

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit
Einfamilienhaus
und 2 Garagen**

GEMARKUNG

Rondorf-Land

FLUR

19

FLURSTÜCK(E)

457

ADRESSE

Heikestraße 4

50999 Köln

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

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

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

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

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

WERTERMITTLUNGSANLASS

Zwangsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSTICHTAG

07. Oktober 2024

AUFTRAGGEBER

AMTSGERICHT KÖLN

Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

Verfahren Nr. 093 K 060/23

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmovertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wesentliche verwendete Literatur:

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

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	8. Oktober 2024
2.	Wertermittlungsstichtag	8. Oktober 2024
3.	Grundstücksfläche	774,00 m ²
4.	Bodenwert	1.024.002,00 €
5.	Wohnfläche	227,00 m ²
6.	Nutzfläche	208,00 m ²
7.	Vorläufiger Sachwert	2.622.060,25 €
8.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts	-943.941,69 €
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	32.103,36 €
10.	Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert)	1.710.000,00 €
	Verkehrswert	1.710.000,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1	Auftraggeber	5
2	Ortstermin	5
3	Sachverständiger	5
4	Grund der Gutachtenerstellung	5
5	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	5
6	Unterlagen zur Wertermittlung	6
7	Zum Objekt:	6
B	LAGE	7
1	Standortfaktoren	7
2	Lage im Stadtgebiet.....	7
3	Lageeinstufung für die Wertermittlung.....	9
C	GRUNDSTÜCK.....	10
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung	10
2	Kataster.....	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit	11
4	Grundwasser, Hochwasser, Starkregen	11
5	Topografie	11
6	Altlasten	11
7	Erschließungszustand	12
8	Maß der baulichen Nutzung.....	13
9	Augenblickliche Nutzung	13
10	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung	13
D	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	14
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	14
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten	16
E	BAULICHE ANLAGEN.....	17
1	Baubeschreibung des Wohnhauses	17
2	Ausstattung	18
3	Baujahr	19
4	Gesamtnutzungsdauer.....	19
5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20
6	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen	22
7	Bruttogrundfläche des Wohngebäudes	23
8	Außenanlagen	24
9	Besondere Anlagen oder Einbauten	24
10	Bau und Unterhaltungszustand	25
11	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	26

F	VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG	28
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	28
G	SACHWERTERMITTLUNG	30
1	Ermittlung des Bodenwerts.....	30
2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).....	33
3	Korrektur wegen des Gebäudealters	39
4	Außenanlagen	40
5	Zeitwert der Sonstigen Anlagen.....	41
6	(Vorläufiger) Sachwert.....	42
7	Marktanpassung	43
8	Zusätzlicher Marktanpassungsabschlag.....	45
9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	46
10	Verkehrswert	48
11	Plausibilisierung über den Ertragswert	49
H	VERKEHRSWERT.....	51
1	Schlussbestimmungen.....	51
I	ANLAGEN	52
1	Fotodokumentation.....	52
2	Zeichnungen und Pläne	61

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

Geschäfts-Nr.: 093 K 060/23

2 Ortstermin

Am Ortstermin am 07. Oktober 2024 nahmen teil:

- Frau XXX, Eigentümerin
- Herr RA XXX, Rechtsbeistand der Eigentümerin
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

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

3 Sachverständiger

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

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

4 Grund der Gutachtenerstellung

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag von 18.07.2024, Aktenzeichen: 093 K 060/23

5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

07. Oktober 2024

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.¹ Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 07. Oktober 2024 abgeschlossen.

¹ §2, (2) ImmowertV

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 08.10.2024
- Unbeglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter vom 15.09.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.08.2024
- Auskunft zu Altlasten vom 21.08.2024
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 19.08.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.08.2024
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 15.08.2024
- Kopien aus der Bauakte des Objekts

7 Zum Objekt:

Das Wohnhausgrundstück (freistehendes Einfamilienhaus) liegt im Süden des Stadtteils Künstlerviertel des Ortsteils Rodenkirchen im Stadtbezirk Rodenkirchen der in der Stadt Köln. Es besteht aus einem Flurstück.

Das Grundstück hat eine Fläche von insgesamt 774 m². Es ist mit einem unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, einer angebauten Doppelgarage und einer Einzelgarage bebaut.

Das Wohnhaus und die Doppelgarage wurden im Jahr 2000 in konventioneller Massivbauweise (Mauerwerksbau) errichtet und seit Errichtung noch nicht maßgeblich modernisiert. Die Einzelgarage wurde 2008 errichtet. Die Dachflächen des Wohnhauses sind geneigt (Satteldächer, Pultdächer), die Garagen haben Flachdächer. Der Hauszugang erfolgt über die nördlich zur Straße orientierte Hoffläche.

Das Wohnhaus verfügt über insgesamt ca. 227 m² Wohnfläche im Gebäude und der anteilig berücksichtigten bedachten Terrasse. Es sind weitere 208 m² Nutzfläche im Keller und in den Garagen vorhanden. Das Wohnhaus ist in einem sehr gepflegten Unterhaltungszustand. Die Innenräume sind in einem sehr gepflegten Zustand. Die Innenausstattung und Haustechnik sind von gehobenem Standard.

Die Terrassenüberdachung ist ungenehmigt. Das Haus verfügt über eine Photovoltaikanlage und eine Solaranlage zur Heizungsunterstützung.

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist keine Baulast zu vorhanden. Es besteht keine Wohnungsbindung. Im Grundbuch sind keine wertbeeinflussenden Belastungen enthalten.

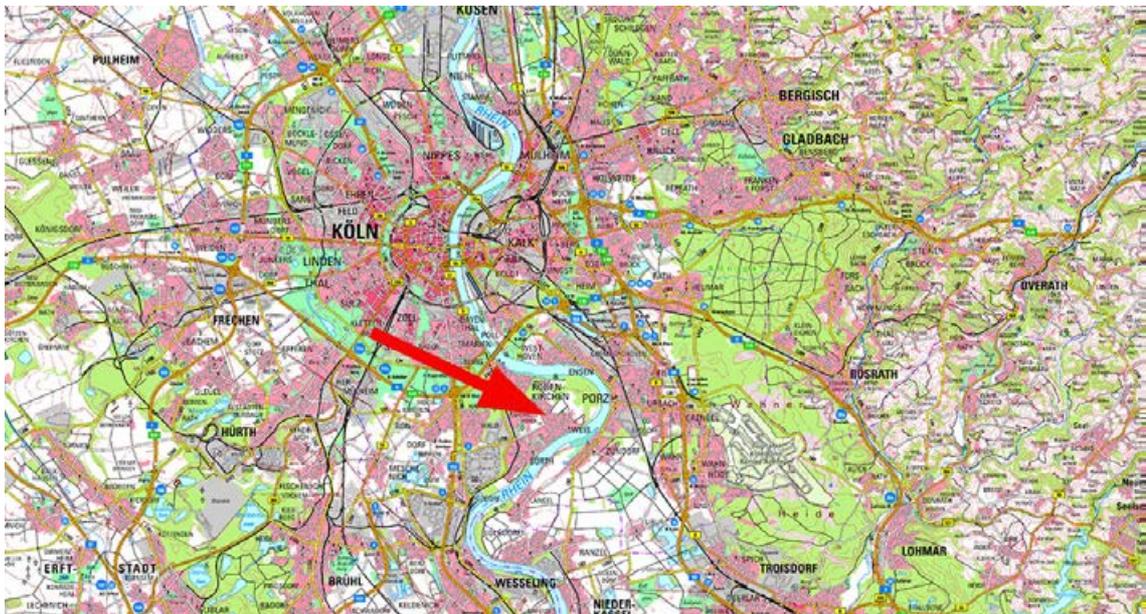
B LAGE

1 Standortfaktoren

Nähere Umgebung, regionale Lage

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

Ausschnitt aus der DTK 100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

2 Lage im Stadtgebiet

Stadtbezirk Rodenkirchen

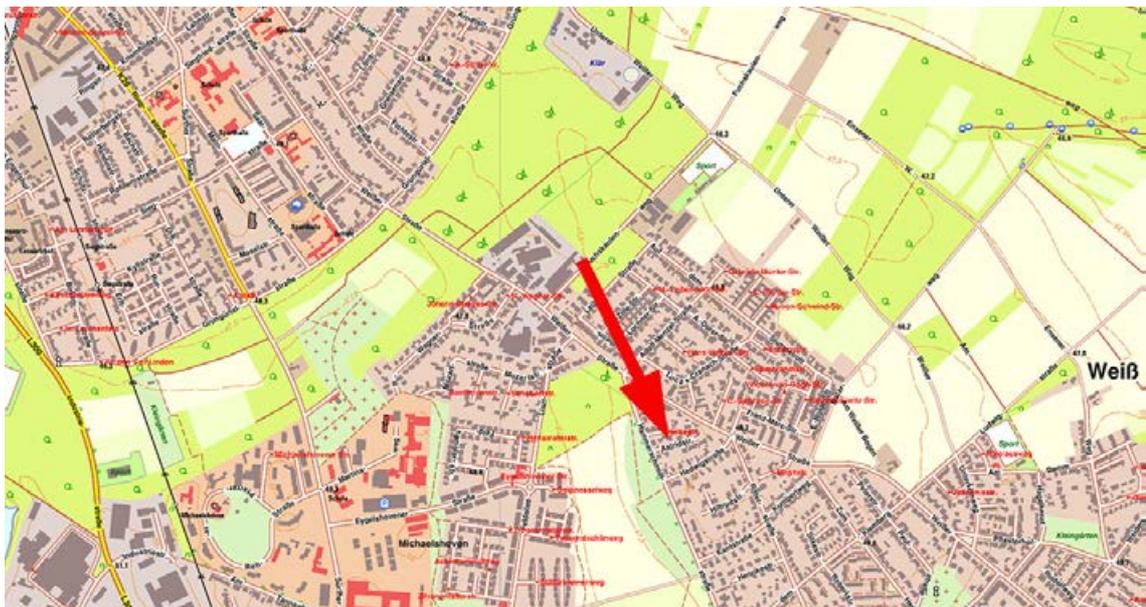
Der Bezirk liegt am Westufer des Rheins im sogenannten Rheinbogen. Er ist der südlichste der linksrheinischen Kölner Stadtbezirke. Die im Rheinbogen liegenden Stadtteile des Stadtbezirks – Bayenthal, Marienburg, Rodenkirchen, Weiß und Sürth – werden häufig unter dem geografisch nicht eindeutig bestimmten Oberbegriff „Kölner Süden“ gefasst. Städtebauliche Merkmale, die diesen Bereich auszeichnen, sind Villenviertel aus der Gründerzeit, großzügige Gärten und Alleen mit historischem

Baumbestand sowie expandierende zeitgenössische Wohngebiete gehobener Qualität. In vielen historischen Villen, wie sie vor allem für Marienburg typisch sind, sind Firmen und öffentliche Einrichtungen oder auch Kliniken und Pflegestätten untergebracht. Auch das Rheinufer in Rodenkirchen und Sürth ist in weiten Teilen durch repräsentative Villenarchitektur geprägt. Typisch für den Kölner Süden sind außerdem die weiträumigen Park- und Forstanlagen, die vom Südabschnitt des Kölner Grüngürtels entlang der Militärringstraße über den Golfplatz Marienburg, den Forstbotanischen Garten, das Rodenkirchener Naherholungsgebiet Friedenswald bis zu den seit 1960 aufgeforsteten Waldgebieten im Weißen Rheinbogen reichen. Im Kontrast dazu stehen teilweise die nordwestlichen Stadtteile Raderberg, Raderthal und Zollstock, die teilweise bis in die 1980er-Jahre als Industriestandorte fungierten und dicht bebaute Arbeiterviertel aufweisen.

Stadtteil Rodenkirchen

Rodenkirchen ist ein Stadtteil Kölns, der dem Bezirk Rodenkirchen den Namen gegeben hat. Der Stadtteil Rodenkirchen grenzt im Osten an Weiß, im Süden an die Stadtteile Sürth und Hahnwald, ganz im Westen an der Bundesautobahn 555 auf einem kurzen Stück auch an Rondorf, im Nordwesten entlang der BAB 4 an Marienburg und im Norden an den Rhein mit den angrenzenden Orten Poll, Westhoven und Ensen. Das Geschäftszentrum des Stadtteils wird durch die Hauptstraße vom Rodenkirchener Bezirksrathaus bis zur Rodenkirchener Autobahnbrücke sowie das Teilstück der Maternusstraße vom Maternusplatz bis zum Rodenkirchener Bahnhof der Stadtbahn-Linie 16 und 17 gebildet. Die Stadtbahn bietet Verbindungen in Richtung Köln-Innenstadt und Bonn.

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

Das Wertermittlungsgrundstück liegt im südlichen „Künstlerviertel“ des Ortsteils zwischen „Sürther Feld“ und Ortsrand (Rheinbogen) zwischen „Heike- und „Astridstraße“.

3 Lageeinstufung für die Wertermittlung

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

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

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	1,45		
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33
	einfach	mittel	gut

Im vorliegenden Fall sind überwiegend gute Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**gut**“ im städtischen Kontext (durchgrünte, bevorzugte, ruhige Ortslage im großstädtischen Kontext) zu bezeichnen.

C GRUNDSTÜCK

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

1 Größe, Zuschnitt und Orientierung

Die genauen Abmessungen des Flurstücks und dessen Zuschnitt ist auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 774 m². Das Grundstück besteht aus einem Flurstück. Es weist einen unregelmäßigen Zuschnitt (rautenförmig) auf.

Flurstück Nr. 457

Grundstücksbreite „Heikestraße“:	ca. 23,35 m
Grundstücksbreite „Astridstraße“:	ca. 22,84 m
Grundstückstiefe West:	ca. 35,56 m
Grundstückstiefe Ost:	ca. 31,24 m
Grundstücksgröße:	ca. 774 m ²

Westlich und östlich grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Der Garten ist nach Süden orientiert. Die Erschließungsstraße „Heikestraße“ begrenzt das Grundstück nach Norden, die „Astridstraße“ nach Süden.

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Stadt Köln
Gemarkung:	Rondorf-Land
Flur:	19
Flurstück:	457

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist unterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt.

4 Grundwasser, Hochwasser, Starkregen

Die entsprechenden Online-Geodaten (Hochwassergefahrenkarten) der Stadt Köln wurden eingesehen. Das Grundstück liegt *außerhalb der rheinhochwassergefährdeten Flächen* des Stadtteils. Bei entsprechendem Rheinpegel besteht ein *mäßiges* Risiko für Grundhochwasser². Es besteht *kein Risiko* bei Starkregenereignissen.

5 Topografie

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

6 Altlasten

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

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

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

Es liegt eine Auskunft der Stadt Köln vom 21.08.2024 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

² Durch ein Hochwasser im Rhein kann das Grundwasser nicht mehr zum Rhein hin fließen, da sich das Flusswasser durch das Hochwasser in den Grundwasserleiter drückt. Die Folge ist ansteigendes Grundhochwasser, das auch fern von Gewässern zu Überflutungen führen kann.

7 Erschließungszustand

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

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

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

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

Das Grundstück wird von der Straße „Heikestraße“- einer öffentlichen Straße aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Gas, Wasser, Strom) über diese Straße verläuft. Die Kanalanlüsse des Grundstücks liegen in der Straße „Heikestraße“.

Die Straße „Heikestraße“ ist im Bereich des Grundstücks schwach befahren. Die Fahrbahn ist gepflastert. An der „Heikestraße“ sind keine Gehwege ausgebaut. Einseitig sind Abstellmöglichkeiten für PKW vorhanden. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die Hoffläche im Vorgartenbereich. Südlich grenzt die „Astridstraße“ an das Grundstück an. Hier sind keine Zugänge und Zufahrten vorhanden.

8 Maß der baulichen Nutzung

Laut Auskunft zum Planungsrecht der Stadt Köln liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Dabei handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 71380/02, rechtskräftig seit dem 05.12.1988. Der Plan enthält folgende Festsetzungen:

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß § 30 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Wohnen	Wohngebiet	X	
2.	Festsetzung zum Gebietscharakter (B-Plan)	WR (reines Wohngebiet)	Wohngebiet	X	
3.	Grundflächenzahl (GRZ)	0,30	0,21	X	
4.	Geschossflächenzahl (GFZ)	0,40	0,21	X	
5.	Max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen	I (ein Vollgeschoss).	eingeschossig	X	
6.	Bauweise	keine Festsetzung	freistehend	X	
7.	Gebäudeart	Einzel- und Doppelhäuser	Einzelhaus	X	
8.	Festsetzungen zur Dachform	geneigte Dächer	Sattel- und Pultdächer	X	
9.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
10.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
11.	Lage im Naturschutzgebiet				X

Erläuterung:

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

9 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach, einer Doppelgarage und einer Einzelgarage bebaut. Die hinter dem Wohnhaus errichtete Terrassenüberdachung muss nachgenehmigt werden, da sie die genehmigungsfreien Abmessungen für solche Bauteile deutlich überschreitet.

10 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

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

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Baulasten

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

Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

Hinweis:

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

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde am 14.08.2024 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **keine** Baulast vorhanden ist. Insofern ist das Grundstück **lastenfrei** zu bewerten.

1.2 Wohnungsbindung

Es liegt keine öffentliche Bindung wegen öffentlicher Fördergelder vor.

1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Köln teilte mit Auskunft vom 19.08.2024 folgendes mit:

„... das o. g. Grundstück wird von mehreren öffentlichen Erschließungsanlagen erschlossen.

Ein Erschließungsbeitrag wird für das Grundstück an den Erschließungsanlagen Heikestraße und Astridstraße nicht mehr erhoben.

Diese Bescheinigung bezieht sich nur auf die Regelungen der §§ 127-135 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBL, I S. 3634).

*Für das o.g. Grundstück ist ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) in der alten Fassung **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**.*

Ein Kanalanschlussbeitrag wird nicht erhoben. *Für die Grundstücksentwässerung fallen laufende Entwässerungsgebühren an, die sich nach dem Frischwasserbezug und dem von den versiegelten Flächen der Grundstücke in den öffentlichen Kanal abgeleitetem Regenwasser bemessen. Die Hausanschlüsse sind auf eigene Kosten herzustellen.“*

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

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

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Köln im Blatt Nr. 35615 im Grundbuch von Rondorf-Land geführt.

Blatt 35615

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Köln	Grundbuch von Rondorf-Land	Blatt 35615

BESTANDSVRZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	Rondorf-Land	19	457	Gebäude- und Freifläche	774 m ²
2					Heikestraße 4	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Köln, 093 K 060/23).
2			Eingetragen am 15.09.2023.

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

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

2.2 Denkmalschutz

Das Gebäude unterliegt **nicht** dem Denkmalschutz.

E BAULICHE ANLAGEN

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

1 Baubeschreibung des Wohnhauses

Es handelt sich um ein eingeschossiges, voll unterkellertes freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Einzelgarage. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Wohnhaus und Garagen sind in konventioneller, massiver Bauweise (Mauerwerksbau mit Massivdecken) ausgeführt. Das Wohnhaus hat ein zweiachsiges Satteldach in L-Form. Die Besonderheit des Wohnhauses ist, dass die Firste der beiden Trakte nicht zusammengeführt wurden, sondern im Prinzip zwei Gebäudeflügel mit eigenen Satteldächern aneinandergelagert wurden. Die so gebildete Lücke in Verlängerung der Baukörper wird durch eine eigenständige Eckausbildung im Nordosten ausgefüllt. Dieser Baukörper hat ein zweiachsiges Pultdach und ist nur ein Geschoss hoch. Auf der entgegengesetzten Dachseite im Knick der beiden Dachschrägen Richtung Süden und Westen wurde die Ausbildung der Innenecke in den Geschossen abgestuft. Im Dachgeschoss entsteht dadurch ein kleiner Außenbalkon. Das Gebäude wurde 2000 errichtet. Die Fassaden sind verkleinert. Die Doppelgarage ist der Außenwirkung des Wohnhauses angepasst. Die Einzelgarage hat eine davon abweichende Gestaltung. Es wurde -abweichend von der Baugenehmigung - ein Innenzugang zwischen Doppelgarage und Wohnhauskeller hergestellt. Es wird unterstellt, dass der erforderliche Rauchschutz / Brandschutz durch die eingebaute Tür eingehalten wird. Hinter dem Wohnhaus wurde eine Terrassenüberdachung beträchtlicher Größe errichtet, die nicht genehmigt wurde. Sie überschreitet die in NRW zugelassenen Abmessungen für genehmigungsfreie Terrassenüberdachungen erheblich. Hier ist eine Nachgenehmigung wertmindernd zu berücksichtigen.

1.1 Erschließung

Eine Innentreppe verbindet die Geschosse. Über die Wohnräume im Erdgeschoss sind Terrassen und Garten zugänglich. Auch die Garagen haben Zugänge zum Garten. Die Doppelgarage hat einen innenliegenden Zugang zum Wohnhauskeller.

1.2 Aufteilung

Die verfügbaren Grundrisse zeigen großzügige Zuschnitte und Raumgestaltungen. Neben dem Wohn- / Essbereich liegen Küche, Diele und Gäste-WC, Gästezimmer, Abstellraum und Haustechnikraum im Erdgeschoss. Im Anbau befindet sich neben dem Hauszugang ein Hobbyraum. Im Obergeschoss sind drei Schlafzimmer zwei Badezimmer, ein Ankleideraum und ein Hauswirtschaftsraum vorhanden.

1.3 Funktionale Merkmale

Ausstattung und Gebäudemerkmale entsprechen der Errichtungszeit und sind von gehobenem Standard. Die Wohnflächen entsprechen heutigen gehobenen Nutzungsansprüchen.

2 Ausstattung

2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses / Anbaus

Tab.-Nr. 05.1							
AUSSTATTUNGSSTANDARD WOHNHAUS (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
			1	2	3	4	5
1.	Außenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung	zweischalige Außenwände mit Leichtbeton-Dämmmauerwerk mit Verklinkerung, Wärmeschutz nach WSV 1995			0,50	0,50	
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	Holzdachstuhl mit Wärmedämmung nach WSV 1995, Innenbekleidung, Betonpflanddeckung, Innenräume offen bis zum Dachfirst, keine Spitzböden, komplexe Dachlandschaft mit Sonderaufbauten; Zinkblechdeckungen, Regenrinnen und -fallrohre in Vierkantausführung in Zinkblech			0,50	0,50	
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	Kunststofffenster, profilverstärkt, Sicherheitsbeschläge, Kellerfenster vergittert, bodentiefe Fensteranlagen im Wohnbereich, Haustüranlage in Holzrahmenkonstruktion mit gedämmten Glasfeldern			0,50	0,50	
4.	Innenwände und Innentüren	Leichtbeton- und Kalksandsteinmauerwerk, verputzt oder gedämmtes Ständerwerk, Innentüren in schwerer Ausführung mit strukturierten Blättern und Edelstahlbeschlägen, Innenfenstertüranlage zum Wohn- / Essbereich			0,50	0,50	
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Stahlbetondecken mit Heizestrichaufbau, teilweise größere Spannweiten, abgehängte Zwischendecken für den Leuchteinbau, Stahlbetontreppenläufe mit Granitbelägen; Geländer und Handläufe in Edelstahl			0,50	0,50	
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	Granitfliesen im Treppenhausbereich, Großformatfliesen in Wohn- und Schlafzimmern, Hochflor-Teppichboden im Obergeschoss, Fliesenböden in Nebenräumen und Kellerräumen				1,00	
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	3 Badezimmer, 1 Gäste-WC, Bodenfliesen, Wände raumhoch verfliesen oder Sockelverfliesung, hochwertige Objekte und Armaturen, Handtuchheizkörper				1,00	
8.	Heizung, Wärmeerzeuger Raumheizflächen	Gasbrennwerttherme, Solarkollektorunterstützung, 6 Module, Sonderspeicher für die Solaranlage, Klimaanlage für die Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer, Fußbodenheizung in allen Räumen inkl. Kellerräume, Kaminanlage				0,50	0,50
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	moderne Ausstattung mit Licht- und Rolladensteuerung, Einbruchmeldeanlage, zahlreichen Einbau-Deckenleuchten, Wandleuchten, Steckdosen und Schaltern, PV-Anlage (Einspeisung), 21 Module				0,50	0,50

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

2.2 Übersicht zum Ausstattungsstandard der Doppelgarage /

Tab.-Nr. 05.2							
AUSSTATTUNGSSTANDARD DOPPELGARAGE (gemäß Anlage 4, Teil III, 12. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
					3	4	5
1.	Außenwände	Zweischaliges Mauerwerk, außen in Klinker				1,00	
2.	Konstruktion	stützenfrei; größere Deckenspannweite, teilweise tiefe Fundamentgründung				1,00	
3.	Dach	Stahlbetondach, Bitumenbahndichtung			1,00		
4.	Fenster u. Außentüren	gedämmtes Doppelsektionaltor, kraftbetrieben steuerbar, Kunststoffrahmentüren mit Glasfeldern				1,00	
5.	Fußböden	Verbundestrich, Fliesenboden				1,00	
6.	Sonst. Techn. Ausst.	Elektrische Torsteuerung, Lichtauslässe, Steckdosen				1,00	

2.3 Übersicht zum Ausstattungsstandard der Einzelgarage

Tab.-Nr. 05.3							
AUSSTATTUNGSSTANDARD EINZELGARAGE (gemäß Anlage 4, Teil III, 12. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
					3	4	5
1.	Außenwände	Kalksandsteinmauerwerk, verputzt, grau gestrichen, innen als Sichtmauerwerk			1,00		
2.	Konstruktion	massiv, Stahlbetonfundamente			0,50	0,50	
3.	Dach	Stahlbetondach; Bitumenbahndeckung, ungedämmt			1,00		
4.	Fenster u. Außentüren	gedämmtes Sektionaltor, kraftbetrieben, steuerbar				1,00	
5.	Fußböden	Verbundestrich, Fliesenboden				1,00	
6.	Sonst. Techn. Ausst.	zusätzliche Stromanschlüsse, Beleuchtung, Torsteuerung				1,00	

3 Baujahr

Als Bezugsjahr wird das Jahr 2000 festgestellt. Das Gebäudealter kann somit auf 24 Jahre festgestellt werden.

4 Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 1 der ImmowertV enthält hierzu Orientierungswerte, welche die Gebäudeart berücksichtigen. Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung des Modells zur Ermittlung von

Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** anzusetzen³.

5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

5.1 Modernisierungsgrad

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

Im vorliegenden Fall wurde seit Errichtung des Gebäudes im Jahr 2000 außer der Heizungsanlage und der Nachrüstung der PV-Anlage und der Solaranlage keine wesentliche Modernisierung durchgeführt.

³ Grundstücksmarktbericht 2024; GAA Stadt Köln, S. 64

5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Tab.-Nr. 06.2		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	2000
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2024
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	56 Jahre

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG		
Nr.		
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag	24 Jahre
2.	Modernisierungsgrad (Kein Einfluss!)	2 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	56 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **56 Jahre**.

6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

6.1 Wohnfläche

Die Bauakte bei der Stadt Köln enthielt Grundrisse und eine Wohnflächenberechnung.

Tab.-Nr. 07.1				
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)				
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
1.	Diele	Erdgeschoss	14,29 m ²	13,87 m ²
2.	Abstellraum	Erdgeschoss	1,91 m ²	1,85 m ²
3.	Garderobe	Erdgeschoss	3,08 m ²	2,99 m ²
4.	Gäste-WC	Erdgeschoss	4,49 m ²	4,36 m ²
5.	Elternschlafzimmer	Erdgeschoss	21,23 m ²	20,61 m ²
6.	Ankleide	Erdgeschoss	6,34 m ²	6,16 m ²
7.	Badezimmer	Erdgeschoss	9,86 m ²	9,57 m ²
8.	Küche	Erdgeschoss	14,46 m ²	14,04 m ²
9.	Esszimmer	Erdgeschoss	20,54 m ²	19,94 m ²
10.	Wohnzimmer	Erdgeschoss	31,03 m ²	30,13 m ²
11.	Flur	Dachgeschoss	14,05 m ²	13,64 m ²
12.	Abstellraum / Heizung	Dachgeschoss	4,59 m ²	4,46 m ²
13.	Kinderzimmer 1	Dachgeschoss	21,64 m ²	21,01 m ²
14.	Kinderzimmer 2	Dachgeschoss	14,16 m ²	13,75 m ²
15.	Badezimmer	Dachgeschoss	9,22 m ²	8,95 m ²
16.	Kinderzimmer 3	Dachgeschoss	15,25 m ²	14,81 m ²
17.	Gästezimmer	Dachgeschoss	10,65 m ²	10,34 m ²
	Zwischensumme		216,79 m ²	210,48 m ²
	Raum	Faktor	Fläche brutto	Fläche gem. WoFIV
	überdachter Terrassenbereich	0,50	31,00 m ²	15,50 m ²
	Balkon Dachgeschoss	0,50	3,00 m ²	1,50 m ²
	SUMME		gerundet	227,00 m²

Die Wohnfläche wird auf dieser Grundlage auf ca. **227 m²** festgestellt.

Die üblicherweise auch zur Wohnfläche zu rechnenden Terrassenflächen wurden in diesem Fall nur bis zur Größe des überdachten Bereichs berücksichtigt, weil sich eine Verzerrung der Wohnflächengröße bei Anrechnung aller Terrassenflächen ergeben würde. Oben sind daher die Wohnflächen im Gebäude und der Anteil der überdachten Terrassenfläche dargestellt. Hinzu kommen die folgenden weitere Terrassen- / Hofflächen:

Grillterrasse am Haus	ca. 26 m ²	(1/4)	=	6,5 m ² zus. Wohnfläche
Außensitzplatz	ca. 36 m ²	(1/4)	=	9 m ² zus. Wohnfläche
Hoffläche im Vorgartenbereich	ca. 100 m ²	(1/4)	=	25 m ² zus. Wohnfläche
Hoffläche hinter Garage Ost	ca. 30 m ²	(1/4)	=	7,5 m ² zus. Wohnfläche

Zur Information: zuzurechnende anteilige Terrassenfläche wären demnach rund 48 m².

6.2 Nutzflächen im Gebäude

Tab.-Nr. 07.2			
NUTZFLÄCHE (gemäß DIN 277)			
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto
1.	Kellerdiele	Kellergeschoss	19,40 m ²
2.	Abstellraum	Kellergeschoss	10,64 m ²
3.	Kellerraum 1	Kellergeschoss	14,61 m ²
4.	Vorrat	Kellergeschoss	5,48 m ²
5.	Schrankraum	Kellergeschoss	6,34 m ²
6.	Badezimmer	Kellergeschoss	9,98 m ²
7.	Gästezimmer	Kellergeschoss	20,87 m ²
8.	Sauna	Kellergeschoss	5,43 m ²
9.	Hobbyraum	Kellergeschoss	39,44 m ²
10.	Doppelgarage	Erdgeschoss	52,32 m ²
11.	Einzelgarage	Erdgeschoss	23,18 m ²
Summe Nutzfläche			gerundet 208,00 m²

Es stehen ca. **208 m²** Nutzfläche im Keller des Wohnhauses und in den Garagen zur Verfügung.

7 Bruttogrundfläche des Wohngebäudes

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

Tab.-Nr. 08							
BRUTTOGRUNDFLÄCHEN							
Nr.	Bauteil	Typ (NHK 2010)	Geschoss	BGF			
				Bereich a	Bereich b	Bereich c	BGF
1.	Wohnhaus	1.01	Kellergeschoss	164,8 m ²			164,8 m ²
2.			Erdgeschoss	164,8 m ²			164,8 m ²
3.			Dachgeschoss	164,8 m ²			164,8 m ²
4.	Doppelgarage		Erdgeschoss	60,2 m ²			60,2 m ²
5.	Einzelgarage		Erdgeschoss	28,2 m ²			28,2 m ²
				583 m ²			583 m ²

Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYP (NHK 2010)		
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF
1.	1.01	494,3 m ²
2.	14.1	60,2 m ²
3.		28,2 m ²

8 Außenanlagen

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

Grünflächen

Die Außenanlagen sind ansprechend gestaltet. Die Grünanlagen sind in einem gepflegten Zustand.

Befestigte Flächen

Vor und hinter den Gebäuden sind Hofflächen im Bereich des Vorgartens und der hinteren Terrassen angelegt. Der Erhaltungszustand ist sehr gut.

Einfriedungen

Es sind aufwendig gestaltete Sichtschutzeinfriedungen (Zäune, Mauern) vorhanden.

9 Besondere Anlagen oder Einbauten

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

- Hoffläche Hauseingang, Vorgarten
- Hoffläche Garagenzufahrt Doppelgarage
- Hoffläche hinter Garage Ost
- Toranlage Hauszugang
- Außenmaueranlage Vorgarten
- Außenmauern Grundstücksgrenzen Ost und West
- Schiebetoranlage Vorgarten
- 21 PV-Module, 6 ST-Module
- zusätzlicher Warmwasserspeicher (Solarunterstützung der Heizungsanlage)
- Trinkwasseraufbereitungsanlage (Weichwasseranlage)
- Gartenbewässerungssystem
- Außenzisterne für Gartenbewässerung mit Steuereinheit und Verteilung
- Saunaeinbau
- Außenbeleuchtung
- mehrere Außenzapfstellen für die Gartenbewässerung
- Alarmanlage
- Kaminanlage Erdgeschoss
- Terrassenüberdachung mit Beschattungsanlage (elektrisch)
- 2 Markisen, elektrisch
- Grillpavillon
- 2 kleinere Geräteschuppen
- Fahrradstellplatzüberdachung
- 2 abgestufte große Kellerlichthöfe mit Absturzsicherung
- Kellerlichtschächte
- Garageninnentreppe zum Kellerzugang mit Absturzsicherung
- Dachflächenfenster
- Eckbalkon Dachgeschoss

10 Bau und Unterhaltungszustand

Es wurden keine maßgeblichen Schäden oder Baumängel festgestellt. Es wird unterstellt, dass das Objekt nach Zuschlag geräumt übergeben wird.

Anmerkung:

Es handelt sich beim vorliegenden Wertgutachten nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenhafte Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen und Bekleidungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- Grundwasser- oder statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens, ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Sondergutachters oder Spezialunternehmens, unvollständig und unverbindlich.

11 Wärmeschutz und Energiebedarf

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

§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

(1)

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

(2)

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

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

(4)

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

§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen

(1)

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

(2)

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

§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

(1)

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

(2)

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

(3)

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

Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz

- Es lag kein Energieausweis vor.
- Die Dachflächen sind gedämmt (WSVO 1995).
- Die Fassaden sind gedämmt (WSVO 1995).
- Das Wohnhaus wird zentral über eine Gasbrennwerttherme mit Solarunterstützung beheizt.
- Warmwasser wird über die Heizungsanlage / Solaranlage erzeugt.
- Die Fenster sind isolierverglast

Es ist mit vergleichsweise moderaten Nebenkosten für die Beheizung des Wohnhauses zu rechnen.

F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

1 Verfahrenswahl und Begründung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienhaus.

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

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

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

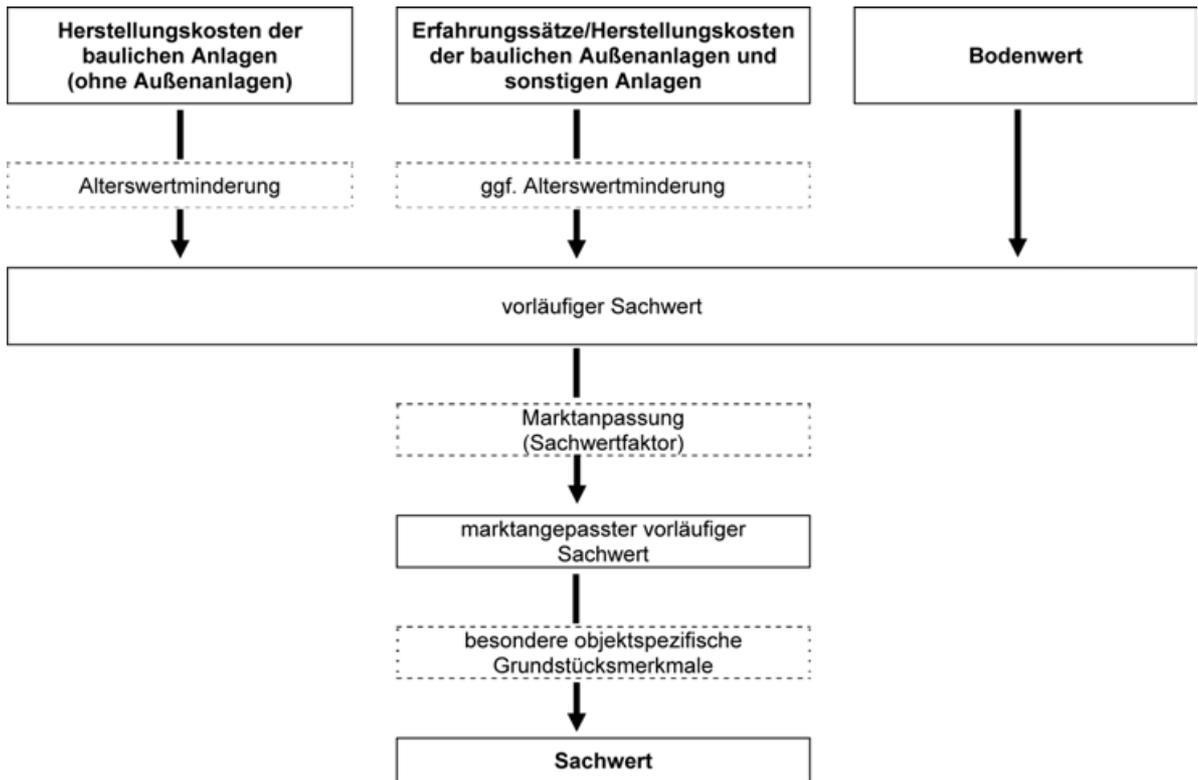
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

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

zu berechnen.

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

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:



G SACHWERTERMITTLUNG

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

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

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

Das Sachwertverfahren ist in der ImmowertV geregelt.

1 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

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

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

1.1 Bodenrichtwert für Bauland

Laut BORIS.NRW gibt es in der Nähe des Bewertungsgrundstücks einen (zonalen) Bodenrichtwert von 1.890 €/m². Der Bodenrichtwert Nr. 209001 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 09.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Wohnen
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksgröße	200 m ²
4.	Maß der Baulichen Nutzung	II (2 Vollgeschosse)

Der zonale Richtwert (Nr. 209001) stimmt mit der Lage des Bewertungsgrundstücks überein und wird als lagetypisch berücksichtigt.

1.2 Anpassung des Bodenrichtwerts für Bauland an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Die übliche Anpassung des Richtwerts wegen abweichender Grundstücksmerkmale ist im vorliegenden Fall erforderlich. Der Bodenrichtwert gilt für ein Modellgrundstück mit 200 m² Fläche. Das Wertermittlungsgrundstück weicht hiervon ab (200 m² <> 774 m²). Bei Anwendung der veröffentlichten Wertzahlen ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 0,70 für die Berücksichtigung der Merkmalsabweichung.

Tab.-Nr. 09.2		
MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT		
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)		
1.	Vergleichswert	1.890,00 €/m ²
2.	Umrechnungskoeffizient GFZ : aus Marktbericht, Anwendung des Wertzahlenmodells	0,70
3.	Modifizierter Bodenrichtwert	1.323,00 €/m²

1.3 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

Der Wohnlage des Wohnhausgrundstücks lässt sich als „gut“ bezeichnen. Es handelt sich um eine verkehrstechnisch gut angebundene Wohnlage in einem städtischen Kontext.

1.4 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 09.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	457	beitragsfrei	Bauland	774,00 m ²	1.890,00 €/m ²	1.323,00 €	1.024.002,00 €
							1.024.002,00 €

Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren)		
1.	Maßgebliche Grundstücksfläche	774,00 m ²
2.	Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche	1.024.002,00 €
3.	Liegenschaftszinssatz	1,70%
4.	Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren	17.408,03 €

1.5 Bodenrichtwertniveau

Das Bodenrichtwertniveau hat zu einen statistisch nachweisbaren Einfluss auf den Sachwertfaktor eines Grundstücks im Auswertungsgebiet des Gutachterausschusses der Stadt Köln. Diese Abhängigkeit wird mit durch einen Umrechnungsfaktor bestimmt und ergibt im vorliegenden Fall ein Bodenrichtertniveau von 1.644 €. Dieser Wert hat jedoch nur in Zusammenhang mit der Modifikation der veröffentlichten Sachwertfaktoren Relevanz (siehe Abwägung auf Seite 42).

1.6 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst. Dabei bemisst sich der Zinssatz nach dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert.

Der Gutachterausschuss der Stadt Köln hat aktuelle Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke veröffentlicht⁴. Der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser wird mit durchschnittlich 1,7% - bei einer Spanne der Standardabweichung von 0,90% - 2,5% angegeben.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften (Wohnlage, Objektgröße, -zustand und -ausstattung) innerhalb einer angepassten Spanne von 0,9% bis 2,5% ein Liegenschaftszinssatz von **1,7 Prozent** für die weitere Betrachtung unterstellt.

⁴ Grundstücksmarktbericht 2024; GAA Stadt Köln, S. 72

2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

2.1 Allgemeines

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

2.2 Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010

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

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

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

2.3 Gebäudestandard

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

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

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

2.4 Brutto-Grundfläche / Bruttorauminhalt

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

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

Die Brutto-Grundflächen des Wohnhauses wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit

494,3 m² für den Gebäudetyp **1.01**, freistehendes Einfamilienhaus, unterkellert, eingeschossig, ausgebauten Dachgeschoss, geneigtes Dach

60,2 m² bzw. **28,2 m²** für den Gebäudetyp **14.1**, Garage

ermittelt.

2.5 Korrektur wegen Baupreisentwicklung

Laut dem letzten Bericht des Statistischen Bundesamts sind die Baupreise seit dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungsstichtag gestiegen, was nach Umrechnung auf das heutige Preisniveau zu einem Index von **183,9** führt.

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

2.6 Zuweisung von Gebäudetypen – Wohnhaus

Tab.-Nr. 10.1				
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)				Einfamilienhaus
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Unterkellerung	voll unterkellert		
2.	Dachform	geneigtes Dach		
3.	Nutzbarkeit des Dachraums	voll nutzbar		
4.	Dachgeschoss	ausgebaut		
5.	Anzahl der Vollgeschosse	ein Vollgeschoss		
6.	Bauweise	freistehend		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)				1.01
Standardstufen				
1	2	3	4	5
655,00 €/m ²	725,00 €/m ²	835,00 €/m ²	1.005,00 €/m ²	1.260,00 €/m ²

2.7 Zuweisung von Gebäudetypen – Doppelgarage

Tab.-Nr. 10.2				
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)				Doppelgarage
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Garage	Doppelgarage		
2.	Dachform	Flachdach		
3.	Zufahrt	ebenerdig		
6.	Bauweise	massiv		
				14.1
Standardstufen				
		3	4	5
		245,00 €/m ²	485,00 €/m ²	780,00 €/m ²

2.8 Zuweisung von Gebäudetypen – Einzelgarage

Tab.-Nr. 10.3				
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)				Einzelgarage
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Garage			Einzelgarage
2.	Dachform			Flachdach
3.	Zufahrt			ebenerdig
6.	Bauweise			massiv
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)				14.1
Standardstufen				
		3	4	5
		245,00 €/m ²	485,00 €/m ²	780,00 €/m ²

2.9 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus

Tab.-Nr. 10.4								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								Einfamilienhaus
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände			0,50	0,50		23%	211,60 €/m ²
2.	Dächer			0,50	0,50		15%	138,00 €/m ²
3.	Außentüren und Fenster			0,50	0,50		11%	101,20 €/m ²
4.	Innenwände und -türen			0,50	0,50		11%	101,20 €/m ²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen			0,50	0,50		11%	101,20 €/m ²
6.	Fußböden				1,00		5%	50,25 €/m ²
7.	Sanitäreinrichtungen				1,00		9%	90,45 €/m ²
8.	Heizung				0,50	0,50	9%	101,93 €/m ²
9.	Sonstige Technische Ausstattung				0,50	0,50	6%	67,95 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							963,78 €/m²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.10 Ermittlung des Kostenkennwerts - Doppelgarage

Tab.-Nr. 10.5								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								Doppelgarage
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
				3	4	5		
1.	Außenwände				1,00		30%	145,50 €/m ²
2.	Konstruktion					1,00	20%	97,00 €/m ²
3.	Dächer			1,00			15%	36,75 €/m ²
4.	Außentüren und Fenster					1,00	15%	72,75 €/m ²
5.	Fußböden					1,00	10%	48,50 €/m ²
6.	Sonstige Technische Ausstattung					1,00	10%	48,50 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							449,00 €/m²	
<small>Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)</small>								

2.11 Ermittlung des Kostenkennwerts - Einzelgarage

Tab.-Nr. 10.6								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								Einzelgarage
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
				3	4	5		
1.	Außenwände			1,00			30%	73,50 €/m ²
2.	Konstruktion			0,50	0,50		20%	73,00 €/m ²
3.	Dächer			1,00			15%	36,75 €/m ²
4.	Außentüren und Fenster					1,00	15%	72,75 €/m ²
5.	Fußböden					1,00	10%	48,50 €/m ²
6.	Sonstige Technische Ausstattung					1,00	10%	48,50 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							353,00 €/m²	
<small>Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)</small>								

2.12 Sonstige Korrekturfaktoren

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben. Im vorliegenden Fall kommen **Korrekturfaktoren** zur Berücksichtigung der besonderen Gebäudemerkmale zur Anwendung.

Tab.-Nr. 10.7					
ANPASSUNG DES KOSTENKENNWERTS					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Kostenkennwert (NHK 2010)	Angepasster Kostenkennwert	Faktor Kellerausbau	Faktor sonstiges
1.	Einfamilienhaus	964 €/m ²	1.060 €/m ²	1,10	1,00
2.	Doppelgarage	449 €/m ²	449 €/m ²	1,00	1,00
3.	Einzelgarage	353 €/m ²	353 €/m ²	1,00	1,00

2.13 Normalherstellungskosten der Gebäude

Tab.-Nr. 10.8					
ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Einfamilienhaus	1.060,15 €/m ²	494 m ²	183,9	963.550,19 €
2.	Doppelgarage	449,00 €/m ²	60 m ²		49.657,93 €
3.	Einzelgarage	353,00 €/m ²	28 m ²		18.316,32 €
					1.031.524,44 €

3 Korrektur wegen des Gebäudealters

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

3.1 Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit **80 Jahren** angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde im Kapitel E 5.2 mit **56 Jahren** festgestellt.

3.2 Lineare Wertminderung wegen Alters

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

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

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

Tab.-Nr. 11		
Alterswertminderung		
Nr.		
1.	Art der Alterswertminderung	linear
2.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
3.	Restnutzungsdauer	56 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	30%
5.	Alterswertminderung	-309.457,33 €
gemäß ImmowertV		

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 56 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 30 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

4 Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss der Stadt Köln gibt die im Sachwertmodell verwendete Größe des Wertansatzes der Außenanlagen am vorläufigen Sachwert nicht konkret an. Hier ist ein Ansatz nach Erfahrungswerten sachgerecht. Im vorliegenden Fall werden **6 % der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt.

Tab.-Nr. 12		
Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der AUSSENANLAGEN		
1.	NHK des Gebäudes	1.031.524,44 €
2.	Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten)	4%
3.	Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen	6%
	Enthaltene Bauteile:	
	Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück)	
	Hofflächen (befestigte Flächen, übliche Größe)	
	Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.)	
	Sonstige bauliche Außenanlagen	
4.	Herstellungskosten der Außenanlagen	61.891,47 €
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude)	-18.567,44 €
	Zeitwert der Außenanlagen	43.324,03 €
(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)		

5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen

Tab.-Nr. 13					
ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN					
Nr.	Bauteil	Lage, Bauteilbeschreibung	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswertminderung	Zeitwert Bauteil
1.	Hofflächen	Hauseingang, Vorgarten	15.000 €	30%	10.500,00 €
2.		Garagenzufahrt Doppelgarage	4.000 €	30%	2.800,00 €
3.		Garage Ost (hinten)	4.500 €	30%	3.150,00 €
4.		Grillplatz	4.000 €	30%	2.800,00 €
5.		Hauptterrasse	12.000 €	30%	8.400,00 €
6.		Außensitzplatz	3.500 €	30%	2.450,00 €
7.	Grundstückseinfriedung	Toranlage Schiebetor	4.000 €	30%	2.800,00 €
8.		Toranlage Hauszugang	1.500 €	30%	1.050,00 €
9.		Außenmauer zur Straße Vorgarten	4.000 €	30%	2.800,00 €
10.		Außenmauern Ost/West	6.000 €	30%	4.200,00 €
11.	Haustechnik	Solaranlage 6 Module, Speicher, etc.	10.000 €	30%	7.000,00 €
12.		PV-Anlage 21 Module	15.000 €	30%	10.500,00 €
13.		TW-Aufbereitungsanlage	2.000 €	30%	1.400,00 €
14.		Gartenbewässerung, Zapfstellen	1.000 €	30%	700,00 €
15.		Gartenzisterne, Pumpe und Steuerung	3.000 €	30%	2.100,00 €
16.		Saunaeinbau	3.000 €	30%	2.100,00 €
17.		Außenbeleuchtung, Sensoren	2.000 €	30%	1.400,00 €
18.		Alarmanlage mit Sensoren	10.000 €	30%	7.000,00 €
19.		Kaminanlage Erdgeschoss	10.000 €	30%	7.000,00 €
20.	Sonderbauteile	2 Markisen	2.000 €	30%	1.400,00 €
21.		Grillpavillon	1.000 €	30%	700,00 €
22.		2 Gartengeräteschuppen	500 €	30%	350,00 €
23.		Fahrradstellplatzüberdachung	500 €	30%	350,00 €
24.		Terrassenüberdachung, Verschattung	15.000 €	30%	10.500,00 €
25.		2 Kellerlichthöfe	10.000 €	30%	7.000,00 €
26.		3 Kellerlichtschächte	3.000 €	30%	2.100,00 €
27.		Garageninnentreppe z. Keller	8.000 €	30%	5.600,00 €
		Dachflächenfenster	1.500 €	30%	1.050,00 €
		Eckbalkon Dachgeschoss	2.000 €	30%	1.400,00 €
Zeitwert sonstige bauliche Anlagen					110.600,00 €
<small>Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW, GuG Kalender 2014-24</small>					

6 (Vorläufiger) Sachwert

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

Tab.-Nr. 14		
VORLÄUFIGER SACHWERT		
Nr.	Kostenanteile am vorläufigen Sachwert	
1.	Herstellungskosten des Wohnhauses	1.031.524,44 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-309.457,33 €
3.	= Zeitwert des Einfamilienhauses	722.067,11 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	43.324,03 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	110.600,00 €
6.	+ Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche)	1.024.002,00 €
Vorläufiger Sachwert		2.622.060,25 €

7 Marktanpassung

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

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

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

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

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die **Modellkonformität** sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss der Stadt Köln hat zur Marktanpassung von Sachwerten eine tabellarische Übersicht⁶ veröffentlicht.

Gemäß Grundstücksmarktbericht ergibt sich bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei einem vorläufigen Sachwert von rund 1.000 € im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **0,49**. Es wird eine Spanne von 0,39 – 0,59 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

Zusätzlich zur Anwendung des gemittelten Sachwertfaktors ist eine Anpassung zur Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus der Lage des Bewertungsgrundstücks durchzuführen. Im vorliegenden Fall wäre ein Zuschlag von 18% anzuwenden.

⁶ Grundstücksmarktbericht 2024, GAA Stadt Köln, S. 65

Tab.-Nr. 16						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Angebots- / Nachfragesituation	Verkäufermarkt		0,05	0,05	10%
2.	Interessentengruppe	klein aber vermögend		0,05		5%
3.	Aufteilung / Ausstattung Gebäude	neuezeitlich, gehoben		0,10	0,05	15%
4.	Lage / Zuschnitt Grundstück	günstig		0,10	0,05	15%
5.	Emissionen / Störfaktoren	unterdurchschnittlich		0,05	0,05	10%
6.	Nähe zu Grünflächen / Ortsrand	durchgrünter Ortsteil			0,05	5%
7.	tägliche Versorgung	durchschnittlich		0,10		10%
8.	Bildungs- Freizeitangebote	durchschnittlich		0,05		5%
9.	zugehöriger Stellplatz	3 Stellplätze in Garagen			0,10	10%
10.	Modernisierungserfordernis	gering		0,05	0,10	15%
Gewichtung (Note, Punkte)			-1	0	1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	0,05	Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	0,39 bis 0,59	0,49
Objektspezifischer Sachwertfaktor	gem. Abwägung (oben)	0,54
Zuschlag Bodenrichtwertniveau	Grundstücksmarktbericht	0,18
Lageangepasster objektspezifischer Sachwertfaktor		0,72
Abschlag unterjährige Preisentwicklung	Marktentwicklung 2022 - 2024	-0,08
Marktangepasster, lageangepasster, objektspezifischer Sachwertfaktor		0,64

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

Um die unterjährige Marktentwicklung (im Grundstücksmarktbericht wird das Jahresmittel aus dem Jahr 2023 abgebildet); der Qualitätsstichtag liegt im 2. Halbjahr 2024 (siehe nächste Seite).

8 Zusätzlicher Marktanpassungsabschlag

Aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf dem Grundstücksmarkt ist eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich:

Die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Daten betreffen das Auswertungsjahr bzw. den Auswertungszeitraum 2022/2023. Die veröffentlichten Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stand zum 01.01.2024 und werden durch die Auswertungen von Kaufverträgen der beiden Jahre abgeleitet. Die Preise sind jedoch in beiden Auswertungsjahren kontinuierlich weiter gesunken. Dieser Trend setzte sich, zwar leicht abgeschwächt, aber dennoch nachhaltig auch im laufenden Jahr 2024 fort, was die Pressemeldung des Statistischen Bundesamts vom 20.09.2024 verdeutlicht:



Es ist zu verdeutlichen, dass die Preise zurzeit immer noch sinken (negativer Bereich der Grafik)! Eine neutrale Entwicklung setzt erst ab „0“ ein.

Die besondere Marktlage ist zusätzlich zu den gewählten Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Hier wird unterstellt, dass eine unterjährige **Wertkorrektur von ca. -7,5%** zum Mittel der Jahre 2022 und 2023 (Sachwertfaktordaten aus dem Grundstücksmarktbericht 2024) erforderlich ist, um das aktuelle Marktgeschehen zumindest näherungsweise zu berücksichtigen.

9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

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

9.1 Instandsetzungen, Bauschäden

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

Kein Ansatz.

9.2 Wirtschaftliche Überalterung

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

Kein Ansatz.

9.3 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

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

Aufgrund des sehr gepflegten Zustands wird ein Zuschlag von 5 % zum Gebäudezeitwert berücksichtigt.

9.4 Freilegungskosten

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

Kein Ansatz.

9.5 Bodenverunreinigungen

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

Kein Ansatz.

9.6 Kosten für die Nachgenehmigung der Terrassenüberdachung

Hier sind Kosten für die Planerstellung, Maßnahmenbeschreibung, Flächenermittlung, Einreichung, etc. eines Bauvorlageberechtigten sowie die Kosten zur Erstellung einer Genehmigungsstatik inkl. Prüfstatik zu berücksichtigen. Es werden **4.000 €** wertmindernd berücksichtigt.

9.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es sind keine Rechte oder Belastungen vorhanden.

Kein Ansatz.

9.8 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 16			
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)			
Nr.			
1.	+/- Kosten für die Nachgenehmigung der Terrassenüberdachung		-4.000,00 €
2.	+/- Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	+ 5 % des GZW	36.103,36 €
Werteinfluss boG			32.103,36 €

10 Verkehrswert

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

Der Verkehrswert, der in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichen Preises. Nach erfolgter Marktanpassung und Rundung (auf volle 1.000) ergibt sich für das Grundstück folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. 17		
VERKEHRSWERT		
Nr.		
1.	Vorläufiger Sachwert	2.622.060,25 €
2.	+/- Marktanpassung	-943.941,69 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	32.103,36 €
Verkehrswert		1.710.000,00 €
		gerundet auf volle 10.000 €
Kaufpreis / qm Wohnfläche		7.533 €/m²

11 Plausibilisierung über den Ertragswert

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

11.1 Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete

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

- Wohnhaus Wohnfläche um 221 m², Garten 13,50 € / m² / Monat
- 1 Doppelgarage, 1 Einzelgarage 100,00 € / Stellplatz / Monat

Tabelle Nr. 18.1					
ZUSAMMENSTELLUNG DER ROHERTRÄGE					
Nr.	Bezeichnung der Fläche	Fläche	Miete / m ²	Miete / Monat	Roherttrag / Jahr
1	Wohnung	227,00 m ²	13,50 €	3.064,50 €	36.774,00 €
	Bezeichnung	Anzahl	Miete		
	Garage	3	100,00 €	300,00 €	3.600,00 €
Summen der Rohertträge				3.364,50 €	40.374,00 €

11.2 Bewirtschaftungskosten

Es wird ein Bewirtschaftungskostenansatz von 12 % als sachgerecht erachtet.

11.3 Ertragswertberechnung

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf Grundlage des Ertrages zu ermitteln. *Bodenwert* und Wert der baulichen Anlagen ergeben den *Ertragswert* des Grundstücks. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Zur Ermittlung des so genannten unbelasteten Ertragswerts werden die bereits dargestellten allgemeinen Wertansätze wie Flächen und marktübliche Mieten berücksichtigt. Der *Roherttrag* umfasst alle, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, einschließlich Vergütungen. Der *Reinertrag* des Gebäudes (oder der baulichen Anlagen) ergibt sich aus dem *Roherttrag* abzüglich der *Bewirtschaftungskosten*. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht mit zu berücksichtigen. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die, bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich

durch angemessene Verzinsung des Bodens ergibt. Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (*Bodenwertverzinsung*) verminderte Reinertrag, ist mit dem sich ergebenden *Barwertfaktor für die Kapitalisierung* zu kapitalisieren. Maßgebend ist derjenige Barwertfaktor, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt.

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

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

Tab.-Nr. 18.2			
BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS			
Nr.			
1	ROHERTRAG		40.374,00 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	12%	4.908,08 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		35.465,92 €
4	- BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		17.408,03 €
5	= REINERTRAG DER GEBÄUDE		18.057,89 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		35,94
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE		648.948,37 €
8	+ BODENWERT		1.024.002,00 €
= VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT			1.672.950,37 €

BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTS		
Nr.		
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	1.672.950,37 €
2	+/- BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	32.103,36 €
= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT		1.710.000,00 €
		<small>gerundet auf volle 10.000 €</small>

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

H VERKEHRSWERT

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

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag, dem 07. Oktober 2024, geschätzt (und auf volle 10.000,00 € gerundet) auf

1.710.000,00 €

1 Schlussbestimmungen

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

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

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

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

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

Rösrath, den 25. November 2024



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

