

GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 93 K 81/24

betreffend das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
und einem Nebengebäude (Abstellraum) bebaute Grundstück

Johann-Reintgen-Straße 13
50999 Köln

Andrea Tschersich
Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige
BDGS
Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Ebertplatz 12
50668 Köln



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
4. April 2025 ermittelt mit **790.000 €**.

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

1	Zusammenfassung.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
2.1	Auftrag, Gutachtenzweck	4
2.2	Auftraggeber	4
2.3	Gegenstand der Wertermittlung	4
2.4	Wertermittlungsstichtag.....	4
2.5	Qualitätsstichtag	5
2.6	Ortsbesichtigung.....	5
2.7	Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen	5
2.8	Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung	6
3	Grundstücksmerkmale.....	7
3.1	Lage des Grundstücks.....	7
3.2	Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit	8
3.3	Erschließung.....	9
3.4	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.5	Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand	12
3.6	Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks	12
4	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	12
4.1	Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes.....	13
4.2	Nebengebäude	17
4.3	Außenanlagen.....	18
4.4	Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	18
5	Verkehrswertermittlung	19
5.1	Wertermittlungsverfahren	19
5.2	Bodenwertermittlung	21
5.3	Sachwertverfahren	24
5.4	Ertragswertverfahren	31
6	Verkehrswert.....	37
7	Verzeichnis der Anlagen	38

1 Zusammenfassung

Gegenstand der Wertermittlung: Grundstück, bebaut mit einem einseitig angebauten, nicht unterkellerten 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Spitzboden (Doppelhaushälfte) und einem Nebengebäude (Abstellraum), Johann-Reintgen-Straße 13 in Köln-Sürth.

Die Wohnfläche beträgt ca. 140 m².

Das Wohnhaus mit Nebengebäude wurde ca. 2009 errichtet. Es handelt sich um ein Passivhaus in Holzbauweise.

Wohnungsbindung: Es besteht keine Wohnungsbindung.

Zubehör: Es ist kein Zubehör vorhanden.

Altlastenkataster: Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Mieter: Das Wohnhaus mit Nebengebäude steht leer. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

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

Baulasten: Im Falle der Bebauung der Grundstücke Johann-Reintgen-Straße 11 und 13 (Flurstücke 3672 und 3673) ist auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze gemäß § 6 Abs. 1 BauO NRW innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Grenzabstand zu bauen.

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

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

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Auftrag, Gutachtenzweck

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

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

2.3 Gegenstand der Wertermittlung

Grundstück, bebaut mit einem einseitig angebauten, nicht unterkellerten 1- bis 2-geschoßigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Spitzboden (Doppelhaushälfte) und einem Nebengebäude (Abstellraum), Johann-Reintgen-Straße 13 in Köln-Sürth. Es handelt sich um ein Passivhaus in Holzbauweise.

Grundbuchbezeichnung

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

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr.: 1
Gemarkung: Rondorf-Land
Flur: 86
Flurstück: 3673, Gebäude- und Freifläche, Bergstraße Sü², Größe: 307 m²

Abteilung I (Eigentümer)

XXX

2.4 Wertermittlungsstichtag

Datum: 4. April 2025

¹ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

² Abweichend von den Angaben im Grundbuch lautet die postalische Anschrift Johann-Reintgen-Str. 13.

2.5 Qualitätsstichtag

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

2.6 Ortsbesichtigung

Datum: 4. April 2025

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

Als Teilnehmer waren anwesend:

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

Alle Räume des Wohnhauses und das Nebengebäude konnten besichtigt werden.

2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.02.2025, Maßstab 1:1000, Stadt Köln, Katasteramt
2. Beglaubigter Grundbuchauszug vom 25.10.2024
3. Beitragsbescheinigung vom 20.02.2025, Stadt Köln, Bauverwaltungsamt
4. Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 03.04.2025, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
5. Baulastenauskunft vom 31.03.2025, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
6. Auskunft zur Wohnungsbindung vom 14.02.2025, Stadt Köln, Amt für Wohnungs- wesen
7. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Lärmbelastungen, Hochwassergefahr, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Bodenrichtwerte)
8. Von den Eigentümern zur Verfügung gestellte Unterlagen vom 03.04.2025 und 05.04.2025 (Baugenehmigung von 2008, Grundrisse, Schnitt, Ansichten, Wohnflächenberechnung, Passivhauszertifikat, Bescheinigung des Schornsteinfegers)
9. Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, Stand April 2025
10. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln

2.8 Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung

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

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

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

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

Im Gutachten werden die Baumängel oder Bauschäden beschrieben, die offensichtlich und zerstörungsfrei im Rahmen der Ortsbesichtigung zu erkennen waren. Es handelt sich dabei um eine rein visuelle Untersuchung. Die Beschreibung von vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden stellt daher kein Bauschadengutachten 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. ³
Stadtbezirk:	Rodenkirchen Der Stadtbezirk Rodenkirchen liegt im südlichen Teil von Köln am linken Rheinufer und hat ca. 113.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst die Stadtteile Bayenthal, Marienburg, Raderberg, Raderthal, Zollstock, Rondorf, Hahnwald, Rodenkirchen, Weiß, Sürth, Godorf, Immendorf und Meschenich.
Stadtteil:	Sürth Der Stadtteil Sürth befindet sich im Südosten des Stadtbezirks direkt am Rhein und hat ca. 11.000 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren eine Straßenbahlinie und Buslinien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Straßenbahnhaltestelle ca. 0,3 km Innenstadt/Hauptbahnhof ca. 12,0 km Autobahnauffahrt BAB 555 ca. 3,0 km Flughafen Köln/Bonn ca. 22,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, Senioreneinrichtung, verschiedene Ärzte
Schulen:	1 Grundschule ist im Stadtteil vorhanden. Weitere Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten sind im Umkreis von ca. 400 m vorhanden.
Innerörtliche Lage:	im südlichen Bereich des Stadtteils auf der Nordostseite der Johann-Reintgen-Straße bzw. aus der Nordwestseite der Peter-Koep-Straße

³ Siehe unter <https://www.stadt-koeln.de/artikel/62998/index.html>.

Straßenart:	Nebenstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen, als Spielstraße ausgewiesen
Lagequalität:	Vorortlage, gute Wohnlage ⁴
Nachbarbebauung:	1- bis 2-geschossige Einfamilienhäuser, Garagenhof, Bebauungen in offener Bauweise
Umgebung:	Industriegebiet (Shell Energy and Chemicals Park Rheinland) im Westen an Sürth angrenzend
Naherholung:	Rheinufer (Entfernung ca. 500 m)
Immissionen:	keine wesentlichen erkennbar
Parkmöglichkeiten:	in der Johann-Reintgen-Straße

3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	rechteckig
Ausrichtung:	nach Nordosten
Lage:	Frontlage
Straßenfront:	ca. 10 m
Grundstückstiefe:	ca. 30 m
Grundstücksgröße:	307 m ²
Topographie:	nahezu eben
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. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher von einem unbelasteten, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.
Hochwasser:	Das Grundstück liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. ⁵

⁴ Einordnung der Wohnlage gemäß Definition im Kölner Mietspiegel (siehe Mietspiegel, Besondere Erläuterungen Punkt 3: Lage der Wohnung).

⁵ Vgl. Hochwassergefahrenkarte der Stadt Köln, veröffentlicht unter <http://www.hw-karten.de>.

3.3 Erschließung

- Erschließung: Das Wohnhaus und das Nebengebäude werden über die Johann-Reintgen-Straße erschlossen. Der Gartenbereich kann zusätzlich von der Peter-Koep-Straße aus begangen werden.
- Straßenausbau: 2-spurige Fahrbahnen aus Betonpflastersteinen bzw. Asphalt, mit einseitigen Parkmöglichkeiten, Entwässerung und Beleuchtung
- Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 25.10.2024 vor. Hierin bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:⁶

- Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 93 K 81/24). Eingetragen am 25.10.2024.

Die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden) werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da sie keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes haben.⁷

Wohnungsbindung

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Hinweise auf sonstige, nicht eingetragene Rechte und Lasten (z. B. Überbau, Notwege-rechte, Leitungsrechte ohne dingliche Sicherung, deren Ausübung nicht versagt werden

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

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

kann) konnten nicht festgestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks trifft der Bebauungsplan Nr. 70369/03 vom 29.01.1996 und 1. Änderung (Text) vom 30.07.2001 folgende Festsetzungen:

Reines Wohngebiet (WR), 1 Vollgeschoss, Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, offene Bauweise, Bautiefe = 14,00 m, Baugrenzen sind vorgegeben, textliche und gestalterische Festsetzungen sind vorhanden

Bodenordnung/Städtebauliche Maßnahmen

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

Schutzgebiete

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

Schutzbereiche

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

⁸ Vgl. NRW Umweltdaten vor Ort, veröffentlicht unter <http://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>.

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

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

Bauordnungsrecht

Für das Wertermittlungsobjekt war keine Bauakte im Aktenarchiv des Bauamts der Stadt Köln zu finden. Von den Eigentümern wurde eine Baugenehmigung vom 17.12.2008 für den Neubau einer Doppelhaushälfte mit einem Stellplatz, einem Abstellraum und einem Vordach vorgelegt. Ferner wurden Grundrisspläne des Gebäudes und eine Wohnflächenberechnung zur Verfügung gestellt. Die Dachform des Gebäudes ist asymmetrisch mit unterschiedlichen Neigungen und Traufhöhen. Gartenseitig verläuft die Dachschräge bis zum Fußboden des Obergeschosses. Dadurch stellt das Obergeschoss kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung dar und sind die Festsetzungen im Bebauungsplan eingehalten.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene (erkennbare) Bebauung stimmt in etwa mit den vorgelegten Plänen überein. Daher wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Bebauung und Nutzung des Grundstücks der Zulässigkeit entspricht.

Maß der baulichen Nutzung

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

Überbaute Fläche¹⁰ = 111 m²

Grundstücksgröße = 307 m²

Grundflächenzahl (GRZ) = 111 / 307 = 0,36 < 0,4 (zulässig)

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln besteht zugunsten bzw. zulasten des Grundstücks folgende Eintragung im Baulastenverzeichnis:¹¹

Im Falle der Bebauung der Flurstücke 3673 (Wertermittlungsgrundstück) und 3672 (Nachbargrundstück) ist jeweils auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze gemäß § 6 Abs. 1 BauO NRW innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Grenzabstand zu bauen.

Auf den weiteren unmittelbaren Nachbargrundstücken sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen.

löst zunächst nur eine Beteiligungspflicht des BAF aus.

¹⁰ 12,00 m x 7,35 m + 7,50 m x 3,00 m = 111 m²

¹¹ Durch die Eintragung der Baulast wurde die Errichtung eines Doppelhauses auf den beiden Flurstücken baurechtlich ermöglicht.

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 wird ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127-135 des Baugesetzbuchs (BauGB) für das Grundstück an der Erschließungsanlage Johann-Reintgen-Straße/Peter-Koep-Straße nicht mehr erhoben. Auch 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.

Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei.

3.6 Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks

Das Wohnhaus mit Nebengebäude steht leer. 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, nicht unterkellerten 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Spitzboden und einem Nebengebäude (Abstellraum) bebaut. Die Dachform des Gebäudes ist asymmetrisch und verläuft gartenseitig bis zum Fußboden des Obergeschosses. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Passivhaus in Holzbauweise. Das Nebengebäude ist ebenfalls in Holzbauweise errichtet und befindet sich an der südöstlichen Grundstücksgrenze.

Der Bereich vor dem Wohnhaus und vor dem Nebengebäude ist überwiegend mit Schotter befestigt. Der rückseitige Bereich des Grundstücks ist begrünt, mit Büschen und Bäumen bepflanzt und mit einem Zaun eingefriedet. Hier befindet sich auch eine befestigte Terrasse.

4.1 Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes

Baujahr:	ca. 2009
Modernisierungen:	keine wesentlichen erkennbar
Konstruktionsart:	Holzbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Holzständerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Dachform:	asymmetrisches Satteldach
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	innenliegend
Kamin:	verkleidet
Außenansicht:	mit Massivholz verkleidet
Fenster:	Holz-Fenster mit 3-fach-Verglasung, Dachflächenfenster im Ober-/Dachgeschoss gartenseitig und im Spitzboden
Rollläden:	z. T. Raffstore, elektrisch betrieben
Hauseingang:	Eingangstür in Holz mit Glasfüllung, Klingel, Briefkästen, beleuchtet, Eingangspodest, Eingangsstufe
Innentüren:	Holztüren (weiß), Holzzargen
Heizung:	Pelletheizung, solarthermische Anlage (Flachkollektoren 9,56 m ²), 700 Liter Kombispeicher, zentrale Raumluftheizungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Warmwasserbereitung:	über Kombispeicher
Elektroinstallation:	dem Baujahr entsprechend in guter Ausführung und Ausstattung

Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Wohnzimmer, Küche/Essen, Diele, Windfang, WC, Abstellraum/Technik, Terrasse
Ober-/Dachgeschoss:	3 Zimmer, Galerie, Badezimmer
Spitzboden:	1 Zimmer, Galerie, Hauswirtschaftsraum (Bad)

Wohnfläche¹²

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	ca. 28,20 m ²
Küche/Essen.....	ca. 24,50 m ²
Diele	ca. 4,80 m ²
Windfang	ca. 6,10 m ²
WC	ca. 1,70 m ²
Abstellraum (nutzbare Fläche).....	ca. 1,70 m ²
Terrasse (Flächenanteil 25 %)	<u>ca. 5,90 m²</u>
Wohnfläche Erdgeschoss.....	ca. 72,90 m ²

Ober-/Dachgeschoss:

Schlafzimmer.....	ca. 14,30 m ²
Kinderzimmer 1	ca. 12,60 m ²
Kinderzimmer 2	ca. 11,90 m ²
Galerie	ca. 4,40 m ²
Badezimmer	<u>ca. 7,30 m²</u>
Wohnfläche Ober-/Dachgeschoss	ca. 50,50 m ²

Spitzboden:

Zimmer	ca. 12,40 m ²
Galerie	ca. 1,20 m ²
Hauswirtschaftsraum (Bad)	<u>ca. 3,40 m²</u>
Wohnfläche Spitzboden.....	ca. 17,00 m ²
Summe Wohnfläche gerundet.....	ca. 140,00 m ²

Lichte Raumhöhen:

ca. 2,50 m im Erdgeschoss

bis max. ca. 2,30 m im Ober-/Dachgeschoss

bis max. ca. 2,70 m im Spitzboden

Grundrissgestaltung:

- Das Erdgeschoss ist offen gestaltet (offene Küche und Diele mit breitem Zugang zum Wohnzimmer).
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Essbereich mit Zugang zum seitlichen Grundstück
- Zimmer im Spitzboden mit Zugang zum Hauswirtschaftsraum (Bad) und mit Revisionsöffnung zum Technikbereich (Lüftungsanlage)
- Abweichend von der Darstellung im Grundrissplan wurde kein Badezimmer im Spitzboden eingebaut. In dem

¹² In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kölner Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Die Flächen für Balkone/Terrassen werden dabei in der Regel zu 1/4 angerechnet. Die Berechnung ist in der Anlage 6 dargestellt.

Raum sind die Anschlüsse für ein Waschbecken und ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Der Raum wird daher als Hauswirtschaftsraum bezeichnet.

Sonstiges: Im Abstellraum befinden sich der Kombispeicher, die Technik der Solaranlage und der Kamin. Als Fläche für den Abstellraum wird nur die nutzbare Fläche angesetzt.

Besonnung/Belichtung: Wohnzimmer nach Nordosten, Schlafzimmer und Zimmer im Spitzboden nach Südosten, Kinderzimmer nach Südwesten ausgerichtet

4.1.1 Überwiegende Ausstattungsmerkmale Treppenbereich

Treppen: Stahlkonstruktion, Stufen aus gekanteten Stahlblechen, Stahlgeländer

Wandverkleidungen: Gipskartonplatten gestrichen

Deckenbekleidungen: Gipskartonplatten gestrichen

4.1.2 Überwiegende Ausstattungsmerkmale des Wohnbereichs

Erdgeschoss

Bodenbeläge: Parkettboden, Küche und Windfang gefliest (grau, großformatig)

Wandverkleidungen: Gipskartonplatten gestrichen

Deckenbekleidungen: Gipskartonplatten gestrichen, in Teilbereichen mit integrierten Leuchten

WC: mit Hänge-WC und Waschbecken, Boden gefliest (grau, großformatig), Wände gestrichen, weiße Sanitärobjecte in guter Ausführung, Belichtung und Belüftung über Fenster

Terrasse: Bodenbelag mit Steinplatten, Stromanschluss, Sichtschutz zum Nachbarn

Ober-/Dachgeschoss

Bodenbeläge: Teppichboden

Wandverkleidungen: Gipskartonplatten gestrichen

Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten gestrichen
Badezimmer:	mit Hänge-WC, Waschtisch, ebenerdiger Dusche und Badewanne, Boden gefliest (grau, großformatig), Wände z. T. gefliest (mintgrün, großformatig), weiße Sanitärobjekte in guter Ausführung, Belichtung und Belüftung über Dachflächenfenster
Sonstiges:	Schlafzimmer mit Einbauschrank

Spitzboden

Bodenbeläge:	Teppichboden, Hauswirtschaftsraum mit Kunststoffböden
Wandverkleidungen:	Gipskartonplatten gestrichen
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten gestrichen

4.1.3 Zustand, sonstige Informationen

Instandhaltungsarbeiten:	<ul style="list-style-type: none">- Im Schlafzimmer ist in der Wandverkleidung der Trennwand zum Flur ein vertikaler Riss vorhanden. Gemäß Auskunft der Eigentümer handelt es sich um einen alten Wasserschaden, verursacht durch einen Fehlanschluss an der Lüftungsanlage im Spitzboden.- In der Treppenhauswand ist auf der Höhe der Decke über dem Erdgeschoss ein horizontaler Riss in der Wandverkleidung vorhanden.- Im Spitzboden fehlt die Verglasung des Oberlichtes über der Tür zum Zimmer.
Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none">- Der Verlauf der Treppe zum Spitzboden wurde verändert. Dadurch sind Stufen mit einer Höhe (s) von 210 mm und einem Auftritt (a) von 240 mm entstanden. Die Ausführung der Stufen entspricht u. a. nicht den Vorgaben der Schrittmaßregel von $2 \times s + a = 590$ mm bis 650 mm, die eine sichere Begehbarkeit der Treppe gewährleistet.- Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war im Erdgeschoss noch eine Einbauküche vorhanden.

- Im Ober-/Dachgeschoss und im Spitzboden sind Rauchwarnmelder nachzurüsten.¹³

Energetischer Zustand:

- Für das Wohnhaus wurde ein Zertifikat vom 01.06.2010 von der Passivhaus Dienstleistung GmbH vorgelegt. Das Zertifikat wird verliehen, wenn die Planung des Gebäudes die vom Passivhaus Institut vorgegebenen Kriterien für Passivhäuser erfüllt. Die Kriterien beziehen sich auf den Heizwärmebedarf (max. 15 kWh pro m² Wohnfläche und Jahr), auf die Luftdichtigkeit der Gebäudehülle und den gesamten jährlichen Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Haushaltstrom (max. 120 kWh pro m² Wohnfläche und Jahr bei Standard-Nutzung).
- Ein Energieausweis wurde für das Gebäude nicht vorgelegt. Bei Vermietung des Gebäudes oder bei Weiterverkauf des Grundstücks besteht die Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen.¹⁴

Barrierefreiheit:

Für Ein- und Zweifamilienhäuser bestehen gemäß Landesbauordnung NRW keine Anforderungen in Bezug auf die Barrierefreiheit der Gebäude. Die nicht vorhandene Barrierefreiheit des Wohnhauses (u. a aufgrund der Eingangsstufen und der Treppen zu den oberen Geschossen) stellt daher keinen wertbeeinflussenden Umstand dar.

Gesamtbeurteilung:

- Das Wohnhaus verfügt über einen zeitgemäßen Grundriss.
- Der allgemeine Bauzustand des Gebäudes ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

4.2 Nebengebäude

Abstellraum:

Holzbauweise, Flachdach mit Oberlicht, Betonboden, Wände und Decke mit OSB-Platten beplankt, Wände außen mit Massivholz verkleidet, Strom- und Wasseran-

¹³ Vgl. § 47 Abs. 2 Landesbauordnung NRW: „In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. (...).“

¹⁴ Vgl. § 80 Gebäudeenergiegesetz - GEG.

schluss, Zugang zum Garten und zum vorderen Grundstück, Grundfläche ca. 3,00 m x 7,50 m

4.3 Außenanlagen

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

Sonstiges:

- Zisterne (6.000 Liter, gemäß Angaben der Eigentümer), Regenwassernutzung für WC-Spülung, Waschmaschine und Garten möglich
- In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass der Schottergarten entfernt und ein Vorgarten angelegt wird.¹⁵

4.4 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

¹⁵ Vgl. § 9 Abs. 1 Landesbauordnung NRW vom 01.03.2000: „Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“

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.¹⁶ Der Bodenrichtwert wurde mit benachbarten bzw. lagegleichen Werten verglichen und auf Plausibilität geprüft. Die Bodenwertermittlung kann daher auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts durchgeführt werden.

¹⁶ Veröffentlicht unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

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

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	= 01.01.2025	04.04.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	= beitragsfrei	beitragsfrei
Lage	= Johann-Pullem-Straße	Johann-Reintgen-Str.
Art der baulichen Nutzung	= allgemeines Wohngebiet	reines Wohngebiet
Gebäudeart	= Ein- bis Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus
Anzahl der Vollgeschosse	= II, a. DG	I - II, Spitzboden
Grundstücksgröße	= 450 m ²	307 m ²
Zuschnitt	= rechteckig	rechteckig
Bodenrichtwert	= 1.090 €/m ²	

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

Lage

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

Grundstücksgröße¹⁷

Aufgrund der geringeren Fläche des zu bewertenden Grundstücks ist ein Zuschlag in Ansatz zu bringen, da kleinere Grundstücke pro m² höher gehandelt werden als größere Grundstücke.

Die Grundstücksgröße von 307 m² wird über einen Koeffizienten in Verbindung mit dem Richtwertgrundstück (450 m²) umgerechnet. Der Koeffizient (Wertzahl WZ) beträgt für das zu bewertende Grundstück WZ_{307 m²} = 122 und für das Richtwertgrundstück WZ_{450 m²} = 110. Daraus ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 122 / 110 = 1,11.

¹⁷ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln, Abs. 4.8.2.

Bodenwert

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Grundstücksgröße: 307 m²

Objektspezifisch

angepasster Bodenrichtwert: 1.090 €/m² x 1,11 = 1.210 €/m²

307 m² à 1.210 €/m² = 371.470 €

Bodenwert beitragsfrei: **rd. 371.000 €**

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

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

- Die Auswertung umfasst den Zeitraum von 2023 bis 2024.
- Die Auswertung fokussiert sich auf den Schwerpunktbereich des Teilmarktes „Ein-/ Zwei-familienhäuser“, 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 Berechnung¹⁸ der Bruttogrundfläche wurde auf Grundlage der vorliegenden Pläne 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 Dachgeschosssebenen, von konstruktiv bedingten Hohlräumen und von Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden) sind dabei nicht zu berücksichtigen.¹⁹ Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohngebäudes beträgt rd. 176 m².

Normalherstellungskosten (NHK 2010)

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

Der Kostenkennwert für die Gebäudeart des Wertermittlungsobjekts²⁰ ist entsprechend der vorhandenen Standardmerkmale zu qualifizieren. Ggf. sind aufgrund der vorhandenen Gebäudeeigenschaften noch weitere Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen.²¹ Der Wert wird für ein mängelfreies Gebäude ermittelt. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln/Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall verläuft die Dachschräge gartenseitig bis zum Fußboden des Obergeschosses. Dadurch stellt das Obergeschoss kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung dar. Bei der Ermittlung des Gebäudetyps sind Geschosse mit schrägen Dachflächen als volle Geschosse einzustufen, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen. Mit Hilfe der Vollgeschossigkeit wird der Gebäudetyp als 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und mit zusätzlich ausgebautem Spitzboden festgelegt.

¹⁸ Siehe Anlage 6.

¹⁹ Vgl. Anlage 4 ImmoWertV Abschnitt I Nr. 2.

²⁰ Vgl. NHK 2010, Gebäudeart 2.21: DHH, ohne Keller, 1 Geschoss, ausgebautes Dachgeschoss.

²¹ Vgl. Anhang Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA der AGVGA.NRW (hier: Zuschlag für den ausgebauten Spitzboden).

Der ermittelte Kostenkennwert²² beträgt für das Wohngebäude ca. 1.345 €/m² BGF.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Berechnung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt über die Multiplikation des ermittelten Kostenkennwerts mit der Bruttogrundfläche. Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind zusätzlich in Ansatz zu bringen. Dazu zählen unter anderem Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Eingangsüberdachungen, Balkone und Dachgauben. Nicht erfasste Bau- teile sind beim Wertermittlungsobjekt nicht anzusetzen.

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 187,2.²³

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 sachverständlich unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen zu ermitteln.

Die Restnutzungsdauer wird hier in Anlehnung an die Differenz aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Gebäudealter (ca. 16 Jahre) ermittelt und mit 64 Jahren angesetzt.

²² Siehe Anlage 7. Die Ableitung der Normalherstellungskosten stimmt mit dem verwendeten Modell des Gutachterausschusses überein.

²³ Vgl. Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, Februar 2025, BPI = 132,6. Der Baupreisindex wurde ab dem Berichtsmonat Mai 2024 auf der neuen Indexbasis 2021 = 100 berechnet. Der Index wird daher auf das Basisjahr 2010 = 100 umgerechnet (132,6 / 70,84 x 100).

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 64 Jahren beträgt der Alterswertminderungsfaktor für das Wertermittlungsobjekt 0,80 (64 Jahre / 80 Jahre).

Nebengebäude

Das Nebengebäude (Abstellraum) wird mit seinem Zeitwert berücksichtigt. Die Bruttogrundfläche des Abstellraums beträgt ca. 23 m² (3,00 m x 7,50 m).

Der Kostenkennwert²⁴ wird in Anlehnung an den Kostenkennwert für Garagen mit 350 €/m² BGF angesetzt. Bei gleichem Alterswertminderungsfaktor wie für das Wohngebäude, ergibt sich daraus ein vorläufiger Sachwert von rd. 12.000 € (350 €/m² x 23 m² x 1,872 x 0,80).

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 6 % des Gebäudesachwerts angesetzt. Absolut beträgt der vorläufige Sachwert der Außenanlagen rd. 22.000 €.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

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

²⁴ Vgl. NHK 2010, Gebäudeart 14.1: Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, Standardstufe 3 bis 4.

Bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 750.000 € und einem mittleren Bodenwertniveau von 700 €/m² beträgt der Sachwertfaktor für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser im linksrheinischen Stadtgebiet im Durchschnitt rd. 0,97.

Das Bodenwertniveau leitet sich vom anzuwendenden Bodenrichtwert ab, der auf ein 350 m² großes Grundstück umzurechnen ist. Zusätzlich ist ggf. der Lageunterschied zum Bodenrichtwert zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein Grundstück mit einer Fläche von 450 m² ($WZ_{450\text{ m}^2} = 110$)²⁵. Die Anpassung an ein 350 m² großes Grundstück ($WZ_{350\text{ m}^2} = 118$) ergibt ein Bodenwertniveau des zu bewertenden Grundstücks von rd. 1.170 €/m² ($1.090\text{ €/m}^2 \times 118/110$). Für die Anpassung an das Bodenwertniveau ist im Regelfall ein Zuschlag von 0,09 auf den durchschnittlichen Sachwertfaktor vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Lage innerhalb des linksrheinischen Stadtgebiets (Vorortlage), der Ausstattung und der Dimensionierung des Objekts, wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor in dieser Wertermittlung mit dem angepassten durchschnittlichen Wert von 1,05 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

Die Wertminderung infolge der Instandhaltungen/Beanstandungen wird insgesamt auf 10.000 € geschätzt. Es handelt sich dabei um eine pauschale Schätzung, die sich auf das beim Ortstermin offensichtlich zu erkennende Ausmaß bezieht. Des Weiteren ist der Betrag nicht identisch mit den Beseitigungskosten. Die Wertminderung erfolgt im Hinblick auf den aktuellen Grundstücksmarkt. Es wird berücksichtigt, welchen Werteinfluss ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer den vorliegenden Arbeiten beimesse wird (marktgerechte Wertminderung). Tatsächliche Kosten sind ggf. erst nach einer detaillierten Ausschreibung festzustellen.

²⁵ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln, Abs. 4.8.2, Umrechnungskoeffizienten.

Sachwertermittlung

Gebäude	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	176
Ermittelter Kostenkennwert der NHK 2010 pro m ²	* <u>1.345 €</u>
Gebäude (BGF x NHK 2010)	= 236.720 €
Nicht erfasste Bauteile	+ <u>0 €</u>
Herstellungskosten 2010	= 236.720 €
Baupreisindex	* <u>1,872</u>
Gebäudewert	= 443.140 €
Alterswertminderungsfaktor	* <u>0,80</u>
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Wohngebäude)	= 354.512 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Nebengebäude)	+ 12.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+ <u>22.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	= 388.512 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <u>371.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 759.512 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	* <u>1,05</u>
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 797.488 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>10.000 €</u>
Sachwert des Grundstücks	= 787.488 €
	rd. <u>787.000 €</u>

5.4 Ertragswertverfahren

5.4.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

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

Im Grundstücksmarktbericht sind im Abschnitt 5.1.5 Liegenschaftszinssätze für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Zur Auswertung und Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind in den Abschnitten 5.1.5 und 8 u. a. noch folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

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

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

5.4.3 Ertragswertermittlung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße, mit hinreichender Genauigkeit für den Wertermittlungszweck, ermittelt. Es wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit den Angaben in den vorliegenden Grundrissplänen festgestellt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV).²⁶ 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. 140 m².

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Für die Ertragswertermittlung ist der Rohertrag mit der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete zu ermitteln, wobei von einem mängelfreien Gebäude ausgegangen wird. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln/Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Die Nettokaltmiete wird als mittelfristiger Durchschnittswert vom Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln abgeleitet.

²⁶ Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 1: Größe der Wohnung.

Im Mietspiegel sind keine Angaben über Mieten von Einfamilienhäusern enthalten. Der Mietansatz für das Einfamilienhaus kann auf Grundlage der Mieten für den Geschosswohnungsbau ermittelt werden, wenn der Vorteil (Wohnen in einem Einfamilienhaus) und ggf. eine Wohnungsgrößenanpassung durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.²⁷ Die Miete für das Wohnhaus orientiert sich aufgrund des Baujahres an den Mietpreisen der Gruppe 5 des Mietspiegels. Im Mietspiegel sind für Wohnungen in Gebäuden, die von 2005 bis 2017 bezugsfertig wurden (Gruppe 5), folgende Mietpreisspannen angegeben:

Gruppe 5	mittlere Wohnlage (€/m ²)	sehr gute Wohnlage (€/m ²)
Wohnungen 110 m ² - 140 m ²	9,70 - 13,10	10,70 - 13,80

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in guter Wohnlage, aus dem Jahr 2009. Die Gebäudeart (Einfamilienhaus) wird über einen Zuschlag von rd. 10 % berücksichtigt. Insgesamt wird eine marktüblich erzielbare Miete von 12,25 €/m² als angemessen angesehen.

Der Abstellraum im Nebengebäude verfügt über eine Nutzfläche von rd. 19 m² (7,00 m x 2,70 m). Für Abstellräume außerhalb der Wohnung sind in der Literatur Mietansätze angegeben, die zwischen 15 % und 25 % der üblicherweise erzielbaren Wohnungsmiete (€/m²) liegen.²⁸ Aufgrund der Größe des Abstellraums wird der Mietwert mit 15 % der Quadratmetermiete für das Wohnhaus angesetzt. Daraus ergibt sich ein Mietwert von rd. 35 €/Monat (12,25 €/m² x 0,15 x 19 m²).

Für die Ertragswertermittlung wird folgender Rohertrag zugrunde gelegt:

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche gerundet (m ²)	marktübliche Nettokaltmiete (€/m ²)	marktübliche Netto-kaltmiete monatlich (€) gerundet
Wohnhaus	140,00	12,25	1.715
Nebengebäude		35,00	35
<u>Nettokaltmiete pro Monat gesamt</u>			<u>1.750 €</u>
Jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag)			21.000 €

²⁷ Vgl. Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA der AGVGA.NRW Abs. 2.4, Rohertrag für Ein- und Zweifamilienhäuser, Zuschlag je nach Gebäudeart zwischen 5 % und 20 %, Abschlag um 1 % je 10 m² Übergröße vom oberen Grenzwert des Mietspiegels.

²⁸ Vgl. Hans Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Seiten 2.12.4/13.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskostenanteile, die vom Vermieter zu tragen sind, werden als Modellwerte entsprechend der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt. Die Kosten für das Nebengebäude (NG) werden dabei wie für eine Garage 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:	140 m ² Wohnfläche	x 14,00 €/m ²	= 1.960 €
Instandhaltungskosten NG:	106 €/Nebengebäude	x 1 Stück	= 106 €
Verwaltungskosten Wohnen:	359 €/Wohnhaus		= 359 €
Verwaltungskosten NG:	47 €/Nebengebäude	x 1 Stück	= 47 €
Mitausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag		= 420 €
Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr			2.892 €

Restnutzungsdauer (RND)

Wie bei der Sachwertermittlung beschrieben, wird für die Restnutzungsdauer eine Zeitspanne von 64 Jahren angesetzt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat einen Liegenschaftszinssatz für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Auf das gesamte Stadtgebiet bezogen, liegt der Zinssatz bei einer Restnutzungsdauer von durchschnittlich 38 Jahren, einer durchschnittlichen Wohn-/Nutzfläche von 140 m² und einer durchschnittlichen Miete von 12,10 €/m², bei 1,7 % (+/- 0,5). Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (64 Jahre), die Größe des Objekts (140 m²), die Objektart (Doppelhaus-hälfte), die Lage (Sürth), die Vermietungssituation (unvermietet), die Bebauungsstruktur und die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 1,70 % markt-konform 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 38,82 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 1,70 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 64 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.²⁹

²⁹ Vgl. Anhang B ImmoWertA.

Zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden, wie im Sachwertverfahren beschrieben, mit einem Betrag in Höhe von 10.000 € berücksichtigt.

Ertragswertermittlung

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag)	21.000 €
Bewirtschaftungskosten	- 2.892 €
Jährlicher Reinertrag	= 18.108 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)	
1,70 % vom Bodenwertanteil 371.000 € (Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	- 6.307 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	= 11.801 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)	* 38,82
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	= 458.115 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 371.000 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 829.115 €
Zusätzliche Marktanpassung	+/- 0 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 829.115 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 10.000 €
Ertragswert des Grundstücks	= 819.115 €
	rd. 819.000 €

6 Verkehrswert

Sachwert:	787.000 €
Ertragswert:	819.000 €

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

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

Die erforderlichen Daten standen für die Sachwertermittlung in guter Qualität zur Verfügung, da ein Bodenrichtwert und Normalherstellungskosten für die Gebäudeart des Wertermittlungsobjekts vorhanden waren. Beim Sachwertfaktor wurde auf die vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Faktoren für Einfamilienhäuser zurückgegriffen, die aus dem örtlichen Grundstücksmarkt (linksrheinisches Stadtgebiet) für die Gebäudeart des Wertermittlungsobjekts (Doppelhaushälften) 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 unbelasteten³⁰ Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück

Gemarkung: Rondorf-Land
Flur: 86
Flurstück: 3673, Gebäude- und Freifläche, Bergstraße Sü³¹
Größe: 307 m²

zum Wertermittlungsstichtag 4. April 2025 auf **790.000 €**

Ohne Abzug der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt der Vergleichsfaktor des Grundstücks ca. 5.700 €/m² Wohnfläche und liegt damit innerhalb der Kaufpreisspanne von 2.545 €/m² bis 7.159 €/m² (4.790 €/m² im Mittel), die der Gut-

³⁰ Gemäß ZVG, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

³¹ Abweichend von den Angaben im Grundbuch lautet die postalische Anschrift Johann-Reintgen-Str. 13.

achterausschuss für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenhäuser im Stadtteil Sürth veröffentlicht hat.

Der Wert entspricht in etwa dem 38-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, 07. Juli 2025

Dipl.-Ing. Andrea Tschersich

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 5: Grundrisse und Schnitt (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 4 des Gesetzes vom 7. April 2025 (BGBl. I Nr. 109)

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

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

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

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

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

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

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

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. I S. 329)

Literaturverzeichnis

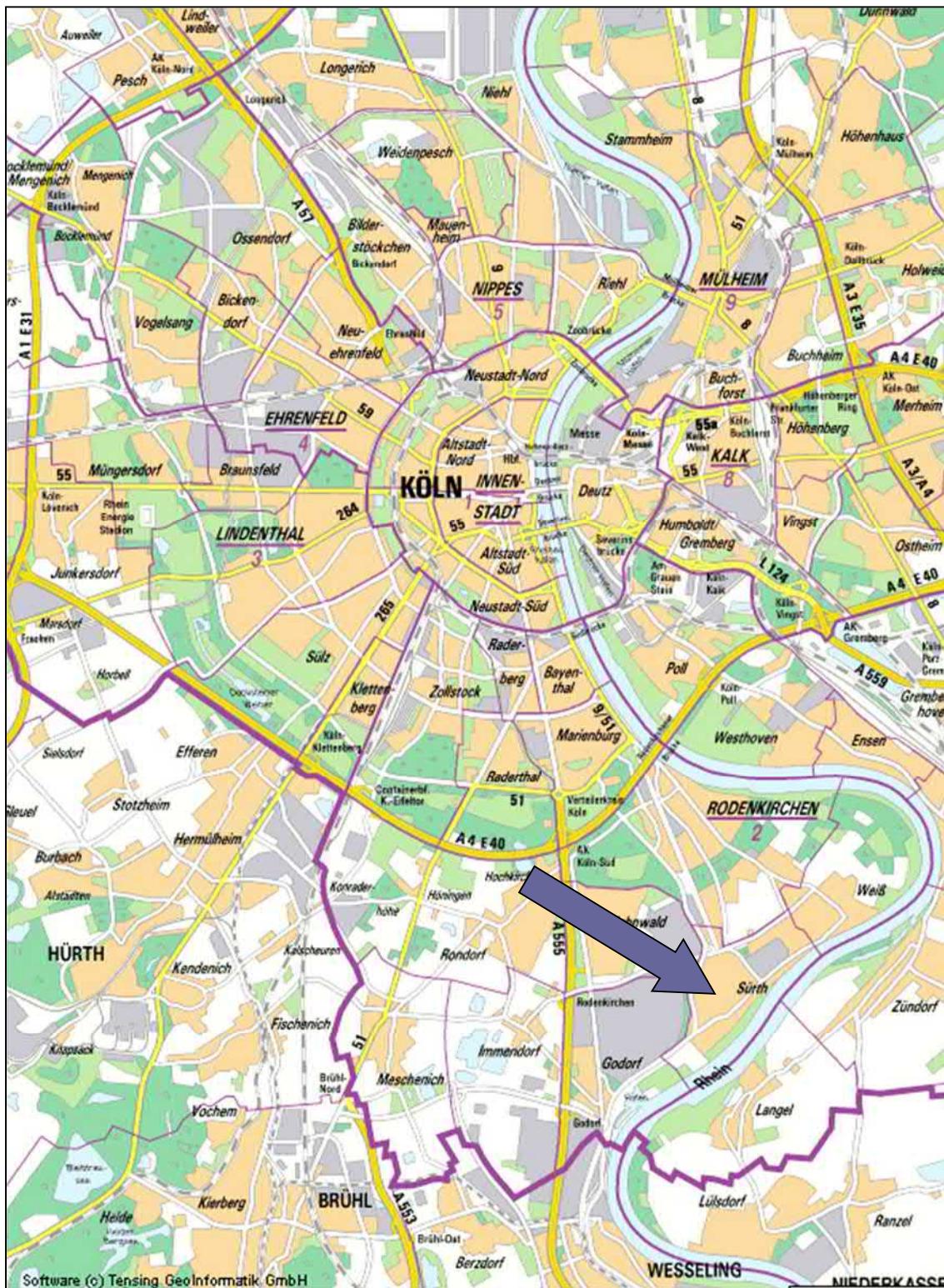
Sprengnetter, Dr. Hans Otto Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Eigenverlag, in aktueller Fassung (Aktualisierungsservice)

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

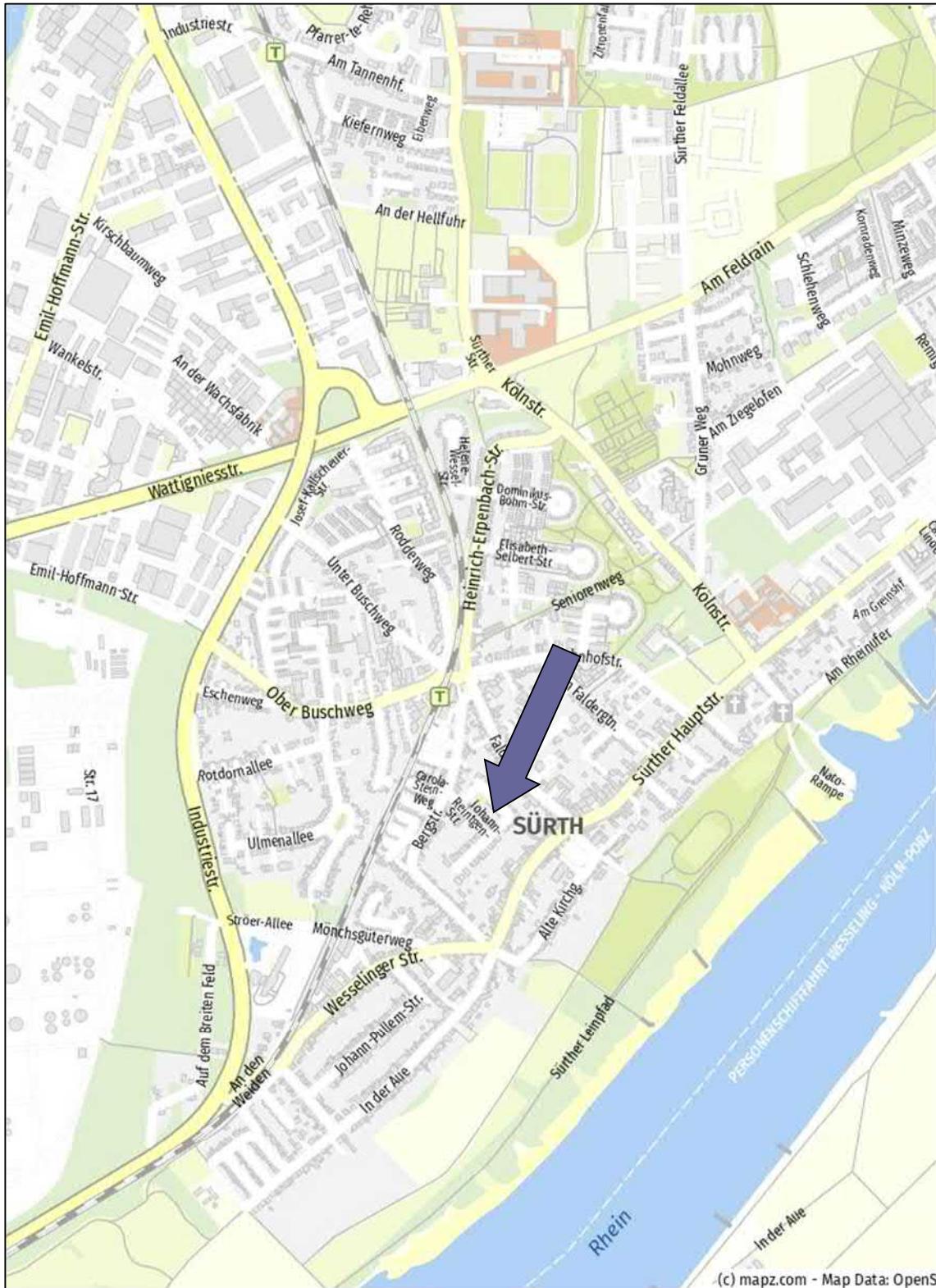
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung, Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen

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

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



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



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

Wohnflächenberechnung

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Faktor WoFlV	Wohnfläche (m ²) gerundet
Erdgeschoss	Wohnzimmer	3,53	*	6,67		
		+ 0,20	*	2,35		
		+ 1,44	*	2,89	28,18	28,20
	Küche/Essen	6,05	*	3,99		
		+ 0,20	*	1,60	24,46	24,50
	Diele	2,65	*	2,68		
		- 0,91	*	1,80		
		- 0,74	*	0,92	4,78	4,80
		3,26	*	1,37		
	Windfang	+ 1,38	*	1,15	6,05	6,10
		1,72	*	1,00	1,72	1,70
	Abstellraum	1,15	*	1,50	1,73	1,70
	Terrasse	3,20	*	7,40	23,68	5,90
Wohnfläche Erdgeschoss rd.						72,90
Ober-/Dachgeschoss	Schlafzimmer	5,19	*	3,38		
		- 0,95	*	3,38	14,33	14,30
	Kinderzimmer 1	3,24	*	3,89	12,60	12,60
	Kinderzimmer 2	4,29	*	2,60		
		+ 0,90	*	0,79	11,87	11,90
	Galerie	2,66	*	1,66	4,42	4,40
	Badezimmer	3,44	*	3,19		
		- 0,95	*	3,19		
		- 0,17	*	1,62		
		- 0,90	*	0,43	7,28	7,30
Wohnfläche Ober-/Dachgeschoss rd.						50,50
Spitzboden	Zimmer	5,82	*	3,35		
		- 1,10	*	3,35		
		+ 3,05	*	1,02		
		- 1,50	*	4,37	12,37	12,40
	Galerie	0,87	*	1,42	1,24	1,20
		3,05	*	2,18		
	Hauswirtschaft	- 1,50	*	2,18	3,38	3,40
Wohnfläche Spitzboden rd.						17,00
Summe Wohnfläche gerundet						140,00

Bruttogrundflächenberechnung

Erdgeschoß	12,00 x 7,35	= 88 m ²
Ober-/Dachgeschoß	12,00 x 7,35	= 88 m ²
Summe Bruttogrundfläche		= 176 m ²
rd. 176 m²		

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

Stand 01.01.2019

Objekt:			Satz-Nr.:		Baujahr:	2009
Objektart:	Einfamilienhaus		Aktenzeichen:		BGF:	
			Sachbearbeiter/in:		BPI (Bund)	

Besteht das Objekt aus unterschiedlichen Gebäudetypen, dann hier die getrennt berechnete BGF eintragen! Die prozentuale Verteilung dann in dieser Tabelle verwenden!	BGF Gebäudeteil 1:	BGF Gebäudeteil 2:
---	--------------------	--------------------

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

**Berechnung der Normalherstellungskosten auf Basis der NHK 2010 nach den Leitlinien der AGVGA - NRW
in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie (SW-RL) Anlage 1**

Stand 01.01.2019

Objekt:						Satz-Nr.:
Vorgabe NHK 2010	740	825	945	1140	1425	Wägungs- anteil % Gebäudeaus- stattungskenn- zahl €/m ² NHK 2010
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%						
Ausstattungsstandard						
Kostengruppe	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattrich, 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)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Natursteifer); 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% 1,08 308
Sonstiges						
Ansatz				30%	70%	
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdach ausbildung 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% 0,68 192
Sonstiges						
Ansatz				50%	50%	
Fenster und Außen türen	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßen Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßen Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); hoherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchsschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außen türen in hochwertigen Materialien	11% 0,55 157
Sonstiges						
Ansatz					100%	
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneel); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzbekleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11% 0,33 104
Sonstiges						
Ansatz				100%		
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftsichtschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harrentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneel/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11% 0,39 115
Sonstiges						
Ansatz				50%	50%	
Fußböden	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% 0,18 52
Sonstiges						
Ansatz				50%	50%	
Sanitäreinrichtungen	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 Flächendekors)	9% 0,27 85
Sonstiges						
Ansatz				100%		
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9% 0,42 121
Sonstiges						
Ansatz				30%	70%	
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (F1-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtrauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtrauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6% 0,28 80
Sonstiges						
Ansatz				30%	70%	
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert						100% 4,17 1214
Gebäudestandardkennzahl						4,26

Gebäudearten mit nicht ausgebauten Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach (nach Ziff. 1.2 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschoss bei den Kostenkennwerten						
Dachgeschoss	Gebäudearten	BGF der DG Ebene	Zuschlag	Abschlag	Ansatz %	Kosten- kennwert nachrichtlich ! €/m ²
			vom jeweiligen Kostenkennwert			
1.2.1 nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32	wird angerechnet	---	---		
1.2.2 nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.32 1.22 / 2.22 / 3.32	wird angerechnet	---	4 - 12 % 4 - 12 % 4 - 12 % 6 - 18 %		
1.2.3 nicht ausgebaut, nicht nutzbar, flach geneigtes Dach	1.03 / 1.13 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.33 1.23 / 2.23 / 3.23	wird nicht angerechnet	0 - 4 % 0 - 4 % 0 - 4 % 0 - 6 %	---		
1.2.4 Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33	wird nicht angerechnet	---	---		

Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautem Dachgeschoss (nach Ziff. 1.3 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung eines vorhandenen Drempels						
Gebäudearten	Zuschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautem Dachgeschoss	Objekt	Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale		Kosten- kennwert nachrichtlich ! €/m ²	
6 m Trauflänge	14 m Trauflänge	Trauflänge in Meter				
8 m Giebelbreite	14 m Giebelbreite	Giebelbreite in Meter				
Standardstufe 2	Standardstufe 4	Standardstufe				
1.02 / 2.02 / 3.02	7,5%	Gebäudeart: 2.21	Mittel	Gebäudeart trifft nicht zu		
1.12 / 2.12 / 3.12	5,5%					
1.22 / 2.22 / 3.22	10,5%					
1.32 / 2.32 / 3.32	6,5%					
	2,5%					

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

Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss (nach Ziff. 2.2 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens						
Gebäudearten	Zuschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	Objekt	Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale		Kosten- kennwert nachrichtlich ! €/m ²	
40° - Dach	50° - Dach	Dachneigung in °	40	9,5%		
10 m Giebelbreite mit Drempel (1)	14 m Giebelbreite mit Drempel (1)	Giebelbreite in Meter	12	13,5%		
Standardstufe 4	Standardstufe 2	Standardstufe	4	9,5%		
1.01 / 2.01 / 3.01	7,5%	Gebäudeart: 2.21	Mittel	10,8%		131
1.11 / 2.11 / 3.11	5,5%					
1.21 / 2.21 / 3.21	9,5%					
1.31 / 2.31 / 3.31	7,0%					
	14,0%					
	10,5%					
	17,5%					
	13,0%					

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

Zusammenstellung der Zu- / Abschläge						
ermittelter Kostenkennwert ohne Zu- / Abschläge						1214
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						
Dachgeschoss ausgebaut, Spitzboden ausgebaut Anlage 5 - Ziffer 2.2						131
Staffelgeschoss Anlage 5 - Ziffer 2.3						
aufsummierter Kostenkennwert						1345



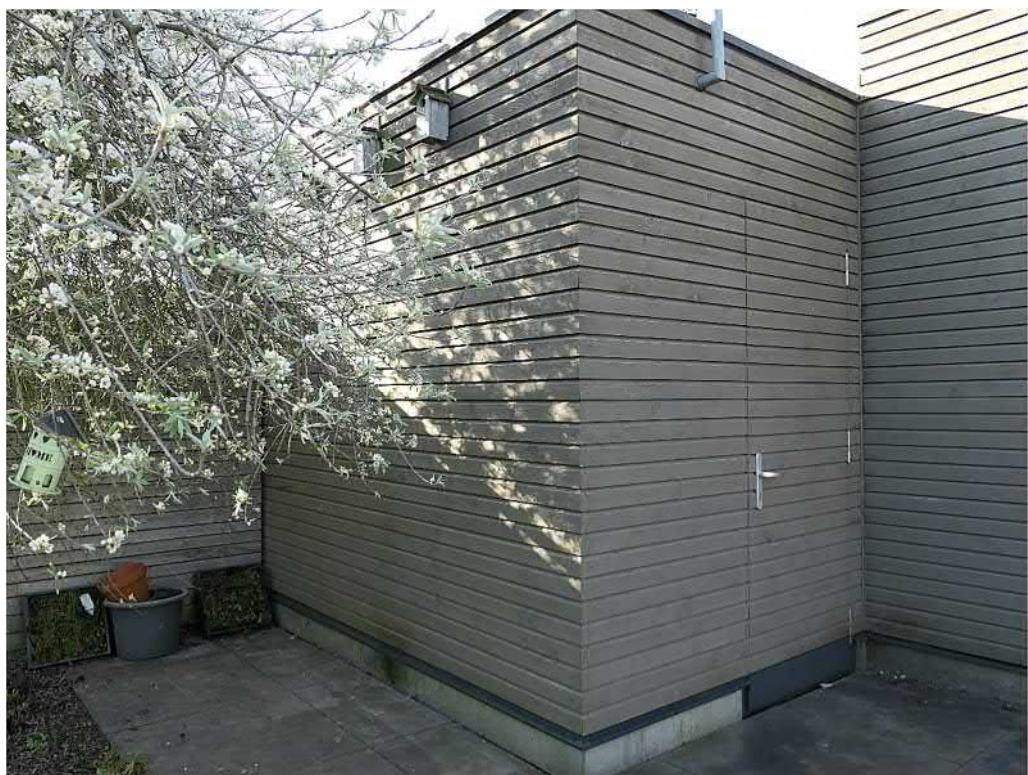
Straßenansicht von Süden



Straßenansicht von Südwesten



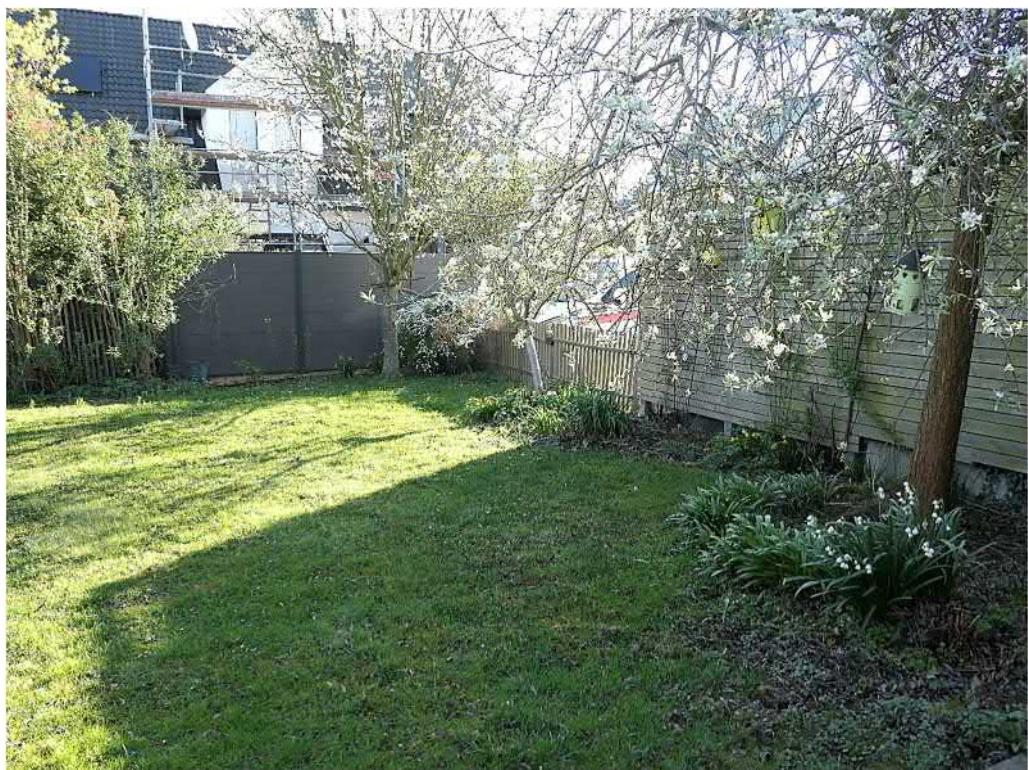
Rückseitige Ansicht



Rückseitige Ansicht Nebengebäude (Abstellraum)



Gartenbereich



Gartenbereich