

# GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 093 K 080/23

betreffend das mit einem Einfamilienreihenhaus (Endhaus)  
mit Anbau und einer Garage bebaute Grundstück

Hadwigastraße 69  
51069 Köln

**Andrea Tschersich**  
Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige  
BDGS  
Sachverständige  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Ebertplatz 12  
50668 Köln



Aktualisierung des Gutachtens vom 29.08.2024.

Der unbelastete Verkehrswert des Grundstücks wurde zum  
Stichtag 21. November 2024 ermittelt mit **445.000 €**.

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

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>5</b>
2.1	Auftrag, Gutachtenzweck .....	5
2.2	Auftraggeber .....	5
2.3	Gegenstand der Wertermittlung .....	5
2.4	Wertermittlungsstichtag.....	6
2.5	Qualitätsstichtag .....	6
2.6	Ortsbesichtigung.....	6
2.7	Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen .....	6
2.8	Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung .....	8
<b>3</b>	<b>Grundstücksmerkmale.....</b>	<b>9</b>
3.1	Lage des Grundstücks.....	9
3.2	Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit .....	10
3.3	Erschließung.....	11
3.4	Rechtliche Gegebenheiten .....	11
3.5	Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand .....	15
3.6	Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks .....	15
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen .....</b>	<b>15</b>
4.1	Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes.....	16
4.2	Nebengebäude .....	21
4.3	Außenanlagen.....	21
4.4	Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	21
<b>5</b>	<b>Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>22</b>
5.1	Wertermittlungsverfahren .....	22
5.2	Bodenwertermittlung .....	24
5.3	Sachwertverfahren.....	27
5.4	Ertragswertverfahren .....	34
5.5	Kaufpreisauswertung .....	41
<b>6</b>	<b>Verkehrswert.....</b>	<b>42</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>43</b>

## 1 Zusammenfassung

Gegenstand der Wertermittlung: Grundstück, bebaut mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten 2-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, einem gartenseitigen Anbau mit Flachdach und einer Garage, Hadwigastraße 69 in Köln-Dünnwald.

Die Wohnfläche beträgt ca. 129 m<sup>2</sup>.

Das Wohnhaus wurde ca. 1951 und die Garage ca. 1960 errichtet. Im Jahr 2012 wurde das Wohnhaus um einen gartenseitigen Anbau erweitert, das Dachgeschoss ausgebaut und das Gebäude umfangreich modernisiert.

Besonderheiten: Bei dem Gutachten handelt es sich um die Aktualisierung des Gutachtens vom 29.08.2024. Dieses Gutachten wurde auf Grundlage einer Außenbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte erstellt, da eine Innenbesichtigung des Wohnhauses und der Garage nicht möglich war. Das Wohnhaus und die Garage konnten am 21.11.2024 besichtigt werden. Das Gutachten vom 29.08.2024 wird daher auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung angepasst.

Wohnungsbindung: Es besteht keine Wohnungsbindung.

Zubehör: Es ist kein Zubehör vorhanden.

Altlastenkataster: Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Mieter: Das Wohnhaus und die Garage werden von den Eigentümern genutzt. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

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

Baulasten: Zugunsten des zu bewertenden Grundstücks wird auf dem Grundstück Hadwigastraße 67 (Flurstück 1/142) eine Abstandfläche für den gartenseitigen Anbau übernommen.

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.

## **2 Allgemeine Angaben**

### **2.1 Auftrag, Gutachtenzweck**

In dem vorgenannten Zwangsversteigerungsverfahren wurde die Unterzeichnerin vom Amtsgericht Köln beauftragt ein Wertgutachten zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG<sup>1</sup> festsetzen kann.

Das Gutachten wurde am 29.08.2024 auf Grundlage einer Außenbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte erstellt, da eine Innenbesichtigung des Wohnhauses und der Garage nicht möglich war. Der Schuldner hat Einwendungen gegen das Wertgutachten erhoben. Von Seiten des Amtsgerichts wurde daraufhin ein neuer Ortstermin zur Innenbesichtigung des Objekts auf den 21.11.2024 bestimmt und die Unterzeichnerin mit der Besichtigung sowie Anpassung des Wertgutachtens beauftragt.

### **2.2 Auftraggeber**

Amtsgericht Köln  
Reichenspergerplatz 1  
50670 Köln

### **2.3 Gegenstand der Wertermittlung**

Grundstück, bebaut mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten 2-geschossigen Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss, einem gartenseitigen Anbau mit Flachdach und einer Garage, Hadwigastraße 69 in Köln-Dünnwald.

#### Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Köln  
Grundbuch von: Dünnwald  
Blatt: XXX

#### Bestandsverzeichnis

Laufende Nr.: 1  
Gemarkung: Dünnwald  
Flur: 57  
Flurstück: 1/143, Gebäude- und Freifläche, Hadwigastraße 69  
Größe: 305 m<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Abteilung I (Eigentümer)

XXX

**2.4 Wertermittlungstichtag**

Datum: 21. November 2024

**2.5 Qualitätsstichtag**

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

**2.6 Ortsbesichtigung**

Datum: 21. November 2024

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

Als Teilnehmer waren anwesend:

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

Alle Räume des Wohnhauses und die Garage konnten besichtigt werden. Das Gutachten vom 29.08.2024 wird daher auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung angepasst.

**2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen**

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21.05.2024, Maßstab 1:1000, Stadt Köln, Katasteramt
2. Beglaubigter Grundbuchauszug vom 15.12.2023
3. Beitragsbescheinigung vom 04.06.2024, Stadt Köln, Bauverwaltungsamt
4. Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 09.07.2024, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
5. Baulastenauskunft vom 01.07.2024, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
6. Auskunft zur Wohnungsbindung vom 23.05.2024, Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen

7. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Lärmbelastungen, Hochwassergefahr, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Baulastenverzeichnis, Bodenrichtwerte)
8. Baugenehmigungen vom 21.05.1951, 24.09.1958 und 28.11.2011 mit genehmigten Bauplänen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten), Lageplan, Grundflächenberechnung
9. Eintragungsbewilligung vom 02. August 1956
10. Leitungsauskunft der RheinEnergie AG (Strom, Gas, Wasser) vom 26.08.2024
11. Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln vom 16.12.2024
12. Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, Stand April 2023
13. 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
14. Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Köln

## **2.8 Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung**

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

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

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

Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen und Bodenuntersuchungen ausgeführt. Auch werden keine Untersuchungen auf gesundheits-schädigende 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. <sup>2</sup>
Stadtbezirk:	Mülheim Der Stadtbezirk Mülheim liegt im nordöstlichen Teil von Köln am rechten Rheinufer und hat ca. 151.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst die Stadtteile Mülheim, Buchforst, Buchheim, Holweide, Dellbrück, Höhenhaus, Dünnwald, Stammheim und Flittard.
Stadtteil:	Dünnwald Der Stadtteil Dünnwald befindet sich im Nordosten des Stadtbezirks an der Kölner Stadtgrenze und hat ca. 11.500 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren eine Straßenbahnlinie und Buslinien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Über den Bahnhof Köln-Holweide besteht der Anschluss an den S-Bahnverkehr Richtung Bergisch Gladbach/Köln Hbf. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Straßenbahnhaltestelle ..... ca. 0,7 km Bahnhof Köln-Holweide ..... ca. 3,0 km Innenstadt/Hauptbahnhof ..... ca. 10,0 km Autobahnauffahrt BAB 3 ..... ca. 4,0 km Flughafen Köln/Bonn ..... ca. 18,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, Senioreneinrichtung, verschiedene Ärzte
Schulen:	2 Grundschulen und 1 Förderschule sind im Stadtteil vorhanden. Alle weiteren Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleister sind auf der Berliner Straße vorhanden.

<sup>2</sup> Siehe unter <http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/kleinraeumige-statistiken>.

Innerörtliche Lage:	im Süden des Stadtteils auf der Westseite der Hadwigastraße
Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, als Einbahnstraße und Zone 30 ausgewiesen
Lagequalität:	Vorortlage, mittlere Wohnlage <sup>3</sup>
Nachbarbebauung:	2-geschossige Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, Bebauungen in offener und geschlossener Bauweise
Umgebung:	Bahntrasse (ca. 350 m Entfernung)
Naherholung:	- Dünnwalder Wald (ca. 1,5 km Entfernung) - Höhenfelder See (ca. 2,0 km Entfernung)
Immissionen:	Belastungen durch Bahnverkehr möglich
Parkmöglichkeiten:	z. T. am Straßenrand

### 3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	nahezu rechteckig
Ausrichtung:	nach Westen
Lage:	Frontlage
Straßenfront:	ca. 8 m
Grundstücksbreiten:	ca. 8 m straßenseitig ca. 7 m gartenseitig
Grundstückstiefe:	ca. 40 m
Grundstücksgröße:	305 m <sup>2</sup>
Bodenbeschaffenheit:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht ist das zu bewertende Grundstück nicht als Altlast bzw. als altlastverdächtige Fläche registriert. In der Bauakte waren ebenfalls keine Hinweise auf einen möglichen Altlastenverdacht vorhanden. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher von einem unbelasteten, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

---

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

Hochwasser: Das Grundstück liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.<sup>4</sup>

### 3.3 Erschließung

Erschließung: über die Hadwigastraße

Straßenausbau: 1-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit 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 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:<sup>5</sup>

Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Dünnwald Flur 57 Flurstücke 1/129 - 1/142 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 02.08.1956.

Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 93 K 080/23). Eingetragen am 15.12.2023.

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.<sup>6</sup>

##### 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).

---

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

<sup>5</sup> Die Wertbeeinflussung durch die eingetragene Dienstbarkeit wird separat ermittelt.

<sup>6</sup> Sollten Belastungen in Abt. III des Grundbuchs bestehen bleiben, wird dies beim Versteigerungstermin bekannt gegeben und kann von den Bietinteressenten entsprechend berücksichtigt werden.

### 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 eingetragene Rechte und Lasten bestehen.

## **3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation**

### Bauplanungsrecht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im aktuellen Flächennutzungsplan<sup>7</sup> (vorbereitende Bauleitplanung) ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dem Grundstück ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

### 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 Höhenhaus in der Wasserschutzzone III A.<sup>8</sup> Bei Um- oder Erweiterungsbauten ist die Wasserschutzgebietsverordnung entsprechend zu beachten.

---

<sup>7</sup> Veröffentlicht unter <http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/flaechennutzungsplan>.

<sup>8</sup> 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).

### Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 25.06.2024 beim Aktendepot der Stadt Köln eingesehen. Für das Grundstück lag eine Baugenehmigung vom 21.05.1951 für den Neubau eines Reihenwohnhauses vor. Grundrisse des Gebäudes waren zu dieser Baugenehmigung nicht vorhanden.<sup>9</sup> Der Anbau einer Garage wurde am 24.09.1958 genehmigt. Die Schlussabnahmen wurden am 16.08.1951 (Wohnhaus) und am 20.01.1960 (Garage) durchgeführt. Es wurden keine Abweichungen zu den genehmigten Bauunterlagen festgestellt.

Am 28.11.2011 wurde die Erweiterung und der Umbau des Wohnhauses genehmigt. Bei der Erweiterung handelte es sich um einen 1-geschossigen Anbau mit Flachdach (Abmessungen: 4,00 m x 5,45 m), der entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft und gartenseitig an das Wohnhaus anschließt. Gegenstand des Umbaus war der Dachgeschossausbau in einen Hobbyraum sowie der Einbau von zwei Gauben. Die Fertigstellung wurde am 20.08.2012 angezeigt. Auf die Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung wurde seitens des Bauamts verzichtet.

Beim Ortstermin wurden folgende Abweichungen von der Baugenehmigung festgestellt:

- Der Anbau im Erdgeschoss wurde um ca. 50 cm in Richtung Garten verlängert.
- Das Dach des Anbaus wurde bis an die nördliche Grundstücksgrenze und die Garage verlängert. Dadurch wurde gartenseitig vor der Garage eine 3-seitig geschlossene überdachte Fläche hergestellt. Ob diese Konstruktion mit der vorhandenen Höhe und Abmessung nachträglich genehmigungsfähig ist, kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht beurteilt werden.<sup>10</sup> Es wird davon ausgegangen, dass die Überdachung zurückzubauen ist.
- Auf dem Dach des Anbaus wurde umlaufend eine Mauerwerkswand bzw. ein Geländer hergestellt. Vom gartenseitigen Zimmer im Obergeschoss besteht ein Zugang zum Dach des Anbaus. Eine Terrassennutzung auf dem gesamten Dach des Anbaus ist genehmigungspflichtig. Ob eine Terrassennutzung nachträglich genehmigungsfähig ist, kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht beurteilt werden.<sup>11</sup> Es wird davon ausgegangen, dass die Mauerwerkswand bzw. das Geländer zurückzubauen ist.

---

<sup>9</sup> Ein handschriftlicher Vermerk auf dem Bauschein verweist auf die Baugenehmigung zum Haus Nr. 41. Diese Bauakte konnte nicht eingesehen werden.

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

<sup>11</sup> Es handelt sich hierbei um eine rechtliche Frage, die endgültig nur vom Bauaufsichtsamt der Stadt Köln geklärt werden kann.

- Der Hobbyraum im Dachgeschoss wurde zu Wohnzwecken ausgebaut (Schlafzimmer, Flur, Badezimmer, Abstellraum). Des Weiteren wurden die Gauben breiter hergestellt als im Bauplan dargestellt.
- Die straßenseitigen Gaubenfenster wurden kleiner ausgeführt als im Grundriss und in der Ansicht dargestellt. Um den Raum zu Wohnzwecken (Aufenthaltsraum) nutzen zu können, ist ein 2. Rettungsweg aus dem Dachgeschoss erforderlich. Die vorhandenen Gaubenfenster erfüllen nicht die Anforderungen an einen 2. Rettungsweg. Ein Fenster ist auf 0,90 m x 1,20 m zu vergrößern.<sup>12</sup>
- Die Kelleraußentreppe ist nicht vorhanden.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung des Grundstücks grundsätzlich der Zulässigkeit entspricht, vorbehaltlich der zuvor beschriebenen Maßnahmen. Diese Maßnahmen werden entsprechend bei der Wertermittlung berücksichtigt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist wie folgt baulich ausgenutzt (ermittelt aus der Flurkarte, den Bauplänen und den genommenen Maßen beim Ortstermin):

Überbaute Fläche <sup>13</sup>	= 73 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	= 305 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ)	= 73 / 305 = 0,24
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>14</sup>	= 121 / 305 = 0,40

#### Baulasten

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

Zugunsten des Grundstücks besteht folgende Eintragung im Baulastenverzeichnis:<sup>15</sup>

Die im beigefügten Lageplan durch grüne Eintragung gekennzeichnete Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Dünnwald, Flur 57, Flurstück 1/142 (Hadwigastraße 67) wird zugunsten des zu bewertenden Grundstücks (Hadwigastraße 69) gemäß § 6 Abs. 2 BauO NRW als Abstandfläche auf Dauer zur Verfügung gestellt. Sie darf nur mit in der

<sup>12</sup> Vgl. §§ 33, 37 BauO NRW.

<sup>13</sup> Nur Hauptanlagen: 8,80 m x 5,50 m + 4,50 m x 5,50 m = 73 m<sup>2</sup>

<sup>14</sup> Geschossfläche: 73 m<sup>2</sup> + 8,80 m x 5,50 m = 121 m<sup>2</sup>

<sup>15</sup> Siehe Anlage 9. Durch die Eintragung der Baulast ist die erforderliche Abstandfläche für den Anbau im Sinne des Bauordnungsrechts nachgewiesen.

Abstandfläche zulässigen baulichen Anlagen überbaut werden und auf die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstandflächen nicht angerechnet werden.

Auf den weiteren unmittelbaren Nachbargrundstücken sind keine begünstigenden Bau-lasten 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 Erschließungsbeiträge nach §§ 127-135 des Baugesetzbuchs (BauGB) nicht mehr an. Auch Straßenbaubeiträge, die nach dem KAG NRW<sup>16</sup> für die Herstellung, Verbesserung und die Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können, sind nicht mehr zu entrichten.

Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei.

### **3.6 Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks**

Das Wohnhaus und die Garage werden von den Eigentümern genutzt. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

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 ausgebautem Dachgeschoss, einem gartenseitigen Anbau mit Flachdach und einer Garage bebaut. Beim Gebäude handelt es sich um das Endhaus einer Hausgruppe mit 15 Reihenhäusern.

Der Bereich vor dem Wohnhaus ist mit Betonpflastersteinen und die Zufahrt zur Garage mit Beton befestigt. Das rückseitige Grundstück ist begrünt, mit Büschen bepflanzt und

---

<sup>16</sup> Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen

mit einem Gitterzaun eingefriedet. Hier befinden sich auch ein Gartenhaus und eine befestigte Terrasse.

#### 4.1 Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes

Baujahr:	ca. 1951, Anbau ca. 2012 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	ca. 2012: Dachgeschossausbau mit Gauben und umfangreiche Modernisierung des Gebäudes (Wärmedämmung der Fassade, Fenster, Hauseingangstür, Heizung, Badezimmer, Bodenbeläge, Türen/Zargen, Heizkörper, Leitungen)
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Beton/Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Gauben
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit 3-fach Verglasung, Glasschiebanlage zur Terrasse
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden, elektrisch betrieben
Hauseingang:	Eingangstür in Kunststoff mit Glasfüllung, Klingel, Briefkasten, überdacht, beleuchtet, Eingangstreppe
Innentüren:	Holztüren (weiß), Holzzargen, Ganzglastür zum Wohnzimmer, im Dachgeschoss Glasschiebetür zum Badezimmer
Heizung:	Gastherme, Flachheizkörper mit Thermostatventilen, Kaminofen im Wohnzimmer
Warmwasserbereitung:	über Gastherme, mit Warmwasserspeicher
Elektroinstallation:	in durchschnittlicher Ausführung und Ausstattung

Leitungen:	sichtbare Leitungen im Kellergeschoss überwiegend erneuert
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch Fassadendämmung, Erneuerung der Fenster und Ausbau des Dachgeschosses verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend
Sonstige Bauteile:	Dachgauben, Eingangstreppe, Eingangsüberdachung

### Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Abstellraum, Heizung/Waschküche
Erdgeschoss:	Wohnzimmer, Küche, Flur, WC, Terrasse
Obergeschoss:	2 Zimmer, Flur, Badezimmer
Dachgeschoss:	Zimmer, Flur, Badezimmer, Abstellraum

### Wohnfläche<sup>17</sup>

Erdgeschoss:	Wohnzimmer .....	ca. 38,80 m <sup>2</sup>
	Küche.....	ca. 13,10 m <sup>2</sup>
	Flur .....	ca. 4,80 m <sup>2</sup>
	WC .....	ca. 0,90 m <sup>2</sup>
	Terrasse (Flächenanteil 25 %) .....	ca. 5,50 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche Erdgeschoss.....	ca. 63,10 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	Schlafzimmer .....	ca. 18,00 m <sup>2</sup>
	Kinderzimmer .....	ca. 11,90 m <sup>2</sup>
	Flur .....	ca. 3,00 m <sup>2</sup>
	Badezimmer .....	ca. 4,10 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche Obergeschoss.....	ca. 37,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	Schlafzimmer .....	ca. 11,20 m <sup>2</sup>
	Flur .....	ca. 5,80 m <sup>2</sup>
	Badezimmer .....	ca. 6,20 m <sup>2</sup>
	Abstellraum.....	ca. 5,60 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche Dachgeschoss .....	ca. 28,80 m <sup>2</sup>

<sup>17</sup> 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.

	Summe Wohnfläche gerundet.....ca. 129,00 m <sup>2</sup>
Lichte Raumhöhen:	ca. 1,90 m im Kellergeschoss ca. 2,35 m im Erdgeschoss, im Anbau ca. 2,40 m ca. 2,45 m im Obergeschoss bis max. ca. 2,40 m im Dachgeschoss
Grundrissgestaltung:	- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse - Der Hobbyraum im Dachgeschoss wurde zu Wohnzwecken ausgebaut (Schlafzimmer, Flur, Badezimmer, Abstellraum). - Alle Räume werden von den Fluren aus erschlossen.
Besonnung/Belichtung:	Zimmer nach Osten und Westen ausgerichtet

#### **4.1.1 Überwiegende Ausstattungsmerkmale Keller und Treppenbereich**

##### Kellergeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen (Granit)
Wandverkleidungen:	verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	mit Styroporplatten verkleidet

##### Treppenbereich

Treppen:	geschlossene Holzterasse mit Holzgeländer, zum Kellergeschoss massive Treppe mit Fliesenbelag (Granit)
Wandverkleidungen:	verputzt bzw. tapeziert und gestrichen
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen

#### **4.1.2 Überwiegende Ausstattungsmerkmale des Wohnbereichs**

##### Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen (Granit), Wohnzimmer mit Parkettboden (Eiche)
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen, im Wohnzimmer teilweise mit Naturstein-Verblendern verkleidet
Deckenverkleidungen:	verputzt und gestrichen, im Wohnzimmer Abkofferungen im Randbereich mit Stuckleisten und integrierten Leuchten

WC: mit Hänge-WC und Waschtisch, Boden gefliest (Granit), Wände raumhoch gefliest (weiß), weiße Sanitärobjekte in guter Ausführung, Belichtung und Belüftung über Fenster

Terrasse: Boden gefliest, beleuchtet, Strom- und Wasseranschluss, Edelstahlgeländer, Treppe zum Garten

#### Obergeschoss

Bodenbeläge: Fliesen (Granit)

Wandverkleidungen: tapeziert und gestrichen

Deckenverkleidungen: verputzt und gestrichen

Badezimmer: mit Hänge-WC, Waschtisch und Badewanne, Boden gefliest (Granit), Wände raumhoch gefliest (weiß, großformatig), weiße Sanitärobjekte in guter Ausführung, Heizkörper als Handtuchwärmer, Belichtung und Belüftung über Fenster

#### Dachgeschoss

Bodenbeläge: Parkettboden (Eiche)

Wandverkleidungen: tapeziert und gestrichen, im Schlafzimmer teilweise mit Naturstein-Verblendern verkleidet

Deckenverkleidungen: verputzt und gestrichen

Badezimmer: mit Hänge-WC, Doppelwaschtisch und Dusche, Boden gefliest (grau, großformatig), Wände raumhoch gefliest (weiß, großformatig), weiße Sanitärobjekte in guter Ausführung, Heizkörper als Handtuchwärmer, Belichtung und Belüftung über Fenster

### **4.1.3 Zustand, sonstige Informationen**

Instandhaltungsarbeiten:

- An der Eingangstreppe fehlt ein Geländer.
- An der rückseitigen Fassade sind unterhalb der Geländer starke Verfärbungen durch herablaufendes Regenwasser entstanden. Der Fassadensockel ist im Bereich der Terrasse vermoost.
- Die außenliegende Abdeckung eines Rollladenkastens fehlt.

- Sonstiges:
- Die Verkleidung an der Terrasse und die Fliesen an der Treppe zum Garten sind in Teilbereichen beschädigt.
  - Zur Sicherstellung des 2. Rettungswegs aus dem Dachgeschoss ist ein straßenseitiges Gaubenfenster zu vergrößern.
  - Für die Mauerwerkswand bzw. das Geländer auf dem Dach des Anbaus und die Verlängerung des Dachs bis zur Grundstücksgrenze waren keine Bauunterlagen bzw. Genehmigungen in der Bauakte enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass die Mauerwerkswand bzw. das Geländer und die Verlängerung des Dachs bis zur Grundstücksgrenze zurückzubauen sind.
  - Es bestehen weitere Abweichungen von der genehmigten Bauausführung (Vergrößerung des Anbaus, Gaubenbreiten).
- Energetischer Zustand:
- Der energetische Zustand des Gebäudes wurde im Jahr 2012 durch Fassadendämmung, Erneuerung der Fenster und Dämmung des Dachs verbessert.
  - Ein Energieausweis wurde für das Gebäude nicht vorgelegt. Bei Vermietung des Gebäudes oder bei Weiterverkauf des Grundstücks besteht die Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen.<sup>18</sup>
- 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. wegen Eingangsstufen, Treppe zu den oberen Geschossen) stellt daher keinen wertbeeinflussenden Umstand dar.
- Gesamtbeurteilung:
- Das Wohnhaus verfügt über einen zweckmäßigen, für ein Reihenhaus typischen Grundriss. Die Raumgrößen und die Raumaufteilung erfüllen heutige Wohnansprüche. Das Wohnhaus wurde im Jahr 2012 umfangreich modernisiert. Der allgemeine Bauzustand ist insgesamt als durchschnittlich zu bezeichnen.

---

<sup>18</sup> Vgl. § 80 Gebäudeenergiegesetz - GEG.

## 4.2 Nebengebäude

Garage: massive Bauweise, Flachdach, Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen, elektrisch betriebenes Sektionaltor, beleuchtet, Zugang zum Garten, Grundfläche ca. 3,00 m x 7,70 m

Besonderheiten: In der Garage ist eine Zwischenwand vorhanden. Daher ist die Nutzung als Pkw-Abstellplatz zurzeit nicht möglich. Es wird davon ausgegangen, dass die Zwischenwand entfernt wird um die Garage auch als diese nutzen zu können.

## 4.3 Außenanlagen

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

## 4.4 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die zuvor beschriebenen Instandhaltungsarbeiten sowie die sonstigen Beanstandungen und Besonderheiten 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.<sup>19</sup> Der Bodenrichtwert wurde mit benachbarten bzw. lagegleichen Werten verglichen und auf Plausibilität geprüft. Die Bodenwertermittlung kann daher auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts durchgeführt werden.

---

<sup>19</sup> 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	= 01.01.2024	21.11.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	= beitragsfrei	beitragsfrei
Lage	= Hadwigastraße	Hadwigastraße
Art der baulichen Nutzung	= reines Wohngebiet	Wohnbaufläche
Gebäudeart	= Ein- bis Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus
Anzahl der Vollgeschosse	= I - II, a. DG	II, a. DG
Grundstücksgröße	= 250 m <sup>2</sup>	305 m <sup>2</sup>
Zuschnitt	= rechteckig	nahezu rechteckig
Bodenrichtwert	= 790 €/m <sup>2</sup>	

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

#### Stichtag

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertmittlungsstichtag ist nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vorzunehmen.

#### Lage

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

#### Grundstücksgröße<sup>20</sup>

Aufgrund der größeren Fläche des zu bewertenden Grundstücks ist ein Abschlag auf den Bodenrichtwert vorzunehmen, da größere Grundstücke pro m<sup>2</sup> niedriger gehandelt werden als kleinere Grundstücke.

Die Grundstücksgröße von 305 m<sup>2</sup> wird über einen Koeffizienten in Verbindung mit dem Richtwertgrundstück (250 m<sup>2</sup>) umgerechnet. Der Koeffizient (Wertzahl WZ) beträgt für das zu bewertende Grundstück  $WZ_{305 \text{ m}^2} = 122$  und für das Richtwertgrund-

<sup>20</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Köln, Abs. 4.8.2.

stück WZ  $_{250 \text{ m}^2} = 128$ . Daraus ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von  $122 / 128 = 0,95$ .

Bodenwert

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Grundstücksgröße: 305 m<sup>2</sup>

Objektspezifisch

angepasster Bodenrichtwert:  $790 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = 751 \text{ €/m}^2$

305 m<sup>2</sup> à 751 €/m<sup>2</sup> = 229.055 €

Bodenwert beitragsfrei: **rd. 229.000 €**

## 5.3 Sachwertverfahren

### 5.3.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.3.2 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren**

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

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

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

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

### 5.3.3 Sachwertermittlung

#### Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung<sup>21</sup> 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 Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen sind dabei nicht zu berücksichtigen.<sup>22</sup> Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohngebäudes mit Anbau beträgt rd. 217 m<sup>2</sup>.

#### 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 €/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungsobjekts<sup>23</sup> ist entsprechend der Standardmerkmale zu qualifizieren. Ggf. sind aufgrund der vorhandenen Gebäudeeigenschaften noch weitere Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen.<sup>24</sup> 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 Kostenkennwert<sup>25</sup> beträgt für das Wohngebäude mit Anbau ca. 825 €/m<sup>2</sup> 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 zusätz-

---

<sup>21</sup> Siehe Anlage 6.

<sup>22</sup> Vgl. Anlage 4 ImmoWertV Abschnitt I Nr. 2.

<sup>23</sup> Vgl. NHK 2010, Gebäudeart 2.11 (88 %): Endhaus, Keller, 2 Geschosse, ausgebautes Dachgeschoss, Gebäudeart 2.23 (12 %): Endhaus, 1 Geschoss, Flachdach.

<sup>24</sup> Vgl. Anhang 5.3 Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA der AGVGA.NRW (hier: Abschlag für den nicht vorhandenen Dremmel im Dachgeschoss).

<sup>25</sup> Siehe Anlage 7. Die Ableitung der Normalherstellungskosten stimmt mit dem verwendeten Modell des Gutachterausschusses überein. Der Kostenkennwert für die unterschiedliche Gebäudeart des Wohnhauses und des Anbaus wird über eine Mischkalkulation ermittelt (vgl. ImmoWertA zu Anlage 4).

lich in Ansatz zu bringen. Dazu zählen unter anderem Kelleraußentreppe, Eingangstreppe, Eingangsüberdachungen, Balkone und Dachgauben. Die nicht erfassten Bauteile (Gauben, Eingangstreppe, Eingangsüberdachung) werden mit einem Wert in Höhe von 18.000 € angesetzt.

#### Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Anpassung erfolgt über den Baupreisindex mit dem entsprechenden Basisjahr. Der zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex (BPI) beträgt 183,90.<sup>26</sup>

#### 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 2012 umfangreich modernisiert. Aufgrund der durchgeführten Modernisierungen verlängert sich die Restnutzungsdauer. Bei umfangreich modernisierten (kernsanierten) Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z. B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.<sup>27</sup>

Im vorliegenden Fall wurde die umfangreiche Modernisierung im Jahr 2012 durchgeführt. Für die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz wird ein Abschlag von 15 %

---

<sup>26</sup> Vgl. Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, August 2024, BPI = 130,3. 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 ( $130,3 / 70,84 \times 100$ ).

<sup>27</sup> Vgl. Modelbeschreibung mit Tabellen in Anlage 2 ImmoWertV.

der Gesamtnutzungsdauer vorgenommen. Daraus ermittelt sich ein fiktives Baujahr des Gebäudes von 2000 ( $2012 - 0,15 \times 80$  Jahre).

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 24 Jahren ( $2024 - 2000$ ) ergibt sich eine rechnerisch ermittelte Restnutzungsdauer von 56 Jahren. Die Restnutzungsdauer wird in dieser Wertermittlung gerundet angesetzt und auf 55 Jahre geschätzt.

#### Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 55 Jahren beträgt der Alterswertminderungsfaktor für das Wertermittlungsobjekt 0,69 ( $55 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre}$ ).

#### Nebengebäude

Die Garage wird mit ihrem Zeitwert berücksichtigt. Die Bruttogrundfläche der Garage beträgt ca.  $23 \text{ m}^2$  ( $3,00 \text{ m} \times 7,70 \text{ m}$ ).

Der Kostenkennwert<sup>28</sup> wird für die Garage mit  $485 \text{ €/m}^2$  BGF angesetzt. Bei gleichem Alterswertminderungsfaktor wie für das Wohngebäude, ergibt sich daraus ein vorläufiger Sachwert von rd.  $14.000 \text{ €}$  ( $485 \text{ €/m}^2 \times 23 \text{ m}^2 \times 1,839 \times 0,69$ ).

#### 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.  $18.000 \text{ €}$ .

---

<sup>28</sup> Vgl. NHK 2010, Gebäudeart 14.1: Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, Standardstufe 4, Garage in Massivbauweise.

### Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

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

Bei einem vorläufigen Sachwert von 500.000 € und einem mittleren Bodenwertniveau von 700 €/m<sup>2</sup> beträgt der Sachwertfaktor für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser im rechtsrheinischen Stadtgebiet im Durchschnitt 0,91. Gemäß der graphischen Darstellung der Sachwertfaktoren<sup>29</sup> liegt die Spanne dabei zwischen 0,6 und 1,2.

Das Bodenwertniveau leitet sich vom anzuwendenden Bodenrichtwert ab, der auf ein 350 m<sup>2</sup> 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 250 m<sup>2</sup> ( $WZ_{250\text{ m}^2} = 128$ )<sup>30</sup>. Die Anpassung an ein 350 m<sup>2</sup> großes Grundstück ( $WZ_{350\text{ m}^2} = 118$ ) ergibt ein Bodenwertniveau des zu bewertenden Grundstücks von rd. 730 €/m<sup>2</sup> ( $790\text{ €/m}^2 \times 118/128$ ). Für die Anpassung an das Bodenwertniveau ist im Regelfall kein Zuschlag auf den durchschnittlichen Sachwertfaktor vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Lage innerhalb des rechtsrheinischen Stadtgebiets (Vorortlage), der Ausstattung und der Dimensionierung des Objekts ist es angemessen, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit 0,90 anzusetzen.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

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

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 Kosten werden z. T. nur insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustands in Bezug auf die Rest-

---

<sup>29</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Köln, Abs. 5.1.6, grafische Darstellung der Sachwertfaktoren von Doppelhaushälften/Reihenendhäuser rechtsrheinisch.

<sup>30</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Köln, Abs. 4.8.2, Umrechnungskoeffizienten.

nutzungsdauer erforderlich sind. Tatsächlichen Kosten sind ggf. erst nach einer detaillierten Ausschreibung festzustellen.

### Sachwertermittlung

<b>Gebäude</b>	Einfamilienhaus
<b>Berechnungsbasis</b>	
Bruttogrundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>	217
Ermittelter Kostenkennwert der NHK 2010 pro m <sup>2</sup>	* <u>825 €</u>
Gebäude (BGF x NHK 2010)	= 179.025 €
Nicht erfasste Bauteile	+ <u>18.000 €</u>
<b>Herstellungskosten 2010</b>	= 197.025 €
<b>Baupreisindex</b>	* <u>1,839</u>
<b>Gebäudewert</b>	= 362.329 €
<b>Alterswertminderungsfaktor</b>	* <u>0,69</u>
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Wohngebäude)</b>	= 250.007 €
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Nebengebäude)</b>	+ 14.000 €
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen</b>	+ <u>18.000 €</u>
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen</b>	= 282.007 €
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ <u>229.000 €</u>
<b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	= 511.007 €
<b>Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor</b>	* <u>0,90</u>
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	= 459.906 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- <u>15.000 €</u>
<b>Sachwert des Grundstücks</b>	= 444.906 €
	<b>rd. <u><u>445.000 €</u></u></b>

## **5.4 Ertragswertverfahren**

### **5.4.1 Allgemeines**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.4.2 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

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

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

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

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

#### 5.4.3 Ertragswertermittlung

##### Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße, mit hinreichender Genauigkeit für den Wertermittlungszweck, ermittelt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV).<sup>31</sup> 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. 129 m<sup>2</sup>.

##### 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 Grundstücksmerkma-

---

<sup>31</sup> Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 1: Größe der Wohnung.

len berücksichtigt. Die Nettokaltmiete wird als mittelfristiger Durchschnittswert vom Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln abgeleitet.

Im Mietspiegel sind keine Angaben über Mieten von Einfamilienhäusern enthalten. Der Mietansatz für das Einfamilienhaus kann auf Grundlage der Mieten für den Geschosswohnungsbau ermittelt werden, wenn der Vorteil (Wohnen in einem Einfamilienhaus) und ggf. eine Wohnungsgrößenanpassung durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.<sup>32</sup>

Die Miete für das Wohnhaus orientiert sich aufgrund der Modernisierungen an den Mietwerten der Gruppe 4 des Mietspiegels.<sup>33</sup> Im Mietspiegel ist für Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden (Gruppe 4), folgende Mietpreisspanne angegeben:

Gruppe 4	mittlere Wohnlage (€/m <sup>2</sup> )
Wohnungen um 120 m <sup>2</sup>	7,30 - 10,20

Nach den Wertigkeitsmerkmalen des Wohnhauses (Lage, Art, Beschaffenheit, Ausstattung) ist es sachgerecht, die Miethöhe im mittleren Bereich der Mietpreisspanne einzuordnen. Die Gebäudeart (Reihenendhaus) wird über einen Zuschlag von rd. 10 % und die größere Wohnfläche (129 m<sup>2</sup>) über einen Abschlag von rd. 1 % berücksichtigt. Insgesamt wird eine marktüblich erzielbare Miete von 9,00 €/m<sup>2</sup> als angemessen angesehen.

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. Unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet (Dünnwald) wird die marktübliche Miete auf 50 €/Monat geschätzt.

Für die Ertragswertermittlung wird folgender Rohertrag zugrunde gelegt:

<sup>32</sup> 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 m<sup>2</sup> Übergröße vom oberen Grenzwert des Mietspiegels.

<sup>33</sup> Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 5: Modernisierungen nach 1990.

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche gerundet (m <sup>2</sup> )	marktübliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	marktübliche Nettokaltmiete monatlich (€) gerundet
Wohnhaus	129,00	9,00	1.161
Garage		50,00	50

Nettokaltmiete pro Monat gesamt 1.211 €

**Jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag) 14.532 €**

#### 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:	129 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	x 13,8 €/m <sup>2</sup>	= 1.780 €
Instandhaltungskosten Garage:	104 €/Garage	x 1 Stück	= 104 €
Verwaltungskosten Wohnen:	351 €/Wohnhaus		= 351 €
Verwaltungskosten Garage:	46 €/Garage	x 1 Stück	= 46 €
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag		= 291 €
<b>Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr</b>			<b><u>2.572 €</u></b>

#### Restnutzungsdauer (RND)

Wie bei der Sachwertermittlung beschrieben, wird für die Restnutzungsdauer eine Zeitspanne von 55 Jahren angesetzt.

#### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat einen Liegenschaftszinssatz für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Auf das gesamte Stadtgebiet bezogen, liegt der Zinssatz bei einer Restnutzungsdauer von durchschnittlich 40 Jahren, einer durchschnittlichen Wohn-/Nutzfläche von 140 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Miete von 11,20 €/m<sup>2</sup>, bei 1,7 % (+/- 0,8). Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (55 Jahre), die Größe des Objekts (129 m<sup>2</sup>), die Objektart (Reihenendhaus), die Lage (Dünnwald), die Vermietungssituation (unvermietet), die Bebauungsstruktur und die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 1,80 %

marktkonform und wird als objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz für die Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage wird zur Kapitalisierung mit dem Barwertfaktor von 34,73 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 1,80 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 55 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.<sup>34</sup>

Zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale/Sicherheitsabschlag

Wie im Sachwertverfahren beschrieben, wird hierfür ein Betrag in Höhe von 15.000 € berücksichtigt.

---

<sup>34</sup> Vgl. Anhang B ImmoWertA.

Ertragswertermittlung

<b>Jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag)</b>	14.532 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	- <u>2.572 €</u>
<b>Jährlicher Reinertrag</b>	= 11.960 €
<b>Anteil des Bodenwerts am Reinertrag</b> (Bodenwertverzinsungsbetrag)	
1,80 % vom Bodenwertanteil 229.000 € (Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	- <u>4.122 €</u>
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>	= 7.838 €
<b>Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)</b>	* <u>34,73</u>
<b>Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	= 272.214 €
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ <u>229.000 €</u>
<b>Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>	= 501.214 €
<b>Zusätzliche Marktanpassung</b>	+/- <u>0 €</u>
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	= 501.214 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- <u>15.000 €</u>
<b>Ertragswert des Grundstücks</b>	= 486.214 €
	<b>rd. <u><u>486.000 €</u></u></b>

## 5.5 Kaufpreisauswertung

Zur Stützung des Hauptverfahrens wurde beim zuständigen Gutachterausschuss eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Kaufpreise von Einfamilienhäusern im Stadtteil Dünnwald eingeholt. Die Auskunft zu den Kaufpreisen erfolgte auf Grundlage folgender Angaben:

Adresse:	Hadwigastraße und nähere Umgebung
Baujahr Gebäude:	ca. 1951, Modernisiert 2012
Gebäudeart:	Reihenendhaus
Grundstücksgröße:	305 m <sup>2</sup>
Wohnungsgröße:	ca. 130 m <sup>2</sup>
Kaufzeitpunkt:	2022 - 2024
Teilmarkt:	Weiterverkäufe

Es standen insgesamt 11 vergleichbare Kaufpreise aus den Stadtteilen Dünnwald und Höhenhaus zur Verfügung, die bei Weiterverkäufen in den Jahren 2022 und 2024 erzielt wurden. Die Kaufpreise beziehen sich auf Reihenendhäuser und Doppelhaushälften.

Nachfolgend sind die Merkmale der ausgewerteten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung zusammengefasst.

Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) Mittelwert ( m <sup>2</sup> )	Baujahr Mittelwert	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> ) Mittelwert (m <sup>2</sup> )	Kaufpreisspanne (€/m <sup>2</sup> ) Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )
120 - 163	1948 - 1963	285 - 670	2.150 - 4.930
138	1958	480	3.570

## 6 Verkehrswert

Sachwert:	<b>445.000 €</b>
Ertragswert:	<b>486.000 €</b>

Die Ergebnisse der angewandten Wertermittlungsverfahren stimmen gut überein, da sie nicht mehr als 10 % 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 (rechtsrheinisches Stadtgebiet) für die Gebäudeart des Wertermittlungsobjekts (Doppelhaushälfte/Reihenendhaus) abgeleitet wurden.

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

Auf Grundlage des ermittelten Sachwerts schätze ich den unbelasteten<sup>35</sup> Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück

Gemarkung: Dünnwald  
Flur: 57  
Flurstück: 1/143, Gebäude- und Freifläche, Hadwigastraße 69  
Größe: 305 m<sup>2</sup>

zum Wertermittlungstichtag 21. November 2024 auf **445.000 €**

Ohne Abzug der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt der Vergleichsfaktor des Grundstücks ca. 3.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt innerhalb der Kaufpreisspanne von 3.380 €/m<sup>2</sup> bis 5.660 €/m<sup>2</sup> (4.190 €/m<sup>2</sup> im Mittel), die der Gutachter-

---

<sup>35</sup> Gemäß ZVG, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

ausschuss für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenhäuser im Stadtteil Dünnwald veröffentlicht hat.

Der Vergleichsfaktor liegt zudem im mittleren Bereich der Kaufpreisspanne, die eine Auswertung aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses von Kaufpreisen für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften in den Stadtteilen Dünnwald und Höhenhaus ergeben hat.

Der Wert entspricht in etwa dem 32-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, 11. Februar 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 und Schnitt aus der Bauakte (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 6: Wohnflächenberechnung, Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 7: Ermittlung der Normalherstellungskosten (Auszug aus der von der AGVGA.NRW veröffentlichten Excel-Datei)
- Anlage 8: Fotos
- Anlage 9: Objektbezogene Auskünfte der Stadt Köln (in der Internetversion nicht enthalten)

## Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung

**Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 185)

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

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 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 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

## Literaturverzeichnis

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

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

**Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel** Baukosten 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

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



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



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

**Wohnflächenberechnung**

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Faktor WoFIV	Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) gerundet			
Erdgeschoss	Wohnzimmer	3,45	* 5,04	38,83	1,00	38,80			
		+ 0,29	* 3,93						
		+ 4,11	* 4,94						
	Küche	4,40	* 2,98				13,11	1,00	13,10
	Flur	4,48	* 1,08				4,84	1,00	4,80
	WC	1,14	* 0,76				0,87	1,00	0,90
	Terrasse	5,90	* 3,70				21,83	0,25	5,50
Wohnfläche Erdgeschoss rd.						63,10			
Obergeschoss	Schlafzimmer	3,60	* 5,05	17,96	1,00	18,00			
		- 0,27	* 0,82						
	Kinderzimmer	4,45	* 2,96				11,90	1,00	11,90
	- 1,68	* 0,76							
	Flur	2,77	* 1,08						
Badezimmer	1,53	* 2,69	4,12	1,00	4,10				
Wohnfläche Obergeschoss rd.						37,00			
Dachgeschoss	Schlafzimmer	3,07	* 3,60	11,21	1,00	11,20			
		- 1,80	* 0,34						
		+ 0,37	* 2,09						
	Flur	2,31	* 2,64				5,78	1,00	5,80
		- 0,33	* 0,95						
		Badezimmer	1,84						
Abstellraum	4,20	* 1,33	5,59	1,00	5,60				
Nutzfläche Dachgeschoss rd.						28,80			
<b>Summe Wohnfläche gerundet</b>						<b>129,00</b>			

**Bruttogrundflächenberechnung**

Kellergeschoss	8,80 x 5,50	= 48 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	8,80 x 5,50 + 4,50 x 5,50	= 73 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	8,80 x 5,50	= 48 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	8,80 x 5,50	= 48 m <sup>2</sup>
<b>Summe Bruttogrundfläche</b>		= 217 m <sup>2</sup>
		<b>rd. 217 m<sup>2</sup></b>

Sachwertrichtlinie (SW-RL) Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser								
Stand 01.01.2019								
Objekt:				Satz-Nr.:			Baujahr:	1951
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:	192	F	88%	
				BGF Gebäudeteil 2:	25	F	12%	
<b>unterschiedliche Gebäudetypen: ggf. getrennt rechnen?</b>								
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	88%
	3.11	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.12	freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1100	
	2.12	Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1035	
	3.12	Reihenmittelhäuser	505	560	640	775	965	
	1.13	freistehende Einfamilienhäuser	665	740	850	1025	1285	
	2.13	Doppel- und Reihenendhäuser	625	695	800	965	1205	
	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	12%
	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	645	719	823	992	1239	einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%		
Ausstattungsstandard						Wägungs- anteil %	Gebäudeaus- stattungs-kenn- zahl	Kostenanteil NHK 2010 €/m²
Kostengruppe	1	2	3	4	5			
<b>Außenwände</b>	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%	0,69	189
Sonstiges								
<b>Ansatz</b>			100%					
<b>Dach</b>	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendach-konstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%	0,53	136
Sonstiges								
<b>Ansatz</b>			50%	50%				
<b>Fenster und Außentüren</b>	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	109
Sonstiges								
<b>Ansatz</b>				100%				
<b>Innenwände und Türen</b>	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, Holz-zargen	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	85
Sonstiges								
<b>Ansatz</b>		50%	50%					
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Decken-vertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11%	0,28	85
Sonstiges								
<b>Ansatz</b>		50%	50%					
<b>Fußboden</b>	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, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%	0,19	48
Sonstiges								
<b>Ansatz</b>			20%	80%				
<b>Sanitär-einrichtungen</b>	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%	0,32	82
Sonstiges								
<b>Ansatz</b>			50%	50%				
<b>Heizung</b>	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%	0,28	76
Sonstiges								
<b>Ansatz</b>			90%	10%				
<b>sonst. technische Ausstattung</b>	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%	0,18	49
Sonstiges								
<b>Ansatz</b>			100%					
<b>Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert</b>						100%	3,17	<b>859</b>
<b>Gebäudestandardkennzahl</b>							3,21	

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	Kostenkennwert 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					
1.2.2 nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.32	wird angerechnet	---	---		
	2.02 / 2.12 / 2.32					
	3.02 / 3.12 / 3.32					
	1.22 / 2.22 / 3.32					
1.2.3 nicht ausgebaut, nicht nutzbar, flach geneigtes Dach	1.03 / 1.13 / 1.33	wird nicht angerechnet	---	---		
	2.03 / 2.13 / 2.33					
	3.03 / 3.13 / 3.33					
	1.23 / 2.23 / 3.23					
1.2.4 Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33	wird nicht angerechnet	---	---		
	2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33					
	3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33					

Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebauten Dachgeschoss (nach Ziff. 1.3 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung eines vorhandenen Drempels						
Gebäudearten	Zuschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautem Dachgeschoss		Objekt	Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale		Kostenkennwert nachrichtlich! €/m²
	6 m Trauflänge	14 m Trauflänge		8 m Giebelbreite	14 m Giebelbreite	
1.02 / 2.02 / 3.02 1.12 / 2.12 / 3.12 1.22 / 2.22 / 3.22 1.32 / 2.32 / 3.32	Standardstufe 2	Standardstufe 4	Trauflänge in Meter			
	7,5%	2,5%	Giebelbreite in Meter			
	5,5%	2,0%	Standardstufe			
	10,5%	3,5%	Gebäudeart: 2.11 / 2.23	Mittel	Gebäudeart trifft nicht zu	
	6,5%	2,5%				

Abschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss (nach Ziff. 2.1 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung eines fehlenden Drempels						
Gebäudearten	Abschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss		Objekt	Interpolierte Abschläge für die einzelnen Merkmale		Kostenkennwert nachrichtlich! €/m²
	6 m Trauflänge	14 m Trauflänge		8 m Giebelbreite	14 m Giebelbreite	
1.01 / 2.01 / 3.01 1.11 / 2.11 / 3.11 1.21 / 2.21 / 3.21 1.31 / 2.31 / 3.31	Standardstufe 2	Standardstufe 4	Trauflänge in Meter	5,5	4,7%	
	6,0%	2,0%	Giebelbreite in Meter	8,8	4,1%	
	4,5%	1,5%	Standardstufe	3	3,0%	
	7,5%	2,5%	Gebäudeart: 2.11 / 2.23	Mittel	3,9%	
	5,5%	1,5%				-34

Hinweis: Mischung von Gebäudearten mit/ohne DG!  
Ggf. getrennte Berechnung des Kostenkennwertes durchführen?

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		Kostenkennwert nachrichtlich! €/m²
	40° - Dach	50° - Dach		10 m Giebelbreite mit Drempel (1)	14 m Giebelbreite mit Drempel (1)	
1.01 / 2.01 / 3.01 1.11 / 2.11 / 3.11 1.21 / 2.21 / 3.21 1.31 / 2.31 / 3.31	Standardstufe 4	Standardstufe 2	Dachneigung in °			
	7,5%	14,0%	Giebelbreite in Meter			
	5,5%	10,5%	Standardstufe	3		
	9,5%	17,5%	Gebäudeart: 2.11 / 2.23	Mittel	ggf. Daten eintragen	
	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	Kostenkennwert nachrichtlich! €/m²	
		vom jeweiligen Kostenkennwert				%
1.01 / 2.01 / 3.01 1.11 / 2.11 / 3.11 1.21 / 2.21 / 3.21 1.31 / 2.31 / 3.31	wird angerechnet	2 - 5 %	---			
		2 - 5 %				
		2 - 5 %				
		2 - 5 %				

Zusammenstellung der Zu- / Abschläge	
ermittelter Kostenkennwert ohne Zu- / Abschläge	859
Dachgeschoss nicht ausgebaut, Grad der Nutzbarkeit Anlage 5 - Ziffer 1.2	
Dachgeschoss nicht ausgebaut, Drempel vorhanden Anlage 5 - Ziffer 1.3	
Dachgeschoss ausgebaut, Drempel fehlt Anlage 5 - Ziffer 2.1	-34
Dachgeschoss ausgebaut, Spitzboden ausgebaut Anlage 5 - Ziffer 2.2	
Staffelgeschoss Anlage 5 - Ziffer 2.3	
<b>aufsummierter Kostenkennwert</b>	<b>825</b>



**Straßenansicht von Nordosten**



**Straßenansicht von Südosten**



**Straßenansicht von Osten**



**Rückseitige Ansicht**



**Rückseitige Ansicht**



**Gartenbereich**