

GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 93 K 58/24

betreffend das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
und einer Garage bebaute Grundstück

Margeritenweg 4

50999 Köln

Andrea Tschersich

Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige
BDGS

Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Ebertplatz 12

50668 Köln



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
9. Mai 2025 ermittelt mit **605.000 €**

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

1	Zusammenfassung.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
2.1	Auftrag, Gutachtenzweck	4
2.2	Auftraggeber	4
2.3	Gegenstand der Wertermittlung	4
2.4	Wertermittlungstichtag	4
2.5	Qualitätsstichtag	5
2.6	Ortsbesichtigung.....	5
2.7	Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen	5
2.8	Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung	7
3	Grundstücksmerkmale.....	8
3.1	Lage des Grundstücks.....	8
3.2	Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit	9
3.3	Erschließung.....	11
3.4	Rechtliche Gegebenheiten	11
3.5	Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand	14
3.6	Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks	14
4	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	15
4.1	Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes.....	15
4.2	Nebengebäude	19
4.3	Außenanlagen.....	20
4.4	Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	20
5	Verkehrswertermittlung	21
5.1	Wertermittlungsverfahren	21
5.2	Bodenwertermittlung	23
5.3	Sachwertverfahren.....	26
5.4	Ertragswertverfahren	34
6	Verkehrswert.....	40
7	Verzeichnis der Anlagen	41

1 Zusammenfassung

Gegenstand der Wertermittlung: Grundstück, bebaut mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten 2-geschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage, Margeritenweg 4 in Köln-Sürth.

Die Wohnfläche beträgt ca. 98 m².

Das Wohnhaus wurde ca. 1965 errichtet und im Jahr 2022/2023 modernisiert.

Wohnungsbindung: Es besteht keine Wohnungsbindung.

Zubehör: Es ist kein Zubehör vorhanden.

Altlastenkataster: Das zu bewertende Grundstück liegt im Nahbereich einer Altablagerung, die im Altlastenkataster mit der Nr. 21001 registriert ist. Der Nahbereich ist eine Sicherheitszone von 100 Meter Breite innerhalb der Gasmigrationen aus einer belasteten Fläche heraus möglich sind. Auf dem Bebauungsplan ist unter der Überschrift „Hinweise“ ebenfalls aufgeführt, dass das Plangebiet (Margeritenweg) teilweise im Kern- und Nahgebiet der Altlastverdachtsfläche Nr. 21001 liegt und dass im Ergebnis der Bodenuntersuchungen festgestellt wird, dass keine schädlichen Einwirkungen auf die Wohnbebauung zu erwarten sind.

Mieter: Das Wohnhaus und die Garage werden vom Miteigentümer genutzt.

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

Baulasten: Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Überbau: Auf dem zu bewertenden Grundstück oder auf den angrenzenden Nachbargrundstücken ist kein Überbau erkennbar.

Grunddienstbarkeiten: Es sind keine Eintragungen zugunsten des Grundstücks oder zulasten anderer Grundstücke vorhanden.

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Auftrag, Gutachtenzweck

In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an dem zuvor genannten Grundstück wurde die Unterzeichnerin vom Amtsgericht Köln beauftragt, ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert zu erstellen (gemäß § 74a Abs. 5 ZVG¹).

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

2.3 Gegenstand der Wertermittlung

Grundstück, bebaut mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten 2-geschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (Doppelhaushälfte) und einer Garage, Margeritenweg 4 in Köln-Sürth.

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Köln
Grundbuch von: Rondorf-Land
Blatt: XXX

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr.: 1
Gemarkung: Rondorf-Land
Flur: 30
Flurstück: 106, Gebäude- und Freifläche, Margeritenweg 4
Größe: 394 m²

Abteilung I (Eigentümer)

XXX

2.4 Wertermittlungstichtag

Datum: 9. Mai 2025

¹ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

2.5 Qualitätsstichtag

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

2.6 Ortsbesichtigung

Datum: 9. Mai 2025

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

Als Teilnehmer waren anwesend:

- der Miteigentümer
- der Vater der Miteigentümerin
- eine Mitarbeiterin der Sachverständigen
- sowie die beauftragte Sachverständige

Alle Räume des Wohnhauses, das Kellergeschoss, das nicht ausgebaute Dachgeschoss und die Garage konnten besichtigt werden.

2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.03.2025, Maßstab 1:1000, Stadt Köln, Katasteramt
2. Beglaubigter Grundbuchauszug vom 24.02.2025
3. Beitragsbescheinigung vom 24.03.2025, Stadt Köln, Bauverwaltungsamt
4. Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 09.04.2025, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
5. Baulastenauskunft vom 20.03.2025, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
6. Altlastenauskunft vom 09.05.2025 und vom 14.05.2025, Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt
7. Auskunft zur Wohnungsbindung vom 17.03.2025, Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen
8. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Lärmbelastungen, Hochwassergefahr, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Bodenrichtwerte)
9. Baugenehmigung von 1963 mit genehmigten Bauplänen (Grundrissen, Schnitt, Ansichten), Lageplan, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung, Grundflächenberechnung

10. Vom Miteigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen vom 13.05.2025 und 23.05.2025 (Leistung der Photovoltaikanlage, Einspeisevergütung der RheinNetz GmbH, Energieausweis, Bescheinigung des Schornsteinfegers, Zusammenstellung der Modernisierungsmaßnahmen)
11. Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, Stand April 2025
12. Mieten für gewerbliche Räume in Köln, zusammengestellt von der Rheinischen Immobilienbörse e. V. in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln und dem Immobilienverband Deutschland (IVD), Stand September 2023
13. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln

2.8 Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung

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

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

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

Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen und Bodenuntersuchungen ausgeführt. Auch werden keine Untersuchungen auf 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 des Grundstücks

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Stadt:	Köln Die Stadt Köln besteht aus insgesamt 9 Stadtbezirken und hat ca. 1,1 Millionen Einwohner. ²
Stadtbezirk:	Rodenkirchen Der Stadtbezirk Rodenkirchen liegt im südlichen Teil von Köln am linken Rheinufer und hat ca. 113.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst die Stadtteile Bayenthal, Marienburg, Raderberg, Raderthal, Zollstock, Rondorf, Hahnwald, Rodenkirchen, Weiß, Sürth, Godorf, Immendorf und Meschenich.
Stadtteil:	Sürth Der Stadtteil Sürth befindet sich im Südosten des Stadtbezirks direkt am Rhein 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. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Bushaltestelleca. 0,8 km Straßenbahnhaltestelleca. 1,0 km Innenstadt/Hauptbahnhofca. 11,0 km Autobahnauffahrt BAB 555ca. 3,0 km Flughafen Köln/Bonnca. 19,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, Senioreneinrichtung, verschiedene Ärzte
Schulen:	1 Grundschule ist im Stadtteil vorhanden. Weitere Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleister sind auf der Sürther Hauptstraße vorhanden.
Innerörtliche Lage:	im Norden des Stadtteils auf der Nordseite des Margeritenwegs

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

Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, als Sackgasse und Zone 30 ausgewiesen
Lagequalität:	Vorortlage, gute Wohnlage ³
Nachbarbebauung:	1- bis 2-geschossige Einfamilienhäuser, 2-geschossige Mehrfamilienhäuser, Bebauungen in offener Bauweise
Umgebung:	<ul style="list-style-type: none">- Friedhof, öffentliche Grünfläche ((Entfernung ca. 100 m)- Gewerbegebiet (Entfernung ca. 300 m)- Industriegebiet (Shell Energy and Chemicals Park Rheinland) im Westen an Sürth angrenzend
Naherholung:	Rheinufer (Entfernung ca. 800 m)
Immissionen:	keine wesentlichen erkennbar
Parkmöglichkeiten:	z. T. am Straßenrand

3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	rechteckig
Ausrichtung:	nach Norden
Lage:	Frontlage
Straßenfront:	ca. 13 m
Grundstückstiefe:	ca. 31 m
Grundstücksgröße:	394 m ²
Topographie:	nahezu eben
Bodenbeschaffenheit:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln liegt das zu bewertende Grundstück im Nahbereich einer Altablagerung, die im Altlastenkataster mit der Nr. 21001 registriert ist. Der Nahbereich ist eine Sicherheitszone von 100 Meter Breite innerhalb der Gasmigrationen aus einer belasteten Fläche heraus möglich sind.</p> <p>Bei der Altablagerung handelt es sich um eine ehemalige Ziegeleigrube, in der zwischen 1895 und 1967 Lehm zur Ziegelproduktion abgegraben wurde. Im Anschluss wurde die Grube verfüllt. Erfahrungsgemäß wurden Ziegeleigruben mit Erdaushub</p>

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

und Bauschutt verfüllt, jedoch wurden teilweise auch andere Abfälle in den Gruben entsorgt. Je nach Auffüllungszusammensetzung können Spuren- bzw. Deponiegase aus dem Boden entweichen und in Abhängigkeit von der Wegsamkeit des Untergrundes bis zu 100 m migrieren (Nahbereich). Beim Austritt der Gase in die Atmosphäre werden diese Gase i.d.R. bis auf das 10.000-fache verdünnt. Bei Gasfallen (Räume, Schächte, Gruben) kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch eine Ansammlung der Gase eine gefährliche Atmosphäre entsteht. Zur vorliegenden Altablagerung wurden bislang noch keine flächendeckenden Untersuchungen durchgeführt, so dass diese im städtischen Altlastenkataster als Verdachtsfläche geführt wird. Untersuchungen aus einem in der Nähe gelegenen Grundstück zeigten je nach Lage variierende Auffüllungsmächtigkeiten von 1 – 9 m. Die erbohrten Auffüllungsmaterialien bestanden überwiegend aus umgelagerten Erdaushub mit mineralischen Fremd Beimengungen an Bauschutt, Aschen und Schlacken. Bodenluftmessungen aus diesen Untersuchungen zeigten keinerlei Hinweise auf Spurengase in der Bodenluft. Erhöhte Kohlendioxid- (CO_2) und geringfügig erhöhte Schwefelwasserstoff (H_2S) - Konzentrationen lassen darauf schließen, dass mikrobiologische Abbauprozesse im Bereich der Altablagerung noch nicht vollständig abgeschlossen sind. Im Hinblick auf die Bestandsbebauung des Grundstücks Margeritenweg 4 ist auf eine Belüftung der Kellerräume zu achten, so dass durch eine Optimierung der Luftzirkulation eine potenzielle Ansammlung von Gas wirksam unterbunden werden kann. Hinsichtlich evtl. zukünftiger Baumaßnahmen sind im Vorfeld Bodenluft-Untersuchungen durchzuführen und in Abhängigkeit der Ergebnisse ggf. Sicherungsmaßnahmen (gasdichte Abdichtung der Kellerwände, Bodenplatte und Hausanschlüsse) umzusetzen.

Auf dem Bebauungsplan ist unter der Überschrift „Hinweise“ ebenfalls aufgeführt, dass das Plangebiet (Margeritenweg) teilweise im Kern- und Nahgebiet der Altlastverdachtsfläche Nr. 21001 liegt und dass im Ergebnis der Bodenuntersuchungen festgestellt wird, dass keine schädlichen Einwirkungen auf die Wohnbebauung zu erwarten sind.

Das Gutachten wird daher auf der Grundlage erstellt, dass für die jetzige Nutzung des Grundstücks keine Beeinträchtigung und Gefährdung durch die Altablagerung besteht.

Hochwasser: Gemäß den Angaben in der Hochwassergefahrenkarte⁴ besteht bei einem Pegelstand des Rheins von 9,50 m (häufiges Ereignis) bis 11,90 m (seltenes Ereignis) für das Grundstück keine Überflutungsgefahr.⁵

3.3 Erschließung

Erschließung: über den Margeritenweg

Straßenausbau: 2-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung

Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 24.02.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:⁶

Nr. 1: gelöscht

Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 93 K 58/24). Eingetragen am 03.09.2024.

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.⁷

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

⁵ Die letzten schweren Hochwasser ereigneten sich in den Jahren 1926, 1993 und 1995, mit Pegelständen von 10,63 m bzw. 10,69 m.

⁶ Auftragsgemäß werden die eingetragenen Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs nicht berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert gemäß ZVG ermittelt.

⁷ Sollten Belastungen in Abt. III des Grundbuchs bestehen bleiben, wird dies beim Versteigerungstermin bekannt gegeben und kann von den Bietinteressenten entsprechend berücksichtigt werden.

Wohnungsbindung

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Hinweise auf sonstige, nicht eingetragene Rechte und Lasten (z. B. Überbau, Notwegrechte, Leitungsrechte ohne dingliche Sicherung, deren Ausübung nicht versagt werden kann) konnten nicht festgestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks trifft der Bebauungsplan Nr. 71370/03 vom 04.10.1999 folgende Festsetzungen:

Reines Wohngebiet (WR), 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) = 0.3, Geschossflächenzahl (GFZ) = 0.6, Baugrenzen sind vorgegeben, textliche und gestalterische Festsetzungen sind vorhanden

Bodenordnung/Städtebauliche Maßnahmen

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht ist das zu bewertende Grundstück in keine Umlegungs- oder Sanierungsmaßnahme einbezogen. Auch besteht für den Bereich des Grundstücks keine Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung.

Schutzgebiete

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht liegt das Grundstück nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet. Es befindet sich im Wasserschutzgebiet Weißer Bogen in der Wasserschutzzone III A.⁸ Bei Um- oder Erweiterungsbauten ist die Wasserschutzgebietsverordnung entsprechend zu beachten.

⁸ 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).

Schutzbereiche

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht liegt das Grundstück im Anlagenschutzbereich (§ 18a Luftverkehrsgesetz LuftVG)⁹ sowie im Radarschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn.

Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 31.03.2025 beim Aktenarchiv der Stadt Köln eingesehen. Für das Grundstück lag eine Baugenehmigung vom 17.12.1963 für den Neubau eines 2-geschossigen Einfamilienhauses als Doppelhaushälfte vor. Für die Garage waren keine Unterlagen in der Bauakte vorhanden.

Beim Ortstermin wurde Folgendes festgestellt:

- Im Zuge der Erneuerung der Fenster wurden die Fenstergrößen verändert. Es wurde nicht darauf geachtet, dass ein straßenseitiges Fenster im Obergeschoss als 2. Rettungsweg dient und über eine lichte Öffnung von 90 cm x 120 cm verfügen muss. Ein straßenseitiges Fenster im Obergeschoss ist entsprechend den Anforderungen zu erneuern.
- Die Terrassenüberdachung wurde neu errichtet und bis an die östliche Grundstücksgrenze gebaut. Zur Terrassenüberdachung waren keine Unterlagen in der Bauakte vorhanden. Ob die Überdachung baurechtlich zulässig sind, kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht beurteilt werden.¹⁰

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene Bebauung stimmt in etwa mit den Plänen aus der Baugenehmigung überein. In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Bebauung und Nutzung des Grundstücks grundsätzlich der Zulässigkeit entspricht, vorbehaltlich der vorhandenen Terrassenüberdachung. Ferner wird berücksichtigt, dass ein straßenseitiges Fenster im Obergeschoss – zur Sicherstellung des 2. Rettungswegs – ausgetauscht wird.

Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist wie folgt baulich ausgenutzt (ermittelt aus den Bauplänen und der Flurkarte):

⁹ Liegt ein Bauvorhaben im Anlagenschutzbereich, muss das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) entscheiden, ob durch das Bauwerk Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Der Anlagenschutzbereich selbst hat keine unmittelbare Auswirkung auf die Genehmigungsfähigkeit. Er löst zunächst nur eine Beteiligungspflicht des BAF aus.

¹⁰ Es handelt sich hierbei um eine rechtliche Frage, die endgültig nur vom Bauaufsichtsamt der Stadt Köln geklärt werden kann.

Überbaute Fläche ¹¹	= 60 m ²
Grundstücksgröße	= 394 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	= 60 / 394 = 0,15 < 0,3 (zulässig)
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 2 x 60 / 394 = 0,30 < 0,6 (zulässig)

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln sind zulasten des Grundstücks keine Baulasten eingetragen.

Auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz

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

3.5 Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln fallen für das Grundstück Erschließungsbeiträge nach §§ 127-135 des Baugesetzbuchs (BauGB) nicht mehr an.

Ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) in der alten Fassung ist für das Grundstück zurzeit nicht zu entrichten. Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden.

Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei.

3.6 Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks

Das Wohnhaus und die Garage werden vom Miteigentümer genutzt. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

¹¹ Nur Hauptanlagen: 8,25 m x 7,25 m = 60 m²

Das Grundstück wird zu Wohnzwecken genutzt (siehe nachfolgende Beschreibung). Diese Nutzung stellt für das Grundstück eine wirtschaftliche Nutzung dar.

4 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Grundstück ist mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten 2-geschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage bebaut. Bei dem Gebäude handelt es sich um eine Doppelhaushälfte. Die Garage befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze. Zwischen der Garage und dem Wohnhaus besteht ein Zugang zum hinteren Grundstück, der mit einem Holztor gesichert ist.

Der Bereich vor dem Wohnhaus ist bepflanzt und mit einer kleinen Mauer eingefriedet. Die Zuwegung zum Wohnhaus sowie die Bereiche vor der Garage und neben dem Wohnhaus sind befestigt. Das rückseitige Grundstück ist begrünt, mit Büschen und Bäumen bepflanzt und mit einem Zaun eingefriedet. Hier befindet sich auch eine überdachte Terrasse.

4.1 Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes

Baujahr:	ca. 1965
Modernisierungen:	ca. 2022/2023: Fenster, Hauseingangstür, Innentüren, Gastherme, Warmwasserspeicher, Fußbodenheizung, Leitungen, Badezimmer, WC, Duschbad im Kellergeschoss, Boden-/Wandbeläge erneuert, Installation einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, Holzbalkendecke über dem Obergeschoss
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Kamin:	verkleidet
Außenansicht:	verputzt und gestrichen

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Verglasung
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden, elektrisch betrieben
Hauseingang:	Eingangstür in Kunststoff, Klingel, beleuchtet, Eingangstreppe, separater Briefkasten
Innentüren:	Holztüren (weiß), Holzzargen
Heizung:	Gastherme, Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
Warmwasserbereitung:	über Gastherme, mit 150 Liter Warmwasserspeicher
Elektroinstallation:	in durchschnittlicher Ausführung und Ausstattung, Photovoltaikanlage (4,98 kWp), Batteriespeiche (5 kW)
Leitungen:	sichtbare Leitungen im Kellergeschoss erneuert
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch Erneuerung der Fenster, der Hauseingangstür und Dämmung der Dachschrägen verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend
Sonstige Bauteile:	Kelleraußentreppe, Eingangstreppe

Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Kellerdiele, Kellerraum, Trockenraum (Heizungsraum), Waschküche/Duschbad
Erdgeschoss:	1 Zimmer, Küche, Diele, Windfang, WC, Terrasse
Obergeschoss:	3 Zimmer, Diele, Badezimmer
Dachgeschoss:	Speicherraum

Wohnfläche¹²

Erdgeschoss:	Wohn-/Esszimmer.....ca.	30,60 m ²
	Küche.....ca.	7,70 m ²
	Dieleca.	4,10 m ²
	Windfangca.	2,50 m ²
	WCca.	1,20 m ²

¹² 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.

	Terrasse (Flächenanteil 25 %)ca. <u>6,00 m²</u>
	Wohnfläche Erdgeschoss.....ca. 52,10 m ²
Obergeschoss:	Schlafzimmerca. 17,30 m ²
	Kinderzimmer 1ca. 11,60 m ²
	Kinderzimmer 2ca. 7,90 m ²
	Dieleca. 4,20 m ²
	Badezimmerca. <u>5,00 m²</u>
	Wohnfläche Obergeschoss.....ca. 46,00 m ²
	Summe Wohnfläche gerundet.....ca. 98,00 m ²
Lichte Raumhöhen:	ca. 2,05 m im Kellergeschoss
	ca. 2,60 m im Erdgeschoss
	ca. 2,45 m im Obergeschoss
	max. ca. 1,70 m im Dachgeschoss
Grundrissgestaltung:	- Esszimmer mit breitem Durchgang zur Küche und mit Zugang zur Terrasse
	- Das Badezimmer wurde zum Kinderzimmer 1 hin vergrößert.
	- Das Kinderzimmer 2 genügt aufgrund der geringen Größe nicht mehr heutigen Wohnansprüchen.
Besonnung/Belichtung:	Esszimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer 2 nach Norden, Wohnzimmer und Kinderzimmer 1 nach Süden ausgerichtet

4.1.1 Überwiegende Ausstattungsmerkmale Keller und Treppenbereich

Kellergeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen (hellgrau, großformatig)
Wandverkleidungen:	verputzt und gestrichen, bzw. gestrichen, Waschküche zum Teil gefliest (hellgrau, großformatig)
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen bzw. gestrichen
Türen:	Holztüren (weiß), feuerhemmende Tür zum Heizungsraum
Sonstiges:	Waschküche mit Hänge-WC, Waschtisch, ebenerdiger Dusche, Waschmaschinenanschluss und Zugang zur Kelleraußentreppe

Treppenbereich

Treppen:	offene Holztreppe, Metallgeländer, Holzhandlauf, zum Kellergeschoss geschlossene Holztreppe, Klappleiter zum nicht ausgebauten Dachgeschoss
Wandverkleidungen:	verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen

4.1.2 Überwiegende Ausstattungsmerkmale des Wohnbereichs

Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen (hellgrau, großformatig), Wohn-/Esszimmer mit Parkettboden
Wandverkleidungen:	verputzt und gestrichen
Deckenverkleidungen:	verputzt und gestrichen
WC:	mit Hänge-WC und Waschtisch, Boden gefliest (hellgrau, großformatig), Wände ca. 1,20 m hoch gefliest (hellgrau, großformatig), weiße Sanitärobjekte in guter Ausführung, Belichtung und Belüftung über Fenster
Terrasse:	Boden gefliest, überdacht, Stromanschluss, Sichtschutz zum Nachbarn, Treppe zum Garten

Obergeschoss

Bodenbeläge:	Parkettboden
Wandverkleidungen:	verputzt und gestrichen
Deckenverkleidungen:	verputzt und gestrichen
Badezimmer:	mit Hänge-WC, Waschtisch, ebenerdiger Dusche und Badewanne, Boden gefliest (hellgrau, großformatig), Wände ca. 1,20 m hoch gefliest (hellgrau, großformatig), im Duschbereich raumhoch gefliest, weiße Sanitärobjekte in guter Ausführung, Belichtung und Belüftung über Fenster

4.1.3 Zustand, sonstige Informationen

Instandhaltungsarbeiten:	- Im straßenseitigen Kellerraum ist unter dem Fenster starke Feuchtigkeit mit Putzabplatzungen erkennbar. Die Abdichtung der Kelleraußenwand ist zu überprüfen.
--------------------------	---

- Sonstiges:
- An der Klappe zum nicht ausgebauten Dachgeschoss fehlt die Bekleidung (Putz/Anstrich).
 - Im Obergeschoss ist zur Sicherstellung des 2. Rettungswegs ein straßenseitiges Fenster durch ein Fenster zu ersetzen, das als Rettungsfenster geeignet ist (0,90 m x 1,20 m).
 - Die Terrassenüberdachung wurde neu errichtet und bis an die östliche Grundstücksgrenze gebaut. Zur Terrassenüberdachung waren keine Unterlagen in der Bauakte vorhanden.
- Energetischer Zustand:
- Der Endenergiebedarf des Gebäudes liegt bei 185,5 kWh/(m²·a). Der Energieausweis ist gültig bis zum 13.05.2035.
 - Der energetische Zustand des Gebäudes wurde im Jahr 2022/2023 durch Erneuerung der Fenster, der Hauseingangstür und Dämmung der Dachschrägen verbessert.
- Barrierefreiheit:
- Für Ein- und Zweifamilienhäuser bestehen gemäß Landesbauordnung NRW keine Anforderungen in Bezug auf die Barrierefreiheit der Gebäude. Die nicht vorhandene Barrierefreiheit des Wohnhauses (u. a. aufgrund der Eingangstreppe und der Treppe zum oberen Geschoss) stellt daher keinen wertbeeinflussenden Umstand dar.
- Gesamtbeurteilung:
- Das Wohnhaus verfügt über einen zweckmäßigen Grundriss. Die Raumaufteilung und die Raumgrößen erfüllen (bis auf die Größe des Kinderzimmers 2) heutige Wohnansprüche.
 - Am Gebäude wurden verschiedene Modernisierungen vorgenommen. Der allgemeine Bauzustand des Wohngebäudes ist insgesamt als durchschnittlich zu bezeichnen.

4.2 Nebengebäude

- Garage:
- massive Bauweise, Flachdach, Estrichboden, Wände außen verputzt und gestrichen, Decke in Beton, Stahlschwinger, Stromanschluss, Grundfläche ca. 3,30 m x 6,00 m

Zustand: Die Halterung des Garagentors ist angerostet.

4.3 Außenanlagen

Strom-, Gas-, Wasser- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Flächen, Einfriedungen, Terrassenüberdachung, Gartenanlagen

Zustand: An der Mauerwerkswand zur Terrasse sind Verfärbungen/Grünspan durch herablaufendes Regenwasser erkennbar. Die Abdeckung der Mauerwerkswand ist fachgerecht herzustellen.

4.4 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die zuvor beschriebenen Instandhaltungsarbeiten, die sonstigen Beanstandungen und die Photovoltaikanlage werden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

5 Verkehrswertermittlung

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

5.1 Wertermittlungsverfahren

5.1.1 Allgemeines

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

Teil 1: Allgemeines (§§ 1 bis 11)

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

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

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

Teil 5: Schlussvorschriften (§§ 53 bis 54)

Anlage 1: Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Anlage 2: Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Anlage 3: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

Anlage 4: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Anlage 5: Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

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

Die Verfahren sind geeignet, wenn

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

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

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

Dazu zählen insbesondere

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

5.1.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

5.2 Bodenwertermittlung

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.¹³ Der Bodenrichtwert wurde mit benachbarten bzw. lagegleichen Werten verglichen und auf Plausibilität geprüft. Die Bodenwertermittlung kann daher auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts durchgeführt werden.

¹³ 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:

		Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	=	01.01.2025	09.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei	beitragsfrei
Lage	=	Kornradenweg	Margeritenweg
Art der baulichen Nutzung	=	allgemeines Wohngebiet	reines Wohngebiet
Gebäudeart	=	Ein- bis Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus
Anzahl der Vollgeschosse	=	II, a. DG	II
Grundstücksgröße	=	150 m ²	394 m ²
Grundstückstiefe	=	bis zu 35 m	ca. 31 m
Zuschnitt	=	rechteckig	rechteckig
Bodenrichtwert	=	1.280 €/m ²	

Das zu bewertende Grundstück stimmt nicht in allen wertrelevanten Merkmalen mit dem Richtwertgrundstück überein. Daher wird nachfolgend eine Anpassung an den Bodenrichtwert vorgenommen.

Lage

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

Grundstücksgröße¹⁴

Aufgrund der größeren Fläche des zu bewertenden Grundstücks ist ein Abschlag auf den Bodenrichtwert vorzunehmen, da größere Grundstücke pro m² niedriger gehandelt werden als kleinere Grundstücke.

Die Grundstücksgröße von 394 m² wird über einen Koeffizienten in Verbindung mit dem Richtwertgrundstück (150 m²) umgerechnet. Der Koeffizient (Wertzahl WZ) beträgt für das zu bewertende Grundstück $WZ_{394\text{ m}^2} = 114$ und für das Richtwertgrundstück $WZ_{150\text{ m}^2} = 144$. Daraus ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von $114 / 144 = 0,79$.

¹⁴ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln, Abs. 4.8.2.

Bodenwert

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Grundstücksgröße: 394 m²

Objektspezifisch

angepasster Bodenrichtwert: 1.280 €/m² x 0,79 = 1.011 €/m²

394 m² à 1.011 €/m² = 398.334 €

Bodenwert beitragsfrei¹⁵: **rd. 398.000 €**

¹⁵ Der Bodenwert wird für ein altlastenfreies Grundstück ermittelt. Sollten dennoch Gefährdungen durch Altlasten festgestellt werden, so wäre der ermittelte Bodenwert diesbezüglich zu modifizieren.

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 marktanangepassten 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 ermittelt. Orientiert wurde sich an der „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand: 12/2023)“ der AGVGA. Die vorgenannte Handlungsempfehlung ist auf den Internetseiten www.boris.nrw veröffentlicht (im Bereich Handlungsempfehlungen).

Im Grundstücksmarktbericht sind im Abschnitt 5.1.4 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Zur Auswertung und Anwendung der Sachwertfaktoren sind u. a. noch folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

- Die Auswertung umfasst den Zeitraum von 2023 bis 2024.
- Die Auswertung fokussiert sich auf den Schwerpunktbereich des Teilmarktes „Ein-/Zweifamilienhäuser“, d. h. Sonderfälle wie Villen, Liebhaberobjekte, Atriumhäuser und Fertighäuser stellen nur einen geringen Anteil dar.
- Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Normalherstellungskosten NHK 2010 ermittelt.
- Der Regionalfaktor wurde mit 1,0 angesetzt.
- Die Gesamtnutzungsdauer wurde auf 80 Jahre festgelegt.
- Wenn Garagen auf dem Grundstück stehen, wurden diese mitberücksichtigt; in der Regel mit der gleichen Alterswertminderung wie beim Wohngebäude.
- Überschüssige Freiflächen sowie abweichende Teilbereiche werden vom Gesamtgrundstück in Abzug gebracht.

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

5.3.3 Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung¹⁶ der Bruttogrundfläche wurde auf Grundlage der Pläne aus der Bauakte und des Ortstermins durchgeführt. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie wird in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 ermittelt. Grundflächen von nicht nutzbaren Dachgeschossebenen, von konstruktiv bedingten Hohlräumen und von Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden) sind dabei nicht zu berücksichtigen.¹⁷ Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohngebäudes beträgt rd. 240 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 Wertermittlungsobjekts¹⁸ ist entsprechend der vorhandenen Standardmerkmale zu qualifizieren. Ggf. sind aufgrund der vorhandenen Gebäudeeigenschaften noch weitere Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen.¹⁹ 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 Kostenkennwert²⁰ beträgt für das Wohngebäude ca. 660 €/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 An-

¹⁶ Siehe Anlage 6.

¹⁷ Vgl. Anlage 4 ImmoWertV Abschnitt I Nr. 2.

¹⁸ Vgl. NHK 2010, Gebäudeart 2.12: DHH, Keller, 2 Geschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss.

¹⁹ Vgl. Anhang Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA der AGVGA.NRW und ImmoWertA zu Anlage 4, IV.(I).4 (hier: Abschlag für das eingeschränkt nutzbare Dachgeschoss).

²⁰ Siehe Anlage 7. Die Ableitung der Normalherstellungskosten stimmt mit dem verwendeten Modell des Gutachterausschusses überein.

satz zu bringen. Dazu zählen unter anderem Kelleraußentreppen, Eingangstreppe, Eingangüberdachungen, Balkone und Dachgauben. Die nicht erfassten Bauteile (Kelleraußentreppe, Eingangstreppe) werden mit einem Wert in Höhe von 7.500 € angesetzt.

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 187,2.²¹

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.

Das Gebäude wurde im Jahr 2022/2023 modernisiert. Aufgrund der durchgeführten Modernisierungen verlängert sich die Restnutzungsdauer. Um die Restnutzungsdauer bei Modernisierungen zu ermitteln, werden für die modernisierten Elemente des Gebäudes Punkte vergeben. Die Höhe der Punktzahl ist dabei für Modernisierungen, die vor einem längeren Zeitpunkt durchgeführt wurden, ggf. zu verringern. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind dafür entsprechende Punkte zu vergeben.²²

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Gebäudealter von rd. 60 Jahren (2025 - 1965) und einem Modernisierungsgrad von 10 Punkten ergibt sich eine rechnerisch ermittelte Restnutzungsdauer von 41 Jahren. Die Restnutzungsdauer wird in dieser Wertermittlung gerundet angesetzt und auf 40 Jahre geschätzt.²³

²¹ Vgl. Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, Februar 2025, BPI = 132,6. 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 ($132,6 / 70,84 \times 100$).

²² Vgl. Modelbeschreibung mit Tabellen in Anlage 2 ImmoWertV.

²³ Vgl. ImmoWertA zu Anlage 2, Tabelle b und Anlage 7.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer (wirtschaftlichen) Restnutzungsdauer von 40 Jahren beträgt der Alterswertminderungsfaktor für das Wertermittlungsobjekt 0,50 (40 Jahre / 80 Jahre).

Nebengebäude

Die Garage wird mit ihrem Zeitwert berücksichtigt. Die Bruttogrundfläche der Garage beträgt ca. 20 m² (3,30 m x 6,00 m).

Der Kostenkennwert²⁴ wird für die Garage mit 485 €/m² BGF angesetzt. Bei gleichem Alterswertminderungsfaktor wie für das Wohngebäude, ergibt sich daraus ein vorläufiger Sachwert von rd. 9.000 € (485 €/m² x 20 m² x 1,872 x 0,50).

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Als bauliche Außenanlagen werden die Anlagen bezeichnet, die sich außerhalb der Gebäude befinden und fest mit dem Grundstück verbunden sind. Dazu zählen zum Beispiel die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und der Grundstücksgrenze, Einfriedungen und Wegebefestigungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere die Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die vorläufigen Sachwerte der baulichen und sonstigen Außenanlagen nach Erfahrungssätzen pauschaliert zu ermitteln. Dabei sind die für die jeweilige Gebäudeart üblichen Anlagen zu berücksichtigen. Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit 7 % des Gebäudesachwerts angesetzt. Absolut beträgt der vorläufige Sachwert der Außenanlagen rd. 11.000 €

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

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

²⁴ Vgl. NHK 2010, Gebäudeart 14.1: Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, Standardstufe 4, Garage in Massivbauweise.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 600.000 € und einem mittleren Bodenwertniveau von 700 €/m² beträgt der Sachwertfaktor für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser im linksrheinischen Stadtgebiet im Durchschnitt 1,02. Gemäß der graphischen Darstellung der Sachwertfaktoren²⁵ liegt die Spanne dabei zwischen 0,7 und 1,3.

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 150 m² ($WZ_{400\text{ m}^2} = 144$)²⁶. Die Anpassung an ein 350 m² großes Grundstück ($WZ_{350\text{ m}^2} = 118$) ergibt ein Bodenwertniveau des zu bewertenden Grundstücks von 1.049 €/m² ($1.280\text{ €/m}^2 \times 118/144$). Für die Anpassung an das Bodenwertniveau ist im Regelfall ein Zuschlag von 0,07 auf den durchschnittlichen Sachwertfaktor vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Lage innerhalb des linksrheinischen Stadtgebiets (Vorortlage), der Ausstattung und der Dimensionierung des Objekts sowie der Höhe des Bodenwertanteils am vorläufigen Sachwert (rd. 69 %) ist es angemessen, den Sachwertfaktor im mittleren Bereich der angepassten Spanne (0,77 bis 1,37) einzuordnen. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird in dieser Wertermittlung mit 1,05 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bestehen in Form der beschriebenen Instandhaltungsarbeiten, der sonstigen Beanstandungen und aufgrund der Photovoltaikanlage

Die Wertminderung infolge der Instandhaltungen/Beanstandungen wird insgesamt auf 7.000 € geschätzt. Es handelt sich dabei um eine pauschale Schätzung, die sich auf das beim Ortstermin offensichtlich zu erkennende Ausmaß bezieht. Des Weiteren ist der Betrag nicht identisch mit den Beseitigungskosten. Die Wertminderung erfolgt im Hinblick auf den aktuellen Grundstücksmarkt. Es wird berücksichtigt, welchen Werteinfluss ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer den vorliegenden Arbeiten beimessen wird (marktgerechte Wertminderung). Tatsächliche Kosten sind ggf. erst nach einer detaillierten Ausschreibung festzustellen.

Die Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher wird mit ihrem Zeitwert und unter Berücksichtigung ihrer Wirtschaftlichkeit/Leistung angesetzt. Laut den vorliegenden Unterlagen ist eine 4,98 kWp Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert. Die AGVGA.NRW hat

²⁵ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln, Abs. 5.1.4, grafische Darstellung der Sachwertfaktoren von Doppelhaushälften linksrheinisch.

²⁶ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln, Abs. 4.8.2, Umrechnungskoeffizienten.

ein Modell zur Berücksichtigung erneuerbarer Energien in der Aus- und Bewertung veröffentlicht (Stand: 01.05.2020). Für Ein-/Zweifamilienhäuser sollte die Bewertung von Photovoltaikanlagen auf Basis der Herstellungskosten mit einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren und einer linearen Alterswertminderung von 5 % durchgeführt werden.²⁷ Die Herstellungskosten für die Photovoltaikanlage werden auf 1.400 €/kWp und für den Batteriespeicher auf 1.100 €/kWh geschätzt.²⁸ Die Anlage wurde im Jahr 2023 installiert, sodass die Restnutzungsdauer mit 18 Jahren angesetzt wird. Das entspricht einem Alterswertminderungsfaktor von 0,90 (18 Jahre / 20 Jahre).

Für die Dimensionierung des Batteriespeichers sollten pro Kilowatt Photovoltaik-Leistung 0,7 Kilowattstunden Speicherkapazität vorhanden sein. Unter Berücksichtigung der Photovoltaik-Leistung von 4,98 kWp ergibt sich daraus eine wirtschaftliche Speicherkapazität von rd. 3,50 kWh (4,98 kWp x 0,7).

Der Wert der Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Ansätze wie folgt:

$$(1.400 \text{ €/kWp} \times 4,98 \text{ kWp} + 1.100 \text{ €/kWh} \times 3,50 \text{ kWh}) \times 0,90 = 9.740 \text{ €}$$

Insgesamt wird für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Zuschlag in Höhe von 3.000 €(-7.000 €+ 9.740 €) angesetzt.

²⁷ Siehe unter <https://www.boris.nrw.de> (Standardmodell der AGVGA NRW).

²⁸ Vgl. Hans Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Teil 9, Seite 9/34/4/2.

Sachwertermittlung

Gebäude	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
Bruttogrundfläche (BGF) in m²	240
Ermittelter Kostenkennwert der NHK 2010 pro m²	* <u>660 €</u>
Gebäude (BGF x NHK 2010)	= 158.400 €
Nicht erfasste Bauteile	+ <u>7.500 €</u>
Herstellungskosten 2010	= 165.900 €
Baupreisindex	* <u>1,872</u>
Gebäudewert	= 310.565 €
Alterswertminderungsfaktor	* <u>0,50</u>
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Wohngebäude)	= 155.283 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Nebengebäude)	+ 9.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+ <u>11.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	= 175.283 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <u>398.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 573.283 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	* <u>1,05</u>
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 601.947 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ <u>3.000 €</u>
Sachwert des Grundstücks	= 604.947 €
	rd. <u>605.000 €</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 5.1.5 Liegenschaftszinssätze für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Zur Auswertung und Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind in den Abschnitten 5.1.5 und 8 u. a. noch folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

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

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

5.4.3 Ertragswertermittlung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße, mit hinreichender Genauigkeit für den Wertermittlungszweck, ermittelt. Es wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit den Angaben in den genehmigten Grundrissplänen festgestellt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV).²⁹ 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. 98 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 Baumängeln/Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Die Nettokaltmiete wird als mittelfristiger Durchschnittswert vom Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln abgeleitet.

²⁹ Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 1: Größe der Wohnung.

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.³⁰

Die Miete für das Wohnhaus orientiert sich aufgrund der durchgeführten Modernisierungen an den Mietpreisen der Gruppe 4 des Mietspiegels.³¹ Im Mietspiegel sind für Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden (Gruppe 4), folgende Mietpreisspannen angegeben:

Gruppe 4	mittlere Wohnlage (€/m²)	sehr gute Wohnlage (€/m²)
Wohnungen 90 m² - 109,9 m²	7,70 - 10,80	9,30 - 11,30

Nach den Wertigkeitsmerkmalen des Wohnhauses (Lage, Art, Beschaffenheit, Ausstattung) ist es sachgerecht, die Miethöhe im mittleren Bereich der Mietpreisspannen einzuordnen. Die Gebäudeart (Doppelhaushälfte) wird über einen Zuschlag von rd. 15 % berücksichtigt. Insgesamt wird die marktüblich erzielbare Miete auf 11,00 €/m² geschätzt.

Der Mietwert für die Garage wird von den angegebenen Werten in der Zusammenstellung der Mieten für gewerbliche Räume in Köln abgeleitet. Danach liegen die Mietwerte für Garagenstellplätze in nicht bevorzugten bis mittleren Lagen zwischen 50 € und 75 € pro Monat. Nach den Wertigkeitsmerkmalen der Garage (Lage, Abmessungen) ist eine marktübliche Miete von 75 €/Monat angemessen.

Für die Ertragswertermittlung wird folgender Rohertrag zugrunde gelegt:

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche gerundet (m²)	marktübliche Nettokaltmiete (€/m²)	marktübliche Nettokaltmiete monatlich (€) gerundet
Wohnhaus	98,00	11,00	1.078
Garage		75,00	75

Nettokaltmiete pro Monat gesamt

1.153 €

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag)

13.836 €

³⁰ 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.

³¹ Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 5: Modernisierungen nach 1990.

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:	98 m ² Wohnfläche	x	14,00 €/m ²	=	1.372 €
Instandhaltungskosten Garage:	106 €/Garage	x	1 Stück	=	106 €
Verwaltungskosten Wohnen:	359 €/Wohnhaus			=	359 €
Verwaltungskosten Garage:	47 €/Garage	x	1 Stück	=	47 €
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag			=	277 €
					<hr/>
Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr					2.161 €

Restnutzungsdauer (RND)

Wie bei der Sachwertermittlung beschrieben, wird für die Restnutzungsdauer eine Zeitspanne von 40 Jahren angesetzt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat einen Liegenschaftszinssatz für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Auf das gesamte Stadtgebiet bezogen, liegt der Zinssatz bei einer Restnutzungsdauer von durchschnittlich 38 Jahren, einer durchschnittlichen Wohn-/Nutzfläche von 140 m² und einer durchschnittlichen Miete von 12,10 €/m², bei 1,7 % (+/- 0,5). Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (40 Jahre), die Größe des Objekts (98 m²), die Objektart (Doppelhaushälfte), die Lage (Sürth), die Vermietungssituation (unvermietet), die Bebauungsstruktur und die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 1,50 % marktkonform und wird als objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz für die Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage wird zur Kapitalisierung mit dem Barwertfaktor von 29,92 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 1,50 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.³²

³² Vgl. Anhang B ImmoWertA.

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, zeitnah zum Wertermittlungsstichtag, 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 Zuschlag in Höhe von 3.000 € berücksichtigt.

Ertragswertermittlung

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag)	13.836 €
Bewirtschaftungskosten	- 2.161 €
Jährlicher Reinertrag	= 11.675 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)	
1,50 % vom Bodenwertanteil 398.000 € (Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	- 5.970 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	= 5.705 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)	* 29,92
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	= 170.694 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 398.000 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 568.694 €
Zusätzliche Marktanpassung	+/- 0 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 568.694 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 3.000 €
Ertragswert des Grundstücks	= 571.694 €
	rd. 572.000 €

6 Verkehrswert

Sachwert:	605.000 €
Ertragswert:	572.000 €

Die Ergebnisse der angewandten Wertermittlungsverfahren stimmen gut überein, da sie nicht mehr als 6 % 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 (Doppelhaushälfte) abgeleitet wurden.

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

Auf Grundlage des ermittelten Sachwerts schätze ich den unbelasteten³³ Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück

Gemarkung: Rondorf-Land

Flur: 30

Flurstück: 106, Gebäude- und Freifläche, Margeritenweg 4

Größe: 394 m²

zum Wertermittlungstichtag 9. Mai 2025 auf **605.000 €**

Ohne Abzug der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt der Vergleichsfaktor des Grundstücks ca. 6.200 €/m² Wohnfläche und liegt damit innerhalb der

³³ Gemäß ZVG, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

Kaufpreisspanne von 2.545 €/m² bis 7.159 €/m² (4.790 €/m² im Mittel), die der Gutachterausschuss für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenhäuser im Stadtteil Sürth veröffentlicht hat.

Der Wert entspricht in etwa dem 44-fachen des Jahresrohertrags (Rohertragsfaktor).

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

Köln, 23. Juli 2025

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 aus der Bauakte (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 6: Wohnflächenberechnung, Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 7: Ermittlung der Normalherstellungskosten und der Restnutzungsdauer (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 4 des Gesetzes vom 7. April 2025 (BGBl. I Nr. 109)

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

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

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

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

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 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. I S. 329)

Literaturverzeichnis

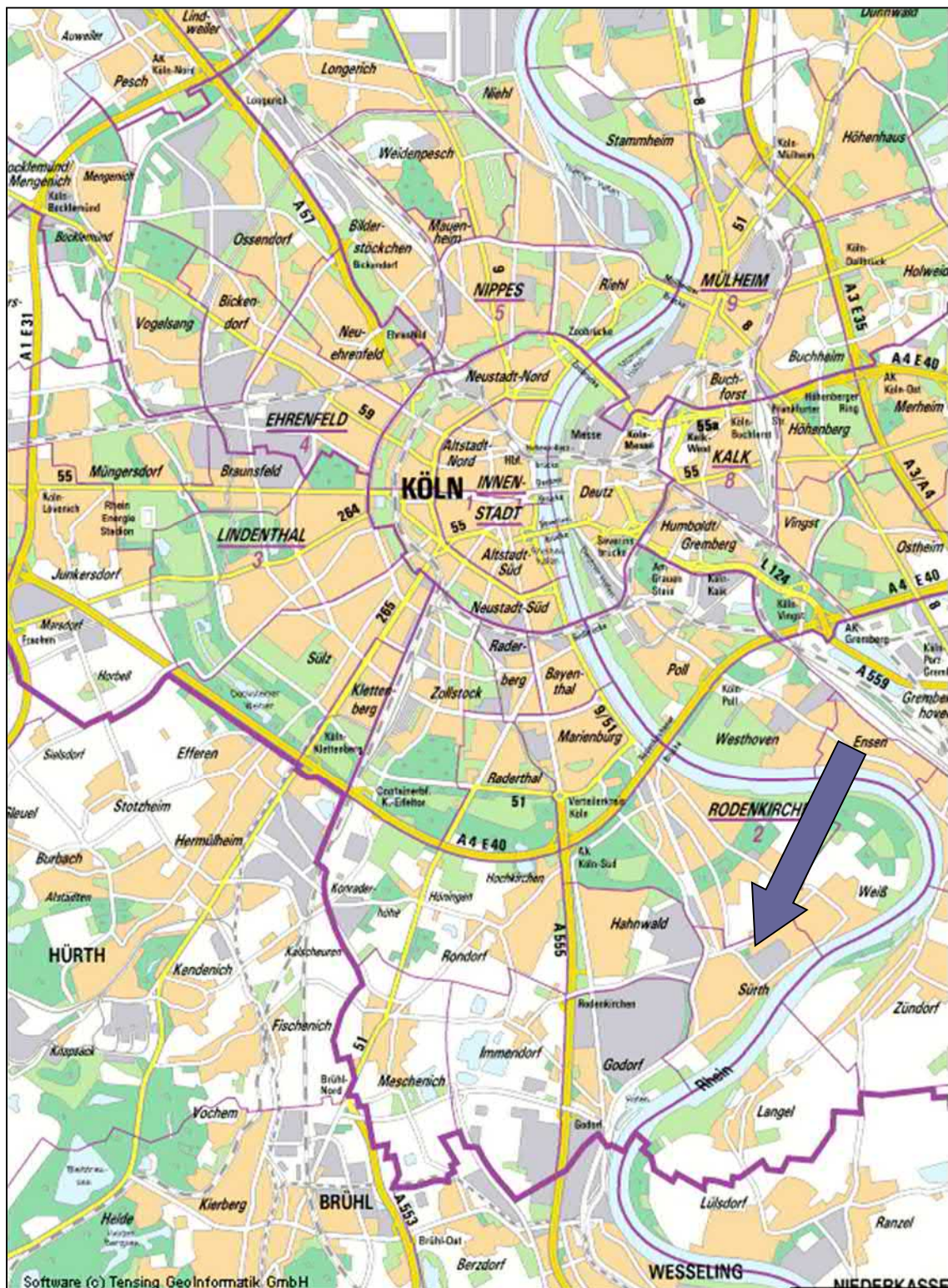
Sprengnetter, Dr. Hans Otto Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Eigenverlag, in aktueller Fassung (Aktualisierungsservice)

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

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

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

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



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



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

Wohnflächenberechnung

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Faktor WoFlV	Wohnfläche (m²) gerundet
Erdgeschoss	Wohn-/Ess- zimmer	7,78	* 4,00			
		- 0,69	* 0,32			
		- 0,68	* 0,44	30,60	1,00	30,60
	Küche	2,98	* 2,60	7,75	1,00	7,70
	Diele	2,98	* 1,23			
		+ 1,85	* 0,25	4,13	1,00	4,10
	Windfang	1,70	* 1,45	2,47	1,00	2,50
	WC	1,29	* 0,95	1,23	1,00	1,20
	Terrasse	4,10	* 5,90	24,19	0,25	6,00
Wohnfläche Erdgeschoss rd.						52,10
Obergeschoss	Schlafzimmer	4,42	* 3,98			
		- 0,68	* 0,42	17,31	1,00	17,30
	Kinderzimmer 1	3,24	* 3,98			
		- 1,63	* 0,78	11,62	1,00	11,60
	Kinderzimmer 2	3,00	* 2,62	7,86	1,00	7,90
		Diele	3,00	* 1,47		
		- 1,11	* 0,23	4,15	1,00	4,20
	Badezimmer	1,51	* 3,46			
- 0,26		* 0,95	4,98	1,00	5,00	
Wohnfläche Obergeschoss rd.						46,00
Summe Wohnfläche gerundet						98,00

Bruttogrundflächenberechnung

Kellergeschoss	8,25 x 7,25	= 60 m²
Erdgeschoss	8,25 x 7,25	= 60 m²
Obergeschoss	8,25 x 7,25	= 60 m²
Dachgeschoss	8,25 x 7,25	= 60 m²
Summe Bruttogrundfläche		= 240 m²
		rd. 240 m²

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













Stand 01.01.2019

Objekt:		Satz-Nr.:		Baujahr:	1965
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	100%	
	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		
	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 Sachwertrichtlinie (SW-RL) Anlage 1								
Stand 01.01.2019								
Objekt:						Satz-Nr.:		
Vorgabe NHK 2010	535	595	685	825	1035			
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%	0,35	130
Sonstiges								
Ansatz	50%	50%						
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	glasierter 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 geglederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%	0,38	96
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 Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%	0,44	91
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%	0,28	70
Sonstiges								
Ansatz		50%	50%					
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; 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%	0,33	75
Sonstiges								
Ansatz			100%					
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	41
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%	0,36	74
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	68
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 Wärmeaustauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmeaustauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%	0,19	42
Sonstiges								
Ansatz			90%	10%				
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert							100%	2,83
Gebäudestandardkennzahl								687
								3,01

Gebäudearten mit nicht ausgebauten Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach (nach Ziff. 1.2 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschoss bei den Kostenkennwerten						
Dachgeschoss	Gebäudearten	BGF der DG Ebene	Zuschlag	Abschlag	Ansatz %	Kosten- kennwert nachrichtlich ! €/m²
			vom jeweiligen Kostenkennwert			
1.2.1 nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32	wird angerechnet	---	---		
	2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32					
	3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32					
1.2.2 nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.32	wird angerechnet	---	4 - 12 %	4%	-27
	2.02 / 2.12 / 2.32			4 - 12 %		
	3.02 / 3.12 / 3.32			4 - 12 %		
	1.22 / 2.22 / 3.32			6 - 18 %		
1.2.3 nicht ausgebaut, nicht nutzbar, flach geneigtes Dach	1.03 / 1.13 / 1.33	wird nicht angerechnet	0 - 4 %	---		
	2.03 / 2.13 / 2.33		0 - 4 %			
	3.03 / 3.13 / 3.33		0 - 4 %			
	1.23 / 2.23 / 3.23		0 - 6 %			
1.2.4 Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33	wird nicht angerechnet	---	---		

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

Abschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss (nach Ziff. 2.1 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung eines fehlenden Drepfels						
Gebäudearten	Abschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss		Objekt		Interpolierte Abschlüsse für die einzelnen Merkmale	Kosten- kennwert nachrichtlich ! €/m²
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4	Trauflänge in Meter Giebelbreite in Meter Standardstufe			
1.01 / 2.01 / 3.01	6,0%	2,0%	Gebäudeart: 2.12			
1.11 / 2.11 / 3.11	4,5%	1,5%		Mittel	Gebäudeart trifft nicht zu	
1.21 / 2.21 / 3.21	7,5%	2,5%				
1.31 / 2.31 / 3.31	5,5%	1,5%				

Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss (nach Ziff. 2.2 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens						
Gebäudearten	Zuschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss		Objekt		Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale	Kosten- kennwert nachrichtlich ! €/m²
	40° - Dach 10 m Giebelbreite mit Drepfel (1 Standardstufe 4	50° - Dach 14 m Giebelbreite mit Drepfel (1 Standardstufe 2	Dachneigung in ° Giebelbreite in Meter Standardstufe			
1.01 / 2.01 / 3.01	7,5%	14,0%	Gebäudeart: 2.12			
1.11 / 2.11 / 3.11	5,5%	10,5%		Mittel	Gebäudeart trifft nicht zu	
1.21 / 2.21 / 3.21	9,5%	17,5%				
1.31 / 2.31 / 3.31	7,0%	13,0%				

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

Zusammenstellung der Zu- / Abschlüsse		
	ermittelter Kostenkennwert ohne Zu- / Abschlüsse	687
	Dachgeschoss nicht ausgebaut, Grad der Nutzbarkeit Anlage 5 - Ziffer 1.2	-27
	Dachgeschoss nicht ausgebaut, Drepfel vorhanden Anlage 5 - Ziffer 1.3	
	Dachgeschoss ausgebaut, Drepfel fehlt Anlage 5 - Ziffer 2.1	
	Dachgeschoss ausgebaut, Spitzboden ausgebaut Anlage 5 - Ziffer 2.2	
	Staffelgeschoss Anlage 5 - Ziffer 2.3	
aufsummierter Kostenkennwert		660

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (SW-RL Anl. 4)

für Ein- und Zweifamilienhäuser

Objekt	Satz-Nr.		Kommentar
	max. Punkte	tats. Punkte	
Modernisierungselemente			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	
Modernisierung von Bädern	2	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	
Summe	20	10	

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.
 Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungsgrad		Punkte	
nicht modernisiert	0 - 1		0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5		0
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10		10
überwiegend modernisiert	11 - 17		0
umfassend modernisiert	18 - 20		0
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres			
Vorgaben	Stichtag	nur das Jahr !	2025
	Baujahr		1965
	tatsächliches Alter		60 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		70 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)		80 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)		41 Jahre
	lineare Alterswertminderung		49 %



Straßenansicht von Südwesten



Straßenansicht von Süden



Ansicht Hauseingang



Rückseitige Ansicht



Rückseitige Ansicht Garage mit Zugang zur Straße



Blick in den Garten