

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

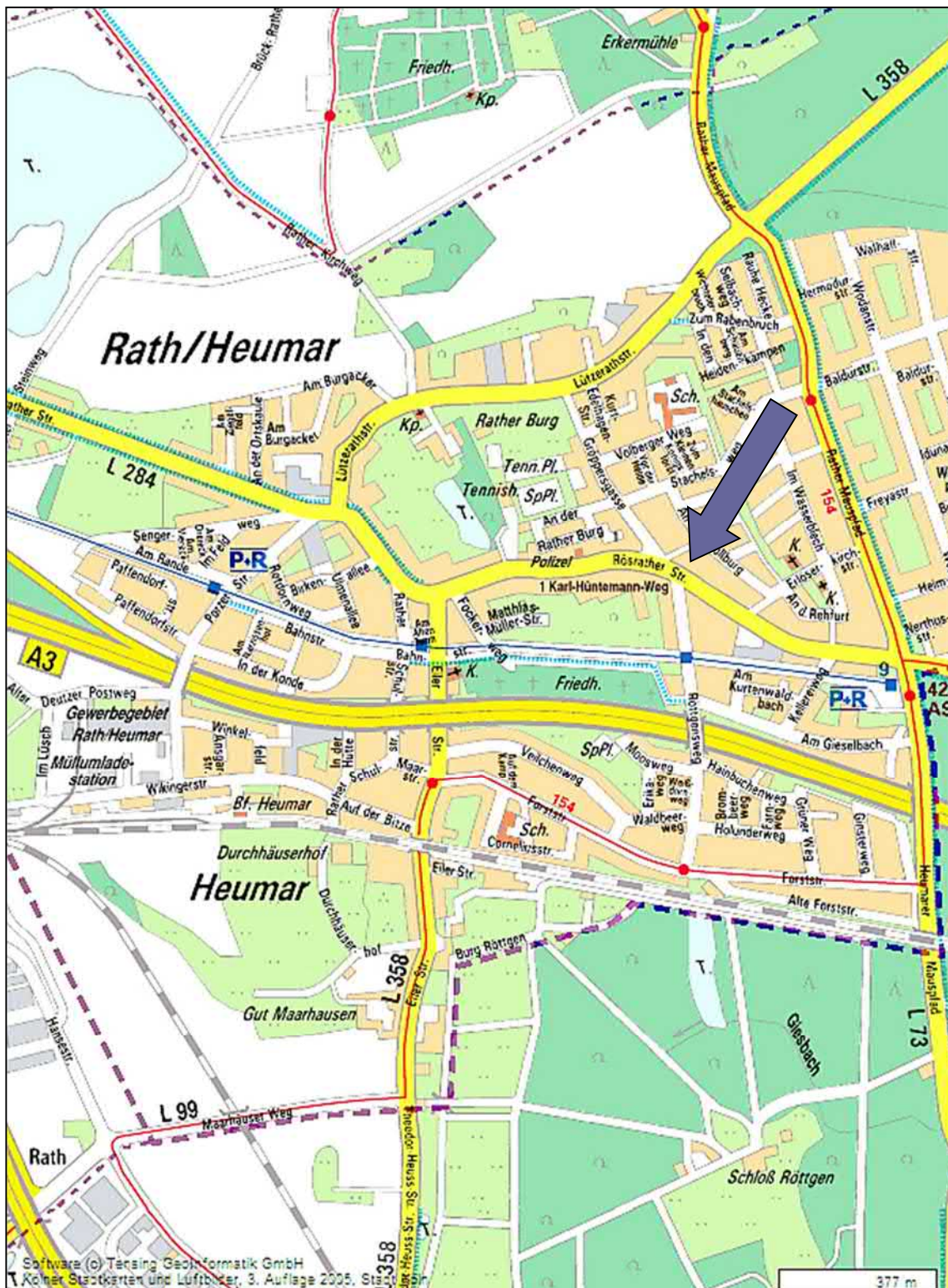
Dipl.-Ing. Daniela Unglaube Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2021 Reguvis Fachmedien GmbH

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

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 Dreifamilienhaus

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Faktor WoFIV	Wohnfläche (m²) gerundet
Erdgeschoss Wohnung Nr. 1	Wohnzimmer/	4,96	* 3,45			
	Küche/Winter-	+ 0,75	* 1,63			
	garten	+ 0,47	* 4,30			
		+ 4,61	* 5,21	44,37	1,00	44,40
	Schlafzimmer	4,98	* 3,15			
		+ 1,07	* 0,28	15,99	1,00	16,00
	Arbeitszimmer	3,63	* 4,13	14,99	1,00	15,00
	Flur	3,35	* 1,56			
		+ 1,15	* 0,10	5,34	1,00	5,30
	Badezimmer	2,00	* 2,21			
		- 0,25	* 0,70	4,25	1,00	4,20
	WC/Dusche	1,72	* 1,60	2,75	1,00	2,80
	Terrasse	3,00	* 6,00	18,00	0,25	4,50
Wohnfläche Wohnung Nr. 1						92,20
Summe Wohnfläche gerundet						92,00

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Faktor WoFIV	Wohnfläche (m²) gerundet
Obergeschoss Wohnung Nr. 2	Wohnzimmer	4,98	* 3,46	17,23	1,00	17,20
	Schlafzimmer	4,98	* 3,17			
		+ 1,07	* 0,30	16,11	1,00	16,10
	Kinderzimmer	3,62	* 4,11	14,88	1,00	14,90
	Küche	2,09	* 2,24			
		- 0,26	* 0,72	4,49	1,00	4,50
	Flur	3,33	* 1,55			
		+ 1,15	* 0,10	5,28	1,00	5,30
	Badezimmer	2,94	* 1,59			
		- 1,31	* 0,13	4,50	1,00	4,50
	Dachterrasse	3,60	* 6,00	21,60	0,25	5,40
Wohnfläche Wohnung Nr. 2						67,90
Summe Wohnfläche gerundet						68,00

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Faktor WoFIV	Wohnfläche (m²) gerundet
Dachgeschoss Wohnung Nr. 3	Wohnzimmer	4,43	* 3,46			
		- 0,57	* 1,14	14,68	1,00	14,70
	Schlafzimmer	4,31	* 3,19			
		+ 1,03	* 0,28			
		- 0,57	* 2,30	12,73	1,00	12,70
	Kinderzimmer	3,12	* 4,25			
		- 0,57	* 3,37	11,34	1,00	11,30
	Küche	2,03	* 2,27			
		- 0,27	* 0,72	4,41	1,00	4,40
	Flur	3,32	* 1,52			
		+ 1,15	* 0,10	5,16	1,00	5,20
	Badezimmer	1,78	* 1,59			
		- 0,37	* 0,70	2,57	1,00	2,60
	Balkon	1,51	* 2,30	3,47	0,25	0,90
Wohnfläche Wohnung Nr. 3						51,80
Summe Wohnfläche gerundet						52,00
Summe Wohnfläche gesamt						212,00

Bruttogrundflächenberechnung

Kellergeschoss	11,10 x 8,60	= 95 m²
Erdgeschoss	11,10 x 8,60 + 5,00 x 6,00	= 125 m²
Obergeschoss	11,10 x 8,60	= 95 m²
Dachgeschoss	11,10 x 8,60	= 95 m²
Summe Bruttogrundfläche		= 410 m²
		rd. 410 m²

Wohnflächenberechnung Einfamilienhaus

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Faktor WoFlV	Wohnfläche (m ²) gerundet
Erdgeschoss	Wohnzimmer	4,85	* 3,95	19,16	1,00	19,20
	Flur	3,47	* 1,37	4,75	1,00	4,80
	Schlafzimmer	3,51	* 2,57	9,02	1,00	9,00
	Ankleide	2,70	* 3,68	9,94	1,00	9,90
	Küche	3,52	* 2,16	7,60	1,00	7,60
	Badezimmer	1,58	* 2,13	3,37	1,00	3,40
Wohnfläche Erdgeschoss						53,90
Wohnfläche gerundet						54,00

Bruttogrundflächenberechnung

Kellergeschoss	6,00 x 3,00	=	18 m ²
Erdgeschoss	12,00 x 4,40 + 6,00 x 2,50	=	68 m ²
Summe Bruttogrundfläche			= 86 m ²
			rd. 86 m²

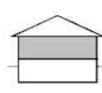
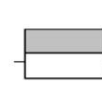
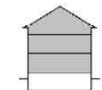
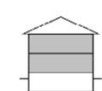
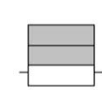
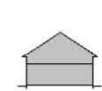
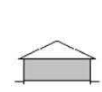
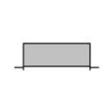
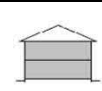
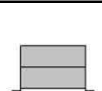
Sachwertrichtlinie (SW-RL) Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser

Stand 01.01.2019

Objekt:		Satz-Nr.:		Baujahr:	1950
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:	36	F	42%
	BGF Gebäudeteil 2:	50	F	58%

unterschiedliche Gebäudetypen: ggf. getrennt rechnen?

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	42%
	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	
	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	58%
	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 Sachwerttrichtlinie (SW-RL) Anlage 1						
Stand 01.01.2019						
Objekt:					Satz-Nr.:	
Vorgabe NHK 2010	781	868	996	1203	1504	
	einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%					
Kostengruppe	Ausstattungsstandard					
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	
Sonstiges						
Ansatz	50%	50%				
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	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 Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	
Sonstiges						
Ansatz	100%					
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	
Sonstiges						
Ansatz		100%				
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	
Sonstiges						
Ansatz		100%				
Deckenkonstruktion und Treppen	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, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	
Sonstiges						
Ansatz		100%				
Fußboden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	
Sonstiges						
Ansatz		100%				
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flachendekors)	
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	
Sonstiges						
Ansatz		100%				
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	
Sonstiges						
Ansatz		100%				
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert						100%
Gebäudestandardkennzahl						1,94
						873
						2,04



Straßenansicht Dreifamilienhaus von Westen



Straßenansicht von Südwesten



Straßenansicht Dreifamilienhaus mit Anbau von Süden



Ansicht von Südosten



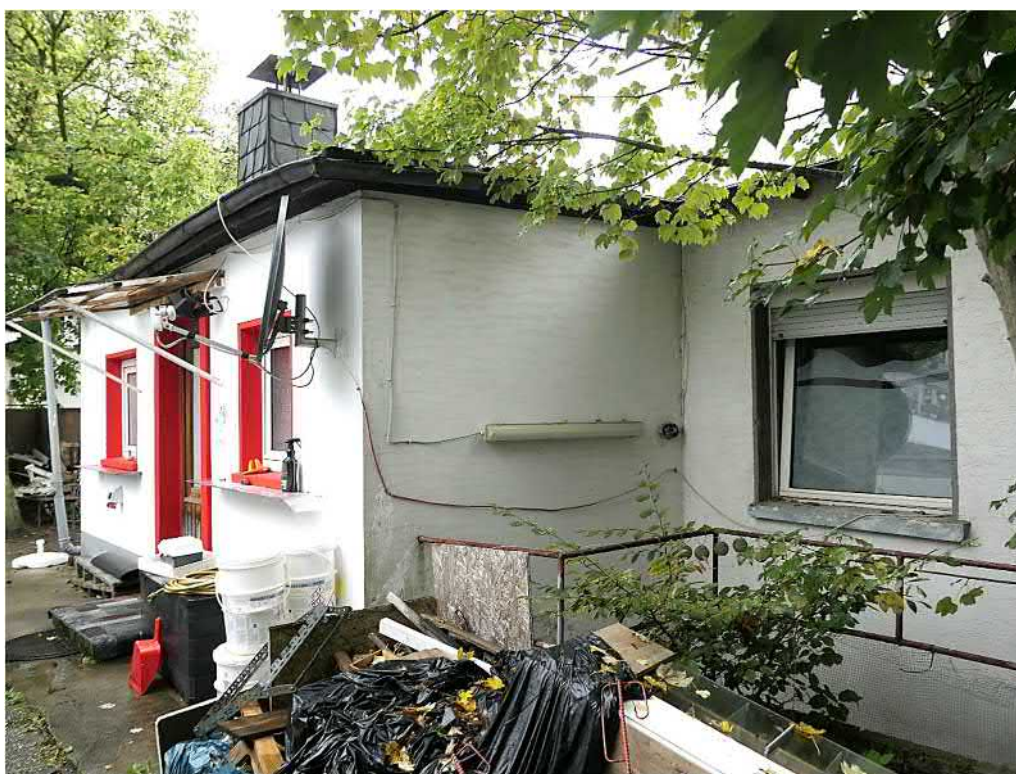
Rückseitige Ansicht Dreifamilienhaus mit Anbau



Grundstück hinter dem Dreifamilienhaus mit Zugang zum Einfamilienhaus



Ansicht Einfamilienhaus von Südwesten



Ansicht Einfamilienhaus von Osten