

6.2.5 BGF für die Sachwertberechnung

Berechnet anhand der vorgelegten Bauzeichnungen, M 1:100.8

EG:	207 qm
Souterrain:	115 qm
Summe BGF	322 qm

6.2.6 Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde der Wohnflächenberechnung aus der Bauakte entnommen.

Wohnfläche: **ca. 200 qm.**

6.2.7 Bruttorauminhalt

Der Bruttorauminhalt (ehemals umbauter Raum) wurde der Berechnung aus der Bauakte entnommen.

Bruttorauminhalt: **ca. 900 cbm.**

6.2.8 Gebäude-Standard

Der nachfolgend wiedergegebene, nach ImmoWertV objektivierbar definierte Gebäudestandard, dient der Bestimmung des modellkonformen Alters und der RND sowie der Ermittlung des zutreffenden NHK 2010 Ansatzes.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer	0,5	0,5				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden	1,0					5
Sanitäreinrichtungen		1,0				9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Gebäudestandardkennzahl						1,85

Es wurde anhand der Erkenntnisse beim Ortstermin und unter Berücksichtigung der Anknüpfungstatsachen eine Standardstufe geschätzt von **1,85.**

⁸ Berechnet in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 nach ImmoWertV.

6.2.9 Baujahr

Das Gebäude ist errichtet worden im Jahr

1980.

6.2.10 Ermittlung von Modernisierungen

Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts wurde aufgrund der relevanten Modernisierungen unter Berücksichtigung des Gebäudealters die modellkonforme Restnutzungsdauer anhand des nachfolgenden Bewertungsschemas abgeleitet. Nach den Modellvorgaben des AGVGA ergibt sich für dieses Gebäude folgendes Ergebnis:

Modernisierungselemente mit Punktraster (Nur solche, die in den letzten 10 bis 20 Jahren vorgenommen wurden)	max. Punkte	Ansatz
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	Summe	0

Mit **0 Modernisierungspunkten**, das entspricht «nicht modernisiert », ergibt sich nach ImmoWertV bei einem Gebäudealter von 45 Jahren eine modellkonforme Restnutzungsdauer von **35 Jahren**.

6.2.11 Gesamtnutzungsdauer, Bewertungsbaujahr, Restnutzungsdauer

Im Zusammenhang mit dem Begriff «Restnutzungsdauer» wird darauf hingewiesen, dass es nicht auf das Alter des Gebäudes, sondern auf die am Wertermittlungsstichtag noch zu erwartende restliche Nutzungsdauer ankommt. Entscheidend ist, wie lange die bauliche Anlage wirtschaftlich noch funktionsfähig und damit verwendungsfähig ist.

Gesamtnutzungsdauer:	Im vorliegenden Fall liegt die GND des Einfamilienhauses modellkonform bei	80 Jahren
Bewertungsbaujahr:	Das Bewertungsbaujahr schätze ich auf	1980
Restnutzungsdauer:	Die Restnutzungsdauer (RND) liegt für das Einfamilienhaus bei	35 Jahren

7 Wertermittlung

7.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (der Begriff entspricht in seiner Definition dem Begriff des Marktwerts) «durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.»

Nach § 8 (1) ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Nach § 2 dieser Verordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dabei ist der Grundstückszustand zum Qualitätstichtag festzustellen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Sie sind grundsätzlich gleichrangig. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Für die Wahl des geeigneten Verfahrens kommt es in erster Linie darauf an, die Überlegungen der Marktteilnehmer, die zur Kaufpreisbildung führen, möglichst allgemein verständlich und nachvollziehbar darzustellen.

Beim **Vergleichswertverfahren** sind Kaufpreise für bebaute und unbebaute Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer wertbestimmenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Die Praxis zeigt, dass dieses Verfahren bei unbebauten Grundstücken und ggf. auch Eigentumswohnungen in der Regel nur herangezogen werden kann, wenn genügend Verkaufsfälle bekannt sind.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Das **Ertragswertverfahren** ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Wertschätzung bei der Kaufpreisfindung im Vordergrund steht, so zum Beispiel bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten sowie gewerblich genutzten Grundstücken.

Das **Sachwertverfahren** kommt demgegenüber bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nur unwesentlich ankommt, wo also die renditeunabhängige Eigennutzung im Vordergrund steht.

Sowohl bei der Vergleichswert-, Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

7.2 Daten- und Marktanalyse

§ 2 ImmoWertV bestimmt, dass der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen sind. Künftige Entwicklungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In § 3 (2) ImmoWertV werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt definiert, als die Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände.

7.2.1 Veröffentlichungen des Gutachterausschusses

Zum Wertermittlungstichtag 07.02.2025 ist der Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln mit den Auswertungen von Kauffällen aus dem Jahr 2023 heranzuziehen⁹.

Hier werden Umsatzzahlen zu Geld- und Flächenumsätzen für bebaute Grundstücke veröffentlicht.

Die Zahlen für Einfamilienhäuser wurde in Köln aus 1.024 Kauffällen ausgewertet. Es wurde ein Umsatz von 683.419.922 € bei einem Flächenumsatz von 493.764 qm ausgewertet. Dividiert man die Summe des Geldumsatzes durch die Anzahl der Verträge, ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 667.402 €. Die durchschnittlich verkaufte Grundstücksfläche liegt bei 482 qm.

9 Zum Stichtag ist der Grundstücksmarktbericht 2025 noch nicht veröffentlicht und darf nicht berücksichtigt werden.

Im Stadtbezirk Lindenthal wurden 180 Kauffälle ausgewertet bei einem Umsatz von 194.654.726 €. Der Mittelwert ist hierbei 1.081.415 € pro Kauffall.

Für Weiterverkäufe von freistehenden EFH liegen die relativen Kaufpreise der Lage Müngersdorf in einer Spanne von 6.966 – 16.940 €/qm bei einem Mittelwert von 10.326 €/qm. Die Baujahresspanne liegt hier von 1950-2003.

7.2.2 Bodenwertentwicklung

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2025 ist zum Wertermittlungstichtag noch nicht veröffentlicht. Es wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 herangezogen. Zum Wertermittlungstichtag kann nicht davon ausgegangen werden, dass die konjunkturelle Weiterentwicklung der Bodenrichtwerte aus den zu vor veröffentlichten Schwankungen des Bodenrichtwertes sachgerecht abgeleitet werden kann. Es wird der in Bezug auf die allgemeinen Wertverhältnisse unangepasste Bodenrichtwert verwendet.

7.2.3 Sachwertfaktoren

Für die Anpassung des vorläufigen Sachwerts an den regionalen Markt hat der Gutachterausschuss in der Stadt Köln Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser veröffentlicht. Das Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors basiert auf dem Modell der AGVGA.NRW.¹⁰ Der Sachwertfaktor steht in Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert und wird im Rahmen der Sachwertberechnung auf Grundlage der vorgenannten Tabelle ermittelt.

7.2.4 Liegenschaftszinssätze

Für Ein- und Zweifamilienhäuser werden im Grundstücksmarktbericht 2024 nachfolgende Auswertungen zu Liegenschaftszinssätzen veröffentlicht.

Demnach liegt der durchschnittliche LZ für EFH bei 1,7 % mit einer Standardabweichung von +- 0,8 %. Die Auswertung erfolgt auf einer Datenbasis von 19 Kauffällen. Die in der Auswertung berücksichtigte Miete liegt bei einem mittleren Wert von 11,20 €/qm.

7.2.5 Rohertragsfaktoren

Für Einfamilienhäuser veröffentlicht der Gutachterausschuss in der Stadt Köln keine Rohertragsfaktoren.

¹⁰ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen.

7.2.6 Marktübliche Mieten für Einfamilienhäuser

Die Mieten des zum Stichtag aktuellen Mietspiegels 2023 in der Stadt Köln sind nicht auf Einfamilienhäuser anzuwenden. Üblicherweise sind die Mieten für EFH überschlägig mit einem Zuschlag von 10 % auf die zutreffende Mietspiegelmiete abzuleiten.

Die Wohnungen sind im Mietspiegel für die Stadt Köln in fünf Gruppen nach Jahresspannen der Bezugsfähigkeit unterteilt. Die einzelnen Gruppen sind jeweils in einfache, mittlere und sehr gute Wohnlage sowie 5 Wohnungsgrößencluster zwischen 40 qm und 120 qm eingeteilt.

In der linken Spalte auf deren rechter Seite sind die Größencluster in zwei Spalten unterteilt, jeweils gekennzeichnet mit der Zahl „2“ und „3“. In der Spalte 2 ist die Miete für Wohnungen „mit Heizung, Bad/WC“ und in der Spalte 3 „mit besonderer Ausstattung“ aufgeführt. Die besondere Ausstattung ist unter 4.b) der besonderen Ausstattung in den „Besonderen Erläuterungen“ zum Mietspiegel erläutert. Eine besondere Ausstattung in diesem Sinne liegt vor. Das Gebäude verfügt über einen Garten, Terrasse, offenen Kamin, ein Zweitbad u.v.m.

Betrachtet man die Lagedefinition des Kölner Mietspiegels ist das Gebäude in die „Sehr gute Wohnlage“ einzuordnen. Demnach ergibt sich für das EFH zunächst eine Spanne von 8,70 €/qm – 11,70 €/qm.

Nimmt man den mittleren Spannenwert von 10,70 €/qm mit einem Zuschlag von 10 % ergibt sich eine für das Objekt angemessene ortsübliche Vergleichsmiete von ca. 11,77 €/qm. Es ergibt sich eine geschätzte marktübliche Miete von ca. **rd. 12,00 €/qm.**

7.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die, für eine Grundstücksbewertung zu wählenden, Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert- und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässlicher und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt. Auch andere Datenbanken, die Kaufpreise registrieren, können genutzt werden.

Eine Abfrage beim Gutachterausschuss hat ergeben, dass ausgewertete Vergleichskaufpreise für vergleichbar Einfamilienhäuser in ausreichender Anzahl und der notwendigen Detailtiefe nicht zur Verfügung gestellt werden konnten.

Im vorliegenden Fall hat das aufstehende Gebäude einen geringen Gebäudestandard und ist teilrückgebaut. Ferner ist durch das bestehende Gebäude das Grundstück unterausgenutzt. Ein durchschnittlicher Marktteilnehmer würde ein solches Gebäude unter der Berücksichtigung der guten Lage und der Unterausnutzung bei Betrachtung der notwendigen Modernisierungskosten abreißen und neu errichten. Demnach ist im üblichen Marktgeschehen mit einer alsbaldigen Freilegung des Grundstücks zu rechnen.¹¹ Die Unwirtschaftlichkeit der Beibehaltung der bestehenden baulichen Anlage ist dann gegeben, wenn der nicht abgezinste Bodenwert den Ertragswert (oder Sachwert) erreicht oder übersteigt.¹² Dies ist dann der Fall, wenn der jährliche Reinertrag im Ertragswertverfahren geringer ist als der Bodenwertverzinsungsbetrag oder der Ertragswert der baulichen Anlage bzw. die alterswertgeminderten Herstellungskosten im Sachwertverfahren geringer sind als die Kosten, die zur weiteren Nutzung aufzuwenden sind.

Wird dies nachgewiesen, ist im Rahmen einer Wertermittlung eine sog. Liquidationsrechnung durchzuführen. Das Verfahrensergebnis, hier ermittelt aus der Bodenwertberechnung nach §§40 – 45 ImmoWertV, ist um die Freilegungskosten zu reduzieren.

11 Vgl. ImmoWertV §43 Abs. 1

12 Vgl. ImmoWertV 2010, § 16 Abs. 3 Satz 2.

7.4 Ermittlung des Bodenwerts

7.4.1 Erläuterungen

Unter dem Bodenwert versteht man grundsätzlich den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks bei üblicher und (planungs- sowie bauordnungs-) rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit, sofern es im Markt eine entsprechende Nachfrage gibt. Es handelt sich dabei um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.¹³

7.4.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte

Da mir im vorliegenden Bewertungsfall keine unmittelbar verwertbaren Kaufpreise von unbebauten Vergleichsgrundstücken vorliegen, der Gutachterausschuss jedoch geeignete, d.h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung abgeleitet hat, erfolgt die Bodenwertermittlung gemäß § 16 ImmoWertV anhand des Bodenrichtwerts. Zonale Bodenrichtwerte werden durch die zuständigen Gutachterausschüsse nach den Regeln der BW-RL vorrangig im Vergleichswertverfahren aus Kaufpreisen abgeleitet und in einem Kollegialgremium beschlossen.

7.4.3 Bodenrichtwert

Vom Gutachterausschuss in der Stadt Köln wurde für Grundstücke in der Lage des Bewertungsobjekts der zonale Bodenrichtwert Nr. 305003 zum 01.01.2024 mit folgender Definition abgeleitet:

Baugrundstücke in allgemeinen Wohngebieten in Köln, Ortsteil Müngersdorf mit 1 bis 2-geschossiger Bauweise und einer Grundstücksfläche von 800 qm. Der Beitragszustand wird als erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG mitgeteilt.

1.570 €/qm.

7.4.4 Wertbeeinflussende Abweichungen

Die Merkmale des vorgenannten Richtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, bis auf die Grundstücksfläche und den Stichtag, hinreichend genau überein. Als Ausgangsbasis für die weitere Berechnung verwende ich den vom Gutachterausschuss abgeleiteten und an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag angepassten Wert von **1.570 €/qm**, der im Folgenden schrittweise umgerechnet wird.

¹³ Vergleiche § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

7.4.5 Anpassung an der Wertermittlungstichtag

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2025 ist am Wertermittlungstichtag noch nicht veröffentlicht. Es wird entsprechend dem Stichtagsprinzip der zum Wertermittlungstichtag veröffentlichte Bodenrichtwert zum 01.01.2024 herangezogen. Am Wertermittlungstichtag war, unter Berücksichtigung der unterjährigen konjunkturellen Entwicklung bereits abzusehen, dass die Bodenrichtwerte im Stadtgebiet Köln deutlich sinken. Im Vorjahr (vom 01.01.2023 zum 01.01.2024) ist der Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstück bereits um 10 % gesunken. Eine weitere Reduzierung des Richtwertes in ähnlicher Höhe war zum Stichtag abzusehen. Demnach wird der Bodenrichtwert vom 01.01.2024 auf den Wertermittlungstichtag 07.02.2025 anpasst um **- 10%.**

7.4.6 Umrechnung wegen unterschiedlicher Grundstücksflächen

Das Bewertungsgrundstück hat eine rentierliche Grundfläche von 960 qm. Der Bodenrichtwert ist für eine Grundfläche von 800 qm abgeleitet. Der Gutachterausschuss hat Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, welche durch Division errechneter Wertzahlen ermittelt, wird für eine Fläche von 800 qm wird eine Wertzahl angegeben von 93. Bei einer Fläche von 960 qm liegt diese bei 88. Der Umrechnungskoeffizient liegt demnach bei $88/96 = 91,7$ bzw. **ca. -8%.**

7.4.7 Zusammenfassung der Anpassungsparameter

Zutreffender Vergleichswert (Bodenrichtwert), erschließungsbeitragsfrei		1.570 €/qm
Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks		
• An die allgemeinen Wertverhältnisse	- 10 %	- 157,00 €/qm
• An die Grundfläche	- 8 %	- 125,60 €/qm
Ergebnis		= 1.287,40 €/qm
Abgeleiteter, an die Verhältnisse des Bewertungsgrundstücks am Stichtag angepasster relativer Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks von	rd.	1.290 €/qm

7.4.8 Bodenwert

Grundstücksfläche 960 qm × abgeleiteter relativer Bodenwert 1.290 €/qm = planungsadäquater Bodenwert (BWp) 1.238.400 € **rund 1.238.000 €.**

7.5 Sachwertverfahren

Dem Grundsatz der Modellkonformität folgend, wird das Sachwertverfahren in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV mit den NHK 2010 nach den modifizierten Regeln des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln und des AGVGA durchgeführt dem Grundstück stehende Garagen wird nicht veröffentlicht.

7.5.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Brutto-Grundfläche (gemäß den Regeln der SW-RL für die NHK 2010), unterkellert **230 qm.**

Brutto-Grundfläche (gemäß den Regeln der SW-RL für die NHK 2010), nicht unterkellert **92 qm.**

7.5.2 Gebäudestandard

Der Gebäudestandard wurde unter Punkt 6.2.8 definiert mit **1,85.**

7.5.3 Normalherstellungskosten (NHK)

Grundlage bilden jeweils die Gebäudetypen und Ansätze der NHK 2010 gem. ImmoWertV.
Gebäudetyp 2.03 „Doppelhaus“¹⁴, eingeschossig, unterkellert mit Flachdach.

Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser in €/qm je Brutto-Grundfläche nach DIN 277/2005 incl. MwSt. (modifiziert gemäß SW-RL) NHK 2010 Kostenkennwerte dieser Gebäudetypen					
Gebäudetyp	1	2	3	4	5
2.03	665 €/qm	735 €/qm	945 €/qm	1020 €/qm	1275 €/qm

Der Gebäudetyp 2.03 hat bei einer Standardstufe 1 einen Kostenansatz von **665 €/m².**

Der Gebäudetyp 2.03 hat bei einer Standardstufe 2 einen Kostenansatz von **735 €/m².**

Interpoliert ergibt sich für einen Standard 2,2 ein Kostenansatz von **725 €/m².**

Gebäudetyp 2.23 „Doppelhaus“, eingeschossig, nicht unterkellert mit Flachdach.

Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser in €/qm je Brutto-Grundfläche nach DIN 277/2005 incl. MwSt. (modifiziert gemäß SW-RL) NHK 2010 Kostenkennwerte dieser Gebäudetypen					
Gebäudetyp	1	2	3	4	5
2.23	865 €/qm	965 €/qm	1105 €/qm	1335 €/qm	1670 €/qm

14 Hier werden die Ansätze für ein Doppelhaus gewählt, da hier zwei Gebäudetypen (Unterkellert und nicht unterkellert) fiktiv kombiniert werden. Diese sind dann, fiktiv zusammengesetzt, als Doppelhäuser zu sehen.

Der Gebäudetyp 2.23 hat bei einer Standardstufe 1 einen Kostenansatz von	865 €/m ² .
Der Gebäudetyp 2.23 hat bei einer Standardstufe 2 einen Kostenansatz von	965 €/m ² .
Interpoliert ergibt sich für einen Standard 2,2 ein Kostenansatz von	950 €/m².

7.5.4 Baupreisindex

Gemäß SW-RL werden die NHK 2010 grundsätzlich mit dem Bundes-Baupreisindex des Statistischen Bundesamts an die Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag angepasst.¹⁵

- Bundes-Baupreis-Index (2010=100) für IV 2024 **1,85.**

7.5.5 Stichtagsbezogene NHK

NHK-Wert 2010 x BPI zum Stichtag: 725 €/qm x 1,85 = 1.341,25 € bzw. rd **1.341 €/qm.**

NHK-Wert 2010 x BPI zum Stichtag: 950 €/qm x 1,81 = 1.757,50 € bzw. rd **1.756 €/qm.**

7.5.6 Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes beträgt gem. Punkt 6.2.11 **35 Jahre.**

7.5.7 Alterswertminderungsfaktor

Gemäß Sachwertrichtlinie ist eine lineare Alterswertminderung (AWM) anzusetzen. Die lineare Alterswertminderung errechnet sich wie folgt:

$$AWF = RND / GND$$

Es ist eine Alterswertminderung anzusetzen von: 35 / 80 = **0,4375.**

7.5.8 Besonders zu berücksichtigende Bauteile

Das Einfamilienhaus verfügt über keine «besonders zu berücksichtigenden Bauteile», welche über geschätzte pauschale Zeitwerte im Rahmen der Sachwertermittlung berücksichtigt werden.¹⁶

7.5.9 Besondere Einrichtungen

Das Einfamilienhaus verfügt über keine wertbildenden «besonderen Einrichtungen».

¹⁵ In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten (BNK) bereits einkalkuliert.

¹⁶ Siehe Bischoff, BVS-Trainingslager Immobilienbewertung, "Das Sachwertverfahren nach der Sachwert-Richtlinie.", Anlage 3, Orientierungswerte für Herstellungskosten der von der NHK nicht erfassten Bauteile.

7.5.10 Außenanlagen

Der Zeitwert der Außenanlagen wird pauschaliert bewertet. In der einschlägigen Literatur werden je nach Gestaltung und Zustand Prozentsätze zwischen 3 % und 8 % vom Gebäudewert empfohlen. Die folgenden Außenanlagen – soweit sie nicht bereits im Bodenwert enthalten sind (wie z.B. Schutz- und Gestaltungsgrün, einfache Einfriedungen, übliche Zuwegungen), werden mit einem Prozentsatz von 4 % des Gebäudezeitwertes bei der Ermittlung des Sachwertes berücksichtigt.

7.6 Sachwertberechnung vorläufiger Sachwert

Objekt-, Ausstattungs- und Stichtagsbezogene NHK	=	1.341 €/qm
Brutto-Grundfläche	×	230 qm
Herstellungskosten der baulichen Anlage	=	308.430 €
Objekt-, Ausstattungs- und Stichtagsbezogene NHK	=	1.756 €/qm
Brutto-Grundfläche	×	92 qm
Herstellungskosten der baulichen Anlage	=	161.5522 €
Summe Herstellungskosten der baulichen Anlage		469.982 €
Alterswertminderungsfaktor	×	0,4375
Herstellungskosten bauliche Anlage, alterswertgemindert	=	205.617 €
Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen, alterswertgemindert ca. 4%	+	8.200 €
Herstellungskosten gesamt		213.817 €
Bodenwert	+	1.238.000 €
Vorläufiger Sachwert	=	1.451.817 €

Demnach ergibt sich ein vorläufiger relativer Sachwert von rd. **7.260 €/qm** Wohnfläche.

7.6.1 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert ist nach §35 Abs. 3 mit einem Sachwertfaktor an den Markt anzupassen. Die Auswertungen zu Sachwertfaktoren wurden bereits unter Punkt 7.2.3 dargestellt. Bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 1.450.000 € ist ein Basis-Sachwertfaktor anzusetzen in Höhe von 0,61. Das Bodenwertniveau für die Ableitung des Sachwertfaktors liegt bei 1.570 €/qm x 1,34 = 2.105 €/qm. Somit ist ein Zuschlag anzusetzen von 0,275. Der Sachwertfaktor liegt demnach bei 0,59+0,275= **0,89.**

7.6.2 Marktangepasster Sachwert

Der marktangepasste Sachwert liegt somit bei $1.450.000 \times 0,89 = 1.290.500 \text{ €}$ bzw. rd. **1.290.000 €**

7.6.3 Berücksichtigung der Wiederherstellung des Innenausbaus, Fassade und Fenster.

Das Sachwerterfahren wurde modellkonform mit einem fiktiv mangelfreien Objekt, d.h. hier ohne Berücksichtigung des zu erneuernden Innenausbaus, technischen Ausbaus sowie der Fassade und Fenster, ausgeführt. Die hierfür auszuwendenden Kosten sind vom vorläufigen Verfahrensergebnis abzuziehen. Die Restnutzungsdauer wurde vor dem Verfahren nicht erhöht, so dass hier entsprechend die alterswertgeminderten Herstellungskosten der o.g. Gewerke anzusetzen ist.

Die Kosten für die Wiederherstellung der o.g. Gewerke wird geschätzt auf ca. 1.500 €/qm Wohnfläche. Bei einer Wohnfläche von 200 qm ergeben sich Kosten von ca. 300.000 €. Unterzieht man diese Kosten der Alterswertminderung entsprechend dem Sachwertverfahren, ist hier ein Abschlag anzusetzen von $300.000 \text{ €} \times 0,4375 =$ **131.250 €.**

7.6.4 Marktangepasster bereinigter Sachwert

Es ergibt sich ein marktangepasster Sachwert von $1.290.000 \text{ €} - 131.250 \text{ €} =$ **1.159.000 €**

Damit ist der marktangepasste Sachwert geringer als der Bodenwert von 1.238.000 €. Dies weist darauf hin, dass der Wert des Bewertungsgrundstück sich eher dadurch definieren wird, dass ein potentieller Marktteilnehmer der vorhanden Bausubstanz keinen Wert beimisst und plant, das Grundstück freizulegen.

7.7 Eingangswerte des Ertragswertverfahrens

Die Stärke des Ertragswertverfahrens gründet auf dem, durch zwei Parameter gegebenen, Marktbezug. Zum einen ist dies die aktuelle Marktmiete, die zwischenzeitlich sicher und aktuell aus dem Marktgeschehen abgeleitet werden kann und zum anderen der Liegenschaftszinssatz, der durch iterative Rückrechnung aus dem Verhältnis von gezahlten Kaufpreisen und den mit dem jeweiligen Objekt marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten bestimmt wird. Das Ertragswertverfahren ist ein finanzmathematisches Modell, mit welchem das übliche Marktverhalten nachvollzogen werden soll, deshalb müssen die Einzelansätze modellkonform zur Anwendung kommen.

7.7.1 Tatsächliche Mieteinnahmen

Keine. Das Objekt ist zum Stichtag nicht vermietbar. Zur modellkonformen Durchführung des Ertragswertverfahrens wird hier ein mangelfreier, nicht wertrelevant modernisierter Zustand unterstellt.

7.7.2 Marktübliche Nettokaltmieten

Die Ertragswertermittlung stellt auf marktüblich erzielbare nachhaltige Mieteinnahmen ab. Diese wurden unter Punkt 7.2.6 aus dem Mietspiegel der Stadt Köln abgeleitet. Die marktübliche Miete beträgt demnach **12,00 €/qm.**

Das Gebäude ist mit dem zum Stichtag vorliegenden fiktiv unterstellten Modernisierungszustand nicht zu einem marktüblichen Ansatz vermietbar. Hier ist ein entsprechender Abschlag für den Zustand von mindestens 30 % angemessen. Demnach ergibt sich ein angemessener Mietansatz von maximal **8,00 €/qm.**

Folgender Rohertrag ist demnach marktüblich zu erzielen:

Mieteinheit	Mietfläche	Miete €/qm	Miete €/M	Miete € p.a.
Einfamilienhaus	200 qm	8,00 €/qm	1.600	19.200

7.7.3 Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten werden modellkonform und differenziert angesetzt, weil die einzelnen Bestandteile dieser Position sich auf unterschiedliche Grundlagen beziehen und ein allgemeiner Prozentsatz nicht abgeleitet werden kann. Unter Bezugnahme auf die Modellansätze der AGVGA können Einzelheiten der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

(ISHK = Instandhaltungskosten, MAW = Mietausfallwagnis, VWK = Verwaltungskosten)

Bewirtschaftungskosten	Bezugsbasis			Kosten/Einheit	BWK p.a.
VWK Wohnen	Einheiten	1	×	351,4 €/E	= 351,40 €

ISHK Wohnen	Nutzfläche	200 qm	×	13,80 €/qm	=	2.760 €
MAW Gesamt	Rohrertrag	19.200 €	×	2 %	=	384 €
Summe Bewirtschaftungskosten:						3.495,40 €

Bewirtschaftungskosten insgesamt rund **3.495 €.**

Das entspricht 18,2 % des Rohertrags.

7.7.4 Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude wurde bereits unter Punkt 6.2.11 erläutert. Sie liegt zum Wertermittlungstichtag für das Gebäude bei **35 Jahren.**

7.7.5 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden bereits unter Punkt 7.2.4 dargestellt. Der mittlere Liegenschaftszinssatz in der Stadt Köln liegt demnach für Einfamilienhäuser bei 1,7 %. Aufgrund der sehr guten Lage im Stadtteil Müngersdorf kann der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz deutlich reduziert werden auf **1,5 %.**

7.7.6 Barwertfaktor

Gemäß § 28 ImmoWertV ist der jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag über die Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Der Kapitalisierung ist der Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor) gem. § 34 ImmoWertV zu Grunde zu legen. Dieser wird über die nachfolgend genannte Formel nach §34 Nr. 2 ImmoWertV ermittelt¹⁷:

$$KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

Wobei $q = 1 + p$, p = Liegenschaftszinssatz und n = Restnutzungsdauer.

Der Barwertfaktor für das zu bewertende Grundstück liegt demnach unter der Berücksichtigung eines Liegenschaftszinssatzes von 2,1 % und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren bei:

$$KF = 1,015^{35} - 1 / 1,015^{35} \times 0,015 = \mathbf{27,08.}$$

7.7.7 Bodenwert

Unter Punkt 7.4.8 wurde der Bodenwert ermittelt zu **1.377.000 €.**

¹⁷ In der ab dem 01.01.2022 gültigen ImmoWertV wird, im Gegensatz zur ImmoWertV 2010 keine Tabelle der Barwertfaktoren mehr veröffentlicht. Es wird ausschließlich auf die Formel verwiesen. Die ursprüngliche Tabelle der ImmoWertV 2010 kann nachgeschlagen werden unter BGBl. I 2010, 645 – 648.

7.8 Ertragswertberechnung

Jährlicher Rohertrag

• Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	=	19.200 €
---	---	----------

Bewirtschaftungskosten

-	3.495 €
---	---------

Jährlicher Reinertrag

=	15.705 €
---	----------

Reinertragsanteil des Bodens (Bodenwertverzinsung)

• 1,5 % vom Bodenwert 1.238.000 €	-	18.570 €
-----------------------------------	---	----------

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

=	-2.865 €
---	----------

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist die eigentliche Größe, die es erlaubt, die Rentierlichkeit der Gebäude zu beurteilen. Sollte der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen kleiner Null sein, weist dies in aller Regel auf eine unwirtschaftliche Nutzung hin. Dies ist hier bereits der Fall, ohne die noch zur Vermietbarkeit zu investierenden Kosten zu berücksichtigen. Wenn eine Umnutzung nicht wirtschaftlich möglich ist, ist der Verkehrswert im Liquidationswertverfahren zu bestimmen.

7.9 Schlussfolgerung

Der Bodenwertverzinsungsbetrag ist höher als der jährliche Reinertrag. Der marktangepasste Sachwert liegt unter dem reinen Bodenwert. Es handelt es sich um eine Liquidationsobjekt.

7.10 Liquidationsberechnung

Das Gebäude hat einen Bruttorauminhalt von: **900 cbm.**

Der übliche Kostenansatz für Abbruchkosten vergleichbarer Gebäude liegt unter der Berücksichtigung der geringen Objektgröße bei ca. 65 €/cbm. Demnach liegen die Freilegungskosten bei:

900 cbm x 65 €/cbm =	ca. 55.800 €.
Nebenkosten für Sicherung etc. 20 %	11.160 €.
Summe	rd. 66.960 €.

Zum Wertermittlungstichtag 07.02.2025 werden aufgrund der konjunkturellen Lage Schadenbeseitigungskosten und auch Abrisskosten vom kaufwilligen Marktteilnehmer nicht 1:1 vom unbelasteten Verkehrswert abgezogen. Der Wertansatz für solche Kosten liegt unter Berücksichtigung der Lage bei ca. 80 % der tatsächlichen Kosten. Demnach ist ein Wertabschlag für die Liquidation gerechtfertigt in Höhe von ca. **55.000 €.**

7.10.1 Zuschlag für freigelegtes Grundstück

Durch die Freilegung des Grundstücks erlangt der Boden eine Aufwertung, da unbebaute Grundstücke im üblichen Geschäftsverkehr höher gehandelt werden als bebaute Grundstücke. Der Aufschlag wird geschätzt auf ca. **+ 10 %.**

7.11 Zusammenfassung

Vorläufiger Verkehrswert (Bodenwert)	1.238.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertansatz für Freilegungskosten	-55.000 €
Zuschlag unbebautes Grundstück	+124.000 €
Verkehrswert	rd. 1.310.000 €

8 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des, mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten, Grundstücks Weizenweg 25, 50933 Köln, wird zum Wertermittlungstichtag 07.02.2025 sachverständig geschätzt auf

1.310.000 €.

Es wird darauf hingewiesen, dass in dem hier ausgewiesenen Verkehrswert gemäß § 194 BauGB definitionsgemäß keine «latenten Steuern» berücksichtigt wurden. Dieser hier ausgewiesene Verkehrswert entspricht dem Marktwert, der bei einem fiktiv unterstellten Verkauf zum Bewertungsstichtag voraussichtlich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar sein sollte. Dabei sind Vertriebskosten, z.B. Makler-Provisionen, Vorfälligkeitsablösungen oder Einkommenssteuern, Umsatzsteuern, Erbschafts- oder Schenkungssteuer, oder sonstige Kosten, die sich aus Anlass einer Veräußerung ergeben könnten, ausdrücklich nicht berücksichtigt. Je nach den persönlichen Umständen des Einzelfalls sind diese bei der Vermögensanrechnung gesondert zu berücksichtigen.

Diese Bewertung wurde von mir ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet. Ich bin weder verwandt noch verschwägert mit dem Auftraggeber, noch verfolge ich wirtschaftliche Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter.

Köln, den 13.06.2025

Dirk Saurbier, M. Eng.

Von der IHK zu Köln öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken.

© 2025 Navarini + Partner, Köln. Der Verfasser hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen, oder sonstigen Einzelheiten bedarf, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser und ist zusätzlich zu honorieren. Dritten darf der Inhalt dieses Gutachtens nicht ohne schriftliche Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

9 Literaturverzeichnis

9.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Bischoff, Bernhard: **Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland**; Die Praxis der Immobilienbewertung nach ImmoWertV; Olzog Verlag, München; 1. Auflage; 2009
- Bischoff: **BVS-Trainingslager Immobilienbewertung 2012 Sachwertrichtlinie** (SW-RL) einschließlich der neuen NHK 2010, Mai 2012
- Bischoff: **BVS-Trainingslager Immobilienbewertung 2013/2014 Vergleichswertrichtlinie** (VW-RL) und mathematische Statistik in der Wertermittlung, November 2013
- Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: **Praxis der Grundstücksbewertung**; Olzog-Verlag, München; Loseblattsammlung; 2017
- Gottschalk, Götz-Joachim: **Immobilienbewertung**; Beck-Verlag; 3. Auflage; 2014
- **GuG: Grundstücksmarkt und Grundstückswert**; Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung; Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied; Erscheint alle 2 Monate; 2017
- Kleiber: **WertR06 Wertermittlungsrichtlinien 2006** - Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit NHK 2000; Bundesanzeiger-Verlag, Köln; 9. Auflage; 2006
- Kleiber Simon: **Verkehrswertermittlung von Grundstücken** - Kommentar und Handbuch; Bundesanzeiger-Verlag, Köln; 8. Auflage; 2016
- Kröll, Ralf / Hausmann, Andrea: **Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken**; Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied; 5. Auflage; 2015
- Palandt: **Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch**; Beck'sche Kurz-Kommentare; 77. Auflage; 2018

9.2 Verwendete Internet-Quellen

- **www.Boris.NRW.de**: Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktberichte in der für den Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung; Oberer Gutachterausschuss NRW; Online-Dienst
- **www.Haufe.de**: Haufe Immobilienportal - Rechtsquellen, Kommentare, Formulare für die Immobilienwirtschaft; Haufe Verlag, Freiburg; Online-Dienst
- **www.destatis.de**, Das Statistische Bundesamt
- **www.IT.NRW.de**: Information und Technik Nordrhein-Westfalen; Statistik-Portal; Online-Dienst
- **www.wegweiser-kommune.de**: Demographie-Bericht zu Thema Demographischer Wandel; Bertelsmann-Stiftung; Online-Dienst

9.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- **BauGB Baugesetzbuch** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten** (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) vom 14.07.2021. Bundesgesetzblatt I 2021, 2805. Gültig ab 01.01.2022.
- **Bodenrichtwert-Richtlinie** - Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL) vom 11.01.2011 Bundesanzeiger BAnz Nr. 24 S. 597
- **Ertragswert-Richtlinie** (EW-RL) vom 05.09.2012 Bundesanzeiger BAnz AT 18.10.2012 B1
- **Sachwert-Richtlinie** (SW-RL) vom 05.09.2012 Bundesanzeiger BAnz AT 18.10.2012 B1 mit den NHK 2010
- **Vergleichswert-Richtlinie** - Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (VW-RL) vom 20.03.2014 BAnz AT 11.04.2014 B3

- **BauNVO**, Baunutzungsverordnung 1962 bis 1990, in der jeweils zum Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans gültigen Fassung, in 34er Gebieten in der letzten Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 1 S. 3786)
- **WoFIV**, Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der Fassung vom 25.11.2003, (BGBl. I S. 2346) sowie WMR (WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie) in der Fassung vom 18.07.2007