FaRa! Planungs- und
Sachverständigenbüro

Fariba Rahimian-Herbon
Dipl.-Ing. (FH) Architektur

freie Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Anbau sowie mit einem Carport bebaute Grundstück Gemarkung Gymnich, Blatt 3317, Flur 6, Flurstück 584,
Taunusstraße 25,
50374 Erftstadt – Gymnich,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 41 K 19/22 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Brühl Balthasar-Neumann-Platz 3 50321 Brühl
Auftragsdatum	: 17.03.2026
Tag der Ortsbesichtigung	: 22.04.2026
Wertermittlungsstichtag	: 22.04.2026
Qualitätsstichtag	: 22.04.2026
Verkehrswert	**: EUR 944.000,-**

E-Mail: FaRaHe@t-online.de

Mobil: +49 160 96616682

Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksangaben	5
2.1	Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	5
2.2	Lagebeschreibung	6
2.3	Grundstücksbeschreibung	8
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	9
3.1	Baubeschreibung	9
3.2	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	14
3.3	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	17
3.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)	18
3.5	Außenanlagen	20
4	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Gymnich, Flur 6, Flurstück 584	21
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	21
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	21
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	24
4.3	Bodenwertermittlung	25
4.4	Sachwertermittlung	26
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26

4.4.2	Sachwertberechnung	30
4.5	Ertragswertermittlung	35
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
4.5.2	Ertragswertberechnung	38
4.6	Verkehrswertermittlung	42
5	Zusammenfassung	43

1 Vorbemerkungen

Im Auftrag des Amtsgerichts Brühl wurde am 23.10.2023, zum Wertermittlungsstichtag, dem 12.07.2023, von der Unterzeichnenden ein Verkehrswertgutachten zum Verfahren 41 K 19/22 über das im Grundbuch von Gymnich, Blatt 3317 eingetragene, mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Anbau sowie mit einem Carport bebaute Grundstück

- Gemarkung Gymnich, Flur 6, Flurstück 584, Gebäude- und Freifläche, „Taunusstraße 25“ in der Größe von 753 m^2

erstellt. Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 17.03.2026, durch das Amtsgericht Brühl, mit der Aktualisierung des oben genannten Verkehrswertgutachtens, im Rahmen des gleichen Verfahrens, beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Mittwoch, den 01.04.2026, 10.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich darüber informiert. Der Ortstermin wurde auf Wunsch des Teileigentümers, Herrn XXXXX, auf Mittwoch, den 22.04.2026, 11.00 Uhr verlegt. Die Beteiligten wurden schriftlich davon in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Von den Beteiligten war niemand vor Ort.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude sowie das Betreten des rückwärtigen Grundstücksbereichs waren nicht möglich. Das Bewertungsobjekt wurde anlässlich der Ortsbesichtigung von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen.

Die Unterzeichnende hatte, im Rahmen der am 12.07.2023 durchgeführten Ortsbesichtigung, das Bewertungsobjekt von innen besichtigt. Das vorliegende Gutachten basiert somit auf den, im Rahmen des am 22.04.2026 durchgeführten Ortstermins, von außen feststellbaren Gegebenheiten, den im Rahmen der am 12.07.2023 durchgeführten Innenbesichtigung aufgenommenen Erkenntnissen sowie den katasteramtlichen und baubehördlichen Unterlagen.

Die im Rahmen der Wertermittlung, im Jahr 2023, durch die Unterzeichnende eingeholten baubehördlichen, katasteramtlichen und sonstigen Unterlagen wurden auf ihre Gültigkeit überprüft.

Das als Basis dienende, zum Wertermittlungsstichtag, dem 12.07.2023, erstellte Erstgutachten wird, im Rahmen des vorliegenden Gutachtens, hinsichtlich der abweichenden, wertrelevanten Faktoren ergänzt bzw. aktualisiert und der Verkehrswert des Objekts wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 22.04.2026, neu ermittelt.

2 Grundstücksangaben

2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Amtsgericht	: Brühl
Grundbuch von	: Gymnich, Blatt 3317
Gemarkung	: Gymnich
Flur	: 6
Flurstück	: 584
Größe	: 753 m^2
Eigentümer lt. Grundbuch	: XXXXX geb. XXXXX, geboren am XXXXX - zu 1/2 Anteil - XXXXX, geboren am XXXXX - zu 1/2 Anteil -

Lasten in Abt. II des Grundbuches	: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 41 K 19/22). Eingetragen am 15.11.2022.
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden[1]
Wohnungsbindung	: es ist keine Wohnungsbindung vorhanden
Bergschäden	: Laut Aussage der RWE Power Aktiengesellschaft ist, nach derzeitigen Erkenntnissen, keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das vorliegende Objekt erkennbar.[1]

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück liegt in Erftstadt. Die Stadt Erftstadt liegt im Rhein-Erft-Kreis in Nordrhein-Westfalen, ca. 20 km südwestlich von der Stadt Köln.

Erftstadt umfasst insgesamt 14 Stadtteile. Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Gymnich, an der Südwestseite der Taunusstraße. Rückseitig grenzt es zum Teil an einem Stichweg (Sackgasse, verkehrsberuhigt) dieser Straße. Die Taunusstraße ist als ruhige Anliegerstraße anzusehen (in diesem Bereich mit einem als Parkplatz dienenden Mittelstreifen).

[1] siehe Punkt 2.3

Das Bewertungsgrundstück ist mit dem Einfamilienhaus „Taunusstraße 25“ mit einem Anbau und einem Carport bebaut. Die Nachbarbebauung besteht aus Einfamilienhäusern, tlw. als Doppelhäuser, in offener Bauweise. Ein Kinderspielplatz befindet sich ca. 40 m nordöstlich des Bewertungsobjekts. Das von einem Park umgebene, denkmalgeschützte Schloss Gymnich (Privatbesitz) liegt in ca. 2 km Entfernung. Der militärische Flugplatz Nörvenich befindet sich in ca. 6 km Entfernung westlich des Bewertungsobjekts.

Erftstadt hat einschließlich aller Stadtteile ca. 52.500 Einwohner. Der Stadtteil Gymnich hat ca. 5.000 Einwohner.

Die Kreisverwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim (ca. 20 km).

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Gymnich vorhanden.

Kindergärten sowie eine Grundschule sind in Gymnich vorhanden. Gymnasium, Real- und Hauptschule können in Erftstadt-Lechenich (ca. 5 km) bzw. im Stadtteil Liblar (ca. 7 km) besucht werden.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Anschlussstelle „Gymnich“ zu der Bundesautobahn 61 (Koblenz - Venlo) liegt in ca. 1 km Entfernung. Die Anschlussstelle „Hürth“ zu der Bundesautobahn 1 (Trier - Köln) liegt in ca. 4 km Entfernung.

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 30 km Entfernung. Der Bahnhof „Erftstadt“ befindet sich in ca. 8 km Entfernung. Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 300 m entfernt.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch gelegentliche Lärmimmissionen von dem in ca. 6 km Entfernung befindlichen Flugplatz.

2.3 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist 753 m^2 groß und hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt (siehe beigefügten Auszug aus der Flurkarte). Es grenzt im Nordosten mit einer Breite von ca. 22 m an die Taunusstraße und ist durchschnittlich ca. 21 m breit und 36 m tief ist. Rückseitig grenzt es mit einer Breite von ca. 10 m an einen Stichweg der Taunusstraße.

Das zu bewertende Grundstück ist weitgehend eben und befindet sich auf Straßenniveau.

Das vorliegende Grundstück ist im Altlastenkataster der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde nicht aufgeführt. Die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen erbrachte keinerlei Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen. Obwohl sich auch während des Ortstermins keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergaben, können diese grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Der Unterzeichnenden wurde infolge einer Auskunftsanfrage bezüglich bergbaubedingter Einwirkungen auf das Bewertungsgrundstück von der RWE Power Aktiengesellschaft mitgeteilt, dass nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das vorliegende Objekt erkennbar ist. Somit liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.

Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Es ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit einem Anbau und einem Carport bebaut.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Nr. 119 B Grisfeld“ der Stadt Erftstadt.

Der o. g. Bebauungsplan weist für das zu bewertende Grundstück folgende Festsetzungen auf:
- allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Anzahl der zulässigen Vollgeschosse: II
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,35.

Ferner wurde die bebaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgestellt. Es handelt sich somit um baureifes Land.

Die vorhandene Bebauung entspricht hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung der planungskonformen Zulässigkeit.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist mit dem Einfamilienhaus „Taunusstraße 25“ mit einem Anbau und einem Carport bebaut. Die Gebäude wurden im Jahr 2016 erbaut.

Das Wohnhaus wurde freistehend, nicht unterkellert, zweigeschossig mit einem Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) und Flachdach erstellt.
Im Rahmen der am 12.07.2023 durchgeführten Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass in der Küche des Wohnhauses eine Einbauküche aus dem Jahr 2016, bestehend aus Küchenschränken, Elektrogeräten, einer Küchenspüle und einer Kochinsel mit Ceranplatte sowie einer darüber befindlichen, deckenmontierten Dunstabzugshaube mit integrierter Beleuchtung und Fernbedienung, vorhanden ist. Die Einbauküche ist noch vorhanden und war, im Rahmen der am 22.04.2026 durchgeführten Ortsbesichtigung, von den Küchenfenstern aus ersichtlich. Die Einbauküche wird im Rahmen der weiteren Wertermittlung berücksichtigt (siehe Seite 12). Den Elektrogeräten wird hierbei jedoch, aufgrund des Alters, kein gesonderter Wert beigemessen.

Der Abstellraum befindet sich südöstlich des Wohnhauses und ist nicht unterkellert, mit Flachdach erstellt und einseitig an das Wohnhaus angebaut. Im Rahmen der am 12.07.2023 durchgeführten Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass er ausgebaut ist, als Abstellraum dient und von der Küche des Wohnhauses sowie vom Carport aus begangen werden kann. Der Carport dient als Stellplatz für zwei Personenkraftwagen. Er liegt nordöstlich des Wohnhauses und des Abstellraumes und ist einseitig an diesen Gebäuden angebaut.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich. Die für die Wertermittlung notwendigen Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen und Wohnflächen) wurden aus dem, am 12.07.2023 erstellten, Erstgutachten entnommen.

Die folgende Gebäudebeschreibung beruht auf den, im Rahmen des am 22.04.2026 durchgeführten Ortstermins, von außen feststellbaren Gegebenheiten, den im Rahmen der am 12.07.2023 durchgeführten Innenbesichtigung aufgenommenen Erkenntnissen sowie den vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren auf Angaben aus den vorliegenden Bauunterlagen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und Bauschäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Wohnhaus:

Ausstattung und Ausführung:

Konstruktionsart : Massivbau

Fundamente : in Stahlbeton

Wände	: massiv
Fassade	: im Bereich des Staffelgeschoss verputzt und gestrichen, ansonsten verklinkert
Decken	: als Stahlbetondecken
Treppen	: als Betontreppen mit Steinfliesenbelag, Wände beidseitig der zum Obergeschoss führenden Treppenstufen mit Einbauleuchten
Dach	: Flachdach mit Bitumenbahnen abgeklebt, Ortgang mit Platten (vermutlich aus Metall) verkleidet
Dachentwässerung	: Dachrinnen (tlw. innenliegend) und Fallrohre in Zink
Installation	: Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohr; Warmwasserleitung für Einbau eines Whirlpools im Außenbereich bis zur nordwestlichen Grundstücksgrenze verlegt; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien; vier Lautsprecheranschlüsse für eine Audioanlage im Wohnzimmer; Wasserenthärtungsanlage; Wasserfilteranlage; Klingelanlage mit Videoüberwachung
Heizung	: Warmwasserzentralheizung als Fußbodenheizung mit Raumtemperatur-Regler, Beheizung über Luft/Wasser-Wärmepumpe
Warmwasser-Versorgung	: über die Heizung
Fenster	: als dreifach verglaste Kunststofffenster, tlw. bodenhoch und als feststehende Elemente, tlw. als Fenstertüren, vom Wohn- und Esszimmer aus zum rückwärtigen Grundstücksbereich als Schiebetüren

Fensterbänke	: Außen: in Klinkerstein Innen: in Naturstein
Rollläden	: im Erd- und Obergeschoss mit Kunststoffrollläden, elektrisch betrieben mit Fernbedienung, programmierbar
Türen	: Hauseingangstür als Metall-/Kunststofftür; Innentüren als hochwertige weiße Türen, eine Glas-Schiebetür von der Eingangsdiele zum Wohnzimmer
Beleuchtung und Belüftung	: gut
Besondere Bauteile und Einrichtungen	: Einbauküche aus dem Jahr 2016 (siehe Seite 9); eingebaute TV-Wand im Wohnzimmer mit Steinriemchen-Verkleidung und Gerätenische mit Klapptür; mittige Deckenhalterung für Projektor im Wohnzimmer mit integrierter Beleuchtung; Kamin mit geschlossenem Feuerraum und seitlichem Kaminholzregal im Wohnzimmer
Zustand	: Das Gebäude weist nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten einen durchschnittlichen bis guten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Im Rahmen der am 12.07.2023 durchgeführten Innenbesichtigung war festgestellt worden, dass im Erdgeschoss die Wände bzw. die Putzverkleidung dieser im unteren Randbereich stellenweise Feuchtigkeitsschäden aufwiesen. Die Eigentümer hatten der Unterzeichnenden berichtet, dass diese Schäden durch Hochwasser, Mitte Juli 2021, verursacht wurden. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Bei der Überschwemmung standen, laut ihren Angaben, kurzzeitig ca. 20 cm Wasser im Erdgeschoss. Die Wände wurden nach Abfluss des Wassers getrocknet.

Die noch vorhandenen Folgeschäden waren noch nicht beseitigt worden. Angaben hinsichtlich des aktuellen Zustandes können, aufgrund der fehlende Innenbesichtigung, nicht gemacht werden.

Carport und Abstellraum:

Ausstattung und Ausführung:

Konstruktionsart	: Massivbau
Fundamente	: in Stahlbeton
Wände und Stützen	: massiv
Fassade	: verklinkert
Decke	: als Holzbalkendecke
Dach	: Flachdach mit Bitumenbahnen abgeklebt, Ortgang im Bereich des Carports mit Platten (vermutlich aus Metall) verkleidet
Dachentwässerung	: Dachrinnen (tlw. innenliegend) und Fallrohre in Zink
Türen	: eine Kunststoff-/Metalltür vom Abstellraum aus zum Carport
Fußboden	: mit Fliesen verlegt
Wandbehandlung	: im Abstellraum verputzt und gestrichen, im Carport verklinkert
Zustand	: Der Fassadenputz der seitlichen Carportwand ist im oberen Eckbereich leicht beschädigt. Ansonsten weisen die Gebäude nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten einen durchschnittlichen bis guten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

3.2 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war, im Rahmen der Ortsbesichtigung, nicht möglich. Das Wohnhaus wurde jedoch, im Rahmen der am 12.07.2023 durchgeführten Ortsbesichtigung, von innen besichtigt und wie folgt im Erstgutachten beschrieben:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	: Boden mit Fliesen ausgelegt (mit einer Bodensteckdose), Wände verputzt und gestrichen, TV-Wand und Kaminbereich mit Steinriemchen verkleidet, Decke gestrichen, tlw. mit integrierter Beleuchtung, offener Durchgang zum Esszimmer, Ausgang zur Terrasse bzw. zum rückwärtigen Grundstücksbereich
Esszimmer	: Boden mit Fliesen ausgelegt, Wände verputzt und gestrichen, Kaminbereich tlw. mit Steinriemchen verkleidet, Decke gestrichen, tlw. mit integrierter Beleuchtung, offener Durchgang zum Wohnzimmer sowie zur Küche, Ausgang zur Terrasse bzw. zum rückwärtigen Grundstücksbereich
Installationsraum	: Boden mit Fliesen ausgelegt, Wände und Decke verputzt und gestrichen
Abstellraum (unter der Treppe)	: Boden mit Fliesen ausgelegt, Wände und Decke verputzt und gestrichen
Küche	: Boden mit Fliesen ausgelegt, Wände und Decke verputzt und gestrichen
Diele mit Garderobe	: Boden mit Fliesen ausgelegt, Wände verputzt und gestrichen, Decke gestrichen, mit integrierter Beleuchtung

Gäste-WC	: mit Stand-WC in gehobener Ausführung und Farbe Weiß, kleiner Steinwaschtisch auf einen Holztisch, Boden mit Fliesen ausgelegt, Wände tlw. im unteren Bereich mit Fliesen verkleidet, ansonsten verputzt und gestrichen, Decke gestrichen, tlw. mit integrierter Beleuchtung
Terrasse	: Boden mit Fliesen ausgelegt, vom Wohn- und Esszimmer aus zu begehen
Abstellraum (im Anbau)	: Boden mit Fliesen ausgelegt, Wände und Decke verputzt und gestrichen

Obergeschoss:

Schlafzimmer	: Boden mit Fliesen ausgelegt, Wände und Decke verputzt und gestrichen, Zugang zum Bad
Ankleide	: Boden mit Fliesen ausgelegt, Wände verputzt und gestrichen, eine Wand tapeziert (Fototapete mit Kindermotiv), Decke verputzt und gestrichen
Abstellraum	: Boden mit Fliesen ausgelegt, Wände und Decke verputzt und gestrichen
Hauswirtschafsraum	: Boden mit Fliesen ausgelegt, Wände im Bereich der Nische (mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss) raumhoch mit Fliesen verkleidet, ansonsten verputzt und gestrichen, Decke gestrichen, tlw. mit integrierter Beleuchtung, Ausgang zum Balkon
Flur	: Boden mit Fliesen ausgelegt, Wände verputzt und gestrichen, Decke gestrichen, mit integrierter Beleuchtung

Bad	: mit Hänge-WC, 2 Waschtischen auf eine massive Holzplatte mit Unterschrank, Eckbadewanne, sanitäre Einrichtung in gehobener Ausführung und Farbe Weiß, Boden und bodengleicher Duschbereich mit Fliesen ausgelegt, Wände im Bereich der Sanitärobjekte raumhoch mit Fliesen verkleidet, ansonsten verputzt und gestrichen, Decke gestrichen, tlw. mit integrierter Beleuchtung, vom Flur sowie vom Schlafzimmer aus zu begehen, Ausgang zum Balkon
Balkon	: Boden mit Holzdielen ausgelegt, mit Edelstahlgeländer, Zugang vom Hauswirtschaftsraum und Bad aus

Staffelgeschoss:

Studio	: Laminatbodenbelag, Wände verputzt und gestrichen, Decke gestrichen, mit integrierter Beleuchtung
Abstellraum	: Boden mit Fliesen ausgelegt, Wände verputzt und gestrichen, Decke gestrichen, mit integrierter Beleuchtung
Duschbad	: mit Hänge-WC und Waschtisch, sanitäre Einrichtung in gehobener Ausführung und Farbe Weiß, Boden und bodengleicher Duschbereich mit Fliesen ausgelegt, Wände im Bereich des Duschraums raumhoch, ansonsten im unteren Bereich mit Fliesen verkleidet, darüber verputzt und gestrichen, Decke gestrichen, mit integrierter Beleuchtung

Die oben beschriebenen Ausstattungsmerkmale werden im Rahmen der Wertermittlung unterstellt. Größere Teilbereiche des Erdgeschosses waren, im Rahmen der am 22.04.2026 durchgeführten Ortsbesichtigung, von den Fenstern aus ersichtlich. Der Ausbau in diesen Bereichen war, soweit ersichtlich, unverändert.

Bei der Grundrisseinteilung des Wohnhauses handelt es sich um eine individuelle Grundrissanordnung, die den heutigen Wohnansprüchen entspricht. Im Erdgeschoss ist keine räumliche Trennung zwischen dem Wohnzimmer, dem Esszimmer und der Küche vorhanden.

Die als Anlage verwendeten Zeichnungen sind bedingt durch Kopiervorgänge teilweise nicht maßstabsgetreu und dienen nur als Grundrissübersicht.

Der Zugang zur Eingangstür des Wohnhauses erfolgt ebenerdig von dem vorderen Grundstücksbereich aus. Eine Barrierefreiheit wird im Innenbereich der Gebäude durch Bewegungsflächen von 1,20 x 1,20 Meter ermöglicht. Damit ein Raum rollstuhlgerecht ist, braucht es jedoch Bewegungsflächen von 1,50 x 1,50 Meter, um Rollstuhlfahrern das Wenden zu ermöglichen. Im vorliegenden Wohnhaus ist dies überwiegend umsetzbar (Raumbreite im Gäste-WC und in Teilbereichen des Verteilerflures im Obergeschoss nicht ausreichend). Ein Aufzug oder Treppenlift ist nicht vorhanden.

3.3 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich. Die für die Wertermittlung notwendigen Gebäudeflächen wurden aus dem, am 12.07.2023 erstellten, Erstgutachten entnommen.

Wohnhaus mit Anbau (Abstellraum):

Wohnhaus:	
12,865 m x 11,99 m x 2	
+ 8,865 m x 8,115 m	380,44 m^2
Anbau:	
4,00 m x 3,49 m	13,96 m^2
Bruttogrundfläche insgesamt	**394,40 m^2**

Carport:

7,04 m x 5,51 m	38,79 m²
Bruttogrundfläche Carport	**38,79 m²**

3.4 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Wohnfläche Wohnhaus:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer 6,76 m x 6,135 m x 0,97	40,23 m²
Esszimmer (5,75 m x 4,51 m – 1,30 m x 0,80 m) x 0,97	24,15 m²
Installationsraum 2,76 m x 1,76 m x 0,97	4,71 m²
Abstellraum (unter der Treppe) 0,83 m x 0,93 m x ½	0,39 m²
Küche 4,26 m x 5,125 m x 0,97	21,18 m²
Diele mit Garderobe (3,26 m x 2,76 m + 1,615 m x 1,50 m + 1,16 m x 0,115 m + 2,26 m x 1,26 m) x 0,97	13,97 m²
Gäste-WC 2,26 m x 1,385 m x 0,97	3,04 m²
Wohnfläche Erdgeschoss	**107,67 m²**

Obergeschoss:	
Schlafzimmer	
5,885 m x 4,135 m x 0,97	23,60 m^2
Ankleide	
4,76 m x 3,635 m x 0,97	16,78 m^2
Abstellraum	
4,76 m x 2,51 m x 0,97	11,59 m^2
Hauswirtschaftsraum	
(4,76 m x 3,01 m	
+ 1,635 m x 1,375 m) x 0,97	16,08 m^2
Flur	
(7,51 m x 2,635 m	
– 3,64 m x 1,375 m) x 0,97	14,34 m^2
Bad	
(5,01 m x 4,135 m	
+ 3,26 m x 1,375 m	
– 3,60 m x 0,115 m) x 0,97	24,04 m^2
Balkon	
5,885 m x 1,625 m x ¼	2,39 m^2
Wohnfläche Obergeschoss	**108,82 m^2**

Staffelgeschoss:	
Studio	
(7,135 m x 4,135 m	
+ 1,375 m x 1,36 m	
+ 3,75 m x 2,135 m) x 0,97	38,20 m^2
Abstellraum	
2,51 m x 2,26 m x 0,97	5,50 m^2
Duschbad	
2,26 m x 2,26 m x 0,97	4,95 m^2
Wohnfläche Staffelgeschoss	**48,65 m^2**

Wohnfläche Wohnhaus:	
Wohnfläche Erdgeschoss	107,67 m²
Wohnfläche Obergeschoss	108,82 m²
Wohnfläche Staffelgeschoss	48,65 m²
Wohnfläche Wohnhaus insgesamt	**265,14 m²**

3.5 Außenanlagen

An Hausanschlüssen sind Wasser, Strom und Kanal vorhanden.

Die Zuwegung zum Wohnhaus ist mit Holzoptik-Fliesen befestigt. Auf beiden Seiten der Zuwegung sind zum Teil Kunstrasen ausgelegt. Ansonsten ist der vordere Grundstücksbereich mit großformatigen Fliesen befestigt. Eine nordwestlich des Wohnhauses befindliche, verklinkerte Mauer trennt den vorderen Grundstücksbereich von der restlichen Fläche des Grundstücks. Von hier aus führt eine Metalltür zum rückwärtigen Grundstücksbereich.

Der rückwärtige Grundstücksbereich war durch die seitlich des Wohnhauses befindliche Metalltür (Lochblech-Platte) sowie von dem rückwärtig angrenzenden Stichweg der Taunusstraße aus ersichtlich. Unmittelbar hinter dem Wohnhaus ist eine mit großformatigen Fliesen ausgelegte Terrasse vorhanden. Nordwestlich des Wohnhauses ist das Grundstück tlw. mit Kies bedeckt, tlw. mit großformatigen Holzoptik-Fliesen befestigt. Südöstlich des Wohnhauses ist es mit großformatigen Holzoptik-Fliesen ausgelegt. Hier ist ein Metallgartenhaus vorhanden. Ein mit großformatigen Holzoptik-Fliesen befestigter Gartenweg führt von der Terrasse aus zum rückwärtigen Grundstücksbereich. Hier ist ein in Beton erstellter, mit großformatigen Fliesen ausgelegter und mit Betonformsteinen umrandeter Freisitz vorhanden. Ansonsten ist das Grundstück mit Rasen eingegrünt und im Randbereich mit Hecken bepflanzt. Zu dem rückwärtig angrenzenden Stichweg der Taunusstraße ist ein Stabmattenzaun mit einem Gartentor vorhanden.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen bis guten Pflege- und Unterhaltungszustand. Entlang der vorderen Straßengrenze ist der Bodenbelag stellenweise beschädigt.

4 Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Gymnich, Flur 6, Flurstück 584

4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

4.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Der Rechenablauf der Verfahren soll den, diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden, Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist dasjenige Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Beim *Vergleichswertverfahren* wird der vorläufige Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag liegen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Das *Ertragswertverfahren* ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung bei der Kaufpreisfindung im Vordergrund steht, so zum Beispiel bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten sowie gewerblich genutzten Grundstücken. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Das *Sachwertverfahren* ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die renditeunabhängige Eigennutzung im Vordergrund steht, so zum Beispiel bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

Der vorläufige Sachwert wird aus der Summe des Bodenwerts, des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sowie des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen, in der Regel auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im *Vergleichswertverfahren* (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtages vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwerts vom Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Das Bewertungsobjekt dient überwiegend der Selbstnutzung, daher wird das Sachwertverfahren vorrangig angewendet.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim hat für die Lage des Bewertungsobjekts geeignete, d. h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte, aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Daher erfolgt die Bodenwertermittlung des zu bewertenden Grundstücks im Vergleichswertverfahren anhand des Bodenrichtwertes. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen sind durch entsprechende Anpassung des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (siehe unter Punkt 4.1.2). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim herausgegebene Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2026 für baureifes Land in der zugehörigen Zone in Erftstadt-Gymnich (Richtwertzone 5056) EUR 340,- /m^2.

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein erschließungsbeitrags- und kanalanschlussbeitragsfreies Grundstück. Das Richtwertgrundstück ist weiterhin mit folgenden Merkmalen definiert:
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: I-II
- Grundstücksgröße: 400 m^2.

Die Unterzeichnende hält es für sachgerecht und angemessen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks von dem oben genannten Bodenrichtwert abzuleiten. Aufgrund der Größe des Grundstücks und unter Berücksichtigung des Zuschnitts und der baulichen Nutzung hält die Unterzeichnende einen Abschlag auf oben genannten Bodenrichtwert in Höhe von 15 % für sachgerecht und angemessen. Es ermittelt sich ein Bodenwert in Höhe von EUR 289,- /m^2.

Somit beträgt der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag, dem 22.04.2026, bei einer Größe von 753 m^2

EUR 217.617,-.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwertes ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, der vorläufigen Sachwerte der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. der Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der **vorläufige Sachwert** der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage der durchschnittlichen (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale wie Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Baumängel und Bauschäden und sonstiger besonderer wertbeeinflussender Umstände abzuleiten.

Die durchschnittlichen **Herstellungskosten** der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt (vgl. § 36 Abs. 2 ImmoWertV 21). Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die NHK besitzen überwiegend die Dimension „EUR/m^2 Bruttogrundfläche“ oder „EUR/m^2 Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Sie umfassen u. a. auch die **Baunebenkosten** (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und des Baupreisindexes im Basisjahr (= 100)

Der **Baukostenregionalfaktor** beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen Baukosten zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst.

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile (wie z. B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, Balkone, Dachgauben usw.) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird als **„Normobjekt“** bezeichnet. Der Wert der o. g. Gebäudeteile ist zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen (**besonders zu veranschlagende Bauteile**).

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende **besondere Einrichtungen** (i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen wie z. B. Einbauschränke, Sauna usw.) sind daher zusätzlich zu den ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten des Normobjekts zu berücksichtigen.

Wertminderung der Gebäude wegen Alters wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt (**Alterswertminderungsfaktor**; § 38 ImmoWertV 21). Als Restnutzungsdauer (§ 4 i. v. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt.

Die Restnutzungsdauer wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder die unmittelbar erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus und zur Modernisierung im Rahmen der Wertermittlung in den Wertermittlungsansätzen als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Alterswertminderung ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Der vorläufige Sachwert der **Außenanlagen** wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedung, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktlage ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels **Sachwertfaktor** erforderlich. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des Sachwertfaktors führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadenfreien Objekten abzuleiten werden.

Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadenfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere **Baumängel und Bauschäden**, oder Abweichungen von marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Sachwertberechnung

Die Summe aus dem Bodenwert, vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks (siehe unter Punkt 4.4.1).

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Durchschnittliche Herstellungskosten
Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis des Preisverhältnisses im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m^2 Bruttogrundfläche angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr (NHK 2010) an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und des Baupreisindexes im Basisjahr (= 100).

Aus der vom statistischen Bundesamt in Wiesbaden auf der Basis 2021 = 100 ermittelten Preisindexreihe für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt ergibt sich für den Bewertungsstichtag ein Preisindex von 137,0. Basierend auf dem Jahr 2010 (= 100) ergibt sich ein Preisindex von 193,4.

Die mittleren Herstellungskosten pro m² Bruttogrundfläche (BGF) eines nach Bauart und Ausstattung vergleichbaren Bauwerks werden somit wie folgt geschätzt:

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus mit Anbau (Abstellraum):

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudeart:	freistehende Einfamilienhäuser

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK. NHK 2010 für das Gebäude wird unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Gebäudes wie folgt ermittelt:

Gebäudeart (1.33): nicht unterkellert, EG, OG, Flachdach.

Standardstufe 3 (13,8 %)	EUR 1.000,-/m² BGF
Standardstufe 4 (74,1 %)	EUR 1.205,-/m² BGF
Standardstufe 5 (12,1 %)	EUR 1.510,-/m² BGF

EUR 1.000,- x 13,8 % + EUR 1.205,- x 74,1 % + EUR 1.510,- x 12,1 % = EUR 1.213,62/m²

Gebäudeart (1.23): nicht unterkellert, EG, Flachdach.

Standardstufe 3 (13,8 %)	EUR 1.180,-/m² BGF
Standardstufe 4 (74,1 %)	EUR 1.420,-/m² BGF
Standardstufe 5 (12,1 %)	EUR 1.775,-/m² BGF

EUR 1.180,- x 13,8 % + EUR 1.420,- x 74,1 % + EUR 1.775,- x 12,1 % = EUR 1.429,84/m²

Mischkalkulation für das Wohnhaus mit dem Anbau (Abstellraum):
EUR 1.213,62 x 96,46 % + EUR 1.429,84 x 3,54 % = EUR 1.221,27/m²

NHK pro m^2 BGF im Basisjahr (2010) gerundet	EUR	1.221,00/m^2
NHK pro m^2 BGF am Bewertungsstichtag	EUR	2.361,00/m^2
Regionalfaktor x 1,00	EUR	2.361,00/m^2
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR	2.361,00/m^2

Die Herstellungskosten des Carports wird pauschal auf EUR 15.000,- geschätzt.

Besondere Bauteile und Einrichtungen
Die Herstellungskosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und der besonderen Einrichtungen (siehe Seite 12) werden pauschal auf EUR 22.000,- geschätzt *(Einbauküche ohne Elektrogeräte EUR 10.000,-; TV-Wand im Wohnzimmer und die Deckenhalterung für Projektor EUR 2.000,-; Kamin mit geschlossenem Feuerraum EUR 10.000,-)*.

Restnutzungsdauer
Aufgrund des Gebäudecharakters ist die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Wohnhaus mit 80 Jahren und für den Carport mit 50 Jahren anzusetzen. Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (siehe unter Punkt 4.4.1).

Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen aufgeführten Sanierungsarbeiten und sonstigen Maßnahmen ausgeführt werden. Dementsprechend werden die hierfür anfallenden Kosten in Abzug gebracht. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses und des Abstellraumes wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, des zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festgestellten Zustands und der o. g. Gegebenheiten auf 70 Jahre (Baujahr 2016), die des Carports auf 40 Jahre (Baujahr 2016) geschätzt.

Zeitwert der Außenanlagen
Für das Bewertungsobjekt wird ein pauschaler Ansatz als Anteil der Gebäudesachwerte für die Außenanlagen angesetzt. In der vorliegenden Wertermittlung wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit 2,5 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwertfaktor
Der ermittelte, vorläufige Sachwert entspricht in der Regel nicht dem zu ermittelnden Verkehrswert (Marktwert). Der vorläufige Sachwert ist somit hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Dies erfolgt mittels eines Sachwertfaktors (siehe unter Punkt 4.4.1).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet Marktanpassungsfaktoren auf Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ab. Im Grundstücksmarktbericht 2026 (Berichtszeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025) wird der Marktanpassungsfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von EUR 700.000,- (höchster Wert in der Tabelle) bei einem Bodenrichtwert in Höhe von EUR 350,-/ m^2 mit 0,98 ermittelt. Der resultierende vorläufige Sachwert liegt im vorliegenden Fall bei EUR 1.079.914,-. Der Marktanpassungsfaktor wird unter Berücksichtigung der o. g. Gegebenheiten und der Marktsituation mit 0,90 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind in allen Bewertungsverfahren nach der Marktanpassung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (siehe unter Punkt 4.4.1).

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Der fehlenden Innenbesichtigung des Gebäudes wird durch Einsatz eines Sicherheitsabschlags Rechnung getragen. Dieser wird, unter Berücksichtigung des von außen feststellbaren Gebäudezustandes, auf eine Höhe von 2 % des marktangepassten vorläufigen Sachwertes und somit auf EUR 19.438,00 (971.923,00 x 2 %) geschätzt.

Der Sachwert des Bewertungsobjekts wird somit wie folgt ermittelt:

Wohnhaus und Anbau (Abstellraum):		
394,40 m² BGF x EUR 2.361,- /m²	EUR	931.178,-
+ besondere Bauteile und Einrichtungen	EUR	22.000,-
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR	953.178,-
– Alterswertminderung 13 %[1]	EUR	123.913,-
Sachwert Wohnhaus und Anbau	EUR	829.265,-
Carport:		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR	15.000,-
– Alterswertminderung 20 %[2]	EUR	3.000,-
Sachwert Carport	EUR	12.000,-
Zusammenstellung:		
Sachwert Wohnhaus und Anbau	EUR	829.265,-
Sachwert Carport	EUR	12.000,-
Gebäudesachwert insgesamt	EUR	841.265,-
+ Sachwert der Außenanlagen	EUR	21.032,-
Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen	EUR	862.297,-
+ Bodenwert	EUR	217.617,-
vorläufiger Sachwert	EUR	1.079.914,-
10 % Marktanpassungsabschlag (Sachwertfaktor 0,90)	EUR	107.991,-
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR	971.923,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale[3]	EUR	19.438,-
marktangepasster Sachwert	**EUR**	**952.485,-**

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum Bewertungsstichtag, dem 22.04.2026, somit

EUR 952.485,-.

[1] bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 70 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei linearer Abschreibung

[2] bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren bei linearer Abschreibung

[3] Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung, unter Berücksichtigung der von außen feststellbaren Gegebenheiten, in Höhe von 2 % des angepassten vorläufigen Sachwertes

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswertes ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge wird als **Rohertrag** (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21) bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**.

Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Die **Bewirtschaftungskosten** (§ 32 ImmoWertV 21) sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrages bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwertes mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt (der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar).

Der Liegenschaftszinssatz ist auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 i. v. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder die unmittelbar erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus und zur Modernisierung im Rahmen der Wertermittlung in den Wertermittlungsansätzen als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe des „Bodenwerts“ und des „vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere **Baumängel und Bauschäden**, oder Abweichungen von marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Ertragswertberechnung

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen (siehe unter Punkt 4.5.1).

Nettokaltmiete/Monat
Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen aus dem Grundstück. Das Objekt ist vermutlich zurzeit von den Eigentümern selbst bewohnt bzw. genutzt.

Eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Mietpreise für vergleichbare Objekte liegt der Unterzeichnenden nicht vor. Die Mieten werden somit aus dem aktuell zur Verfügung stehenden, örtlichen Mietspiegel von Erftstadt abgeleitet. Die im o. g. Mietspiegel ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 90 m^2 – 109,9 m^2 und in durchschnittlicher Wohnlage, die von 2005 bis 2017 bezugsfertig wurden, beträgt bei besonderer Ausstattung EUR 7,20/m^2 bis EUR 8,60/m^2.

Die Basismiete wird für das zu bewertende Objekt somit unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Lage, der Grundrissaufteilung und des Baujahres (Wohnung mit besonderer Ausstattung; Wohnlage durchschnittlich; Grundriss den heutigen Wohnansprüchen entsprechend; Baujahr 2016), mit EUR 7,90/m^2 ermittelt (Mittelwert). Von dieser wird die Miete des Bewertungsobjekts abgeleitet. Hierbei wird, unter Berücksichtigung der Größe des Objekts (Wohnfläche 265,14 m^2), eine Miete von EUR 7,11/m^2 ermittelt (Abschlag in Höhe von 10 % aufgrund der Wohnflächengröße). Für die Nutzung des Anbaus (Abstellraum) und der Außenanlagen ist ein Aufschlag von 20 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 8,50/m^2. Diese Miete wird für das Wohnhaus bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht.

Die Miete des Carports ist nicht in dem vorgenannten Mietansatz enthalten. Für dieses Gebäude wird zusätzlich eine monatliche Miete in Höhe von EUR 70,00 angesetzt (EUR 35,00 pro Stellplatz).

Bewirtschaftungskosten
Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind (siehe unter Punkt 4.5.1).

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten sind wie folgt begründet: Bezüglich des Wohnhauses wurden die Verwaltungskosten mit EUR 360,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 14,40/Jahr je m^2 Wohnfläche, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 17,45 % des Rohertrages. Bezüglich des Carports wurden die Verwaltungskosten mit EUR 45,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 100,00/Jahr, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 19,29 % des Rohertrages.

Liegenschaftszins
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet für Objektarten der vorliegenden Art (Einfamilienhäuser eigengenutzt, freistehend) Liegenschaftszinssätze in Höhe von 0,9 % ab.

Bei der Ertragswertermittlung wird aufgrund der Objektsmerkmale und unter Berücksichtigung der diesbezüglich vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Daten ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,9 % unterstellt (+ 1,0 %).

Restnutzungsdauer
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 70 Jahre (Baujahr 2016), die der Garage auf 40 Jahre (Baujahr 2016) geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Der fehlenden Innenbesichtigung des Objekts wird durch Einsatz eines Sicherheitsabschlags Rechnung getragen. Dieser wird, unter Berücksichtigung des von außen feststellbaren Gebäudezustandes, auf eine Höhe von 2 % des marktangepassten vorläufigen Sachwertes geschätzt (siehe Seite 34).

Der Ertragswert des Objekts wird somit wie folgt ermittelt:

Wohnhaus und Anbau (Abstellraum):	
265,14 m² x EUR 8,50 /m² x 12 Monate	EUR 27.044,-
– Bewirtschaftungskosten 17,45 %	EUR 4.719,-
jährlicher Reinertrag	EUR 22.325,-
– Reinertragsanteil des Bodens 1,9 % von EUR 211.088,-[1]	EUR 4.011,-
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 18.314,-
x Kapitalisierung mit 1,9 % und einer Restnutzungsdauer von 70 Jahren Barwertfaktor: 38,54[2]	EUR 705.822,-
Ertragswert Wohnhaus und Anbau	EUR 705.822,-

[1] anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche
[2] gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

Carport:

EUR 70,00 /Monat x 12 Monate	EUR	840,-
– Bewirtschaftungskosten 19,29 %	EUR	162,-
jährlicher Reinertrag	EUR	678,-
– Reinertragsanteil des Bodens 1,9 % von EUR 6.529,-[1]	EUR	124,-
Reinertragsanteil Gebäude	EUR	554,-
x Kapitalisierung mit 1,9 % und einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren Barwertfaktor: 27,84[2]	EUR	15.423,-
Ertragswert Carport	EUR	15.423,-

Zusammenstellung:

Ertragswert Wohnhaus und Anbau	EUR 705.822,-
Ertragswert Carport	EUR 15.423,-
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR 721.245,-
+ Bodenwert	EUR 217.617,-
vorläufiger Ertragswert	EUR 938.862,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [3]	EUR 19.438,-
Ertragswert	**EUR 919.424,-**

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum Bewertungsstichtag, dem 22.04.2026, somit

EUR 919.424,-.

[1] anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche
[2] gemäß Anlage zur ImmoWertV 21
[3] Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung (siehe Seite 34)

4.6 Verkehrswertermittlung

Nach Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren durchgeführt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren (siehe unter Punkt 4.2). Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit EUR 952.485,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt EUR 919.424,-. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse berechnet sich der Verkehrswert vorrangig aus dem Sachwert mit ¾ Gewichtung und aus dem Ertragswert mit ¼ Gewichtung. Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt dem entsprechend EUR 944.220,-.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Gymnich, Blatt 3317 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Gymnich, Flur 6, Flurstück 584, Gebäude- und Freifläche, „Taunusstraße 25“ in der Größe von 753 m^2 wird zum Bewertungsstichtag, dem 22.04.2026, somit auf gerundet

EUR 944.000,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	: Grundstück Gemarkung Gymnich, Flur 6, Flurstück 584, bebaut mit einem freistehenden, nicht unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit einem Staffelgeschoss und Flachdach sowie mit einem einseitig an das Wohnhaus angebauten, nicht unterkellerten Abstellraum mit Flachdach und einem einseitig an das Wohnhaus und den Abstellraum angebauten, als Stellplatz für zwei Personenkraftwagen dienenden Carport mit Flachdach.
Hinweis	: Eine Innenbesichtigung des Gebäudes und das Betreten des rückwärtigen Grundstücksbereichs war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Gutachten basiert somit auf den, im Rahmen des am 22.04.2026 durchgeführten Ortstermins, von außen feststellbaren Gegebenheiten, den im Rahmen der am 12.07.2023 durchgeführten Innenbesichtigung aufgenommenen Erkenntnissen sowie den katasteramtlichen und baubehördlichen Unterlagen.
Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)	: Taunusstraße 25, 50374 Erftstadt – Gymnich
Grundstücksgröße	: 753 m^2
Wohnlage	: Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch gelegentliche Lärmimmissionen von dem in ca. 6 km Entfernung befindlichen Flugplatz.

Grundstücksbeschreibung	: Das Grundstück ist weitgehend eben und befindet sich auf Straßenniveau. Es hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt, grenzt im Nordosten mit einer Breite von ca. 22 m an die Taunusstraße und ist durchschnittlich ca. 21 m breit und 36 m tief ist. Rückseitig grenzt es mit einer Breite von ca. 10 m an einen Stichweg der Taunusstraße.
Baujahr	: 2016
Konstruktionsart	: in Massivbauweise
Zustand	: Wohnhaus: Das Gebäude weist nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten einen durchschnittlichen bis guten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Im Rahmen der am 12.07.2023 war festgestellt worden, dass im Erdgeschoss die Wände bzw. die Putzverkleidung dieser im unteren Randbereich stellenweise Feuchtigkeitsschäden aufwiesen. Die Eigentümer hatten der Unterzeichnenden berichtet, dass diese Schäden durch Hochwasser, Mitte Juli 2021, verursacht wurden. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Bei der Überschwemmung standen, laut ihren Angaben, kurzzeitig ca. 20 cm Wasser im Erdgeschoss. Die Wände wurden nach Abfluss des Wassers getrocknet. Die noch vorhandenen Folgeschäden waren noch nicht beseitigt worden. Angaben hinsichtlich des aktuellen Zustandes können, aufgrund der fehlende Innenbesichtigung, nicht gemacht werden.

Carport und Abstellraum:
Der Fassadenputz der seitlichen Carportwand ist im oberen Eckbereich leicht beschädigt. Ansonsten weisen die Gebäude nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten einen durchschnittlichen bis guten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Wohnfläche des Wohnhauses : 265,14 m^2

Grundrisseinteilung des Wohnhauses : Erdgeschoss:
Wohnzimmer, Esszimmer, Installationsraum, Abstellraum (unter der Treppe), Küche, Diele mit Garderobe, Gäste-WC, Terrasse, Abstellraum (im Anbau)

Obergeschoss:
Schlafzimmer, Ankleide, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, Flur, Bad, Balkon

Staffelgeschoss:
Studio, Abstellraum, Duschbad

Bei der Grundrisseinteilung des Wohnhauses handelt es sich um eine individuelle Grundrissanordnung, die den heutigen Wohnansprüchen entspricht. Im Erdgeschoss ist keine räumliche Trennung zwischen dem Wohnzimmer, dem Esszimmer und der Küche vorhanden.

Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX geb. XXXXX,
geboren am XXXXX
- zu 1/2 Anteil -

	XXXXX, geboren am XXXXX - zu 1/2 Anteil -
Lasten in Abt. II	: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 41 K 19/22). Eingetragen am 15.11.2022.
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: es ist keine Wohnungsbindung vorhanden
Bergschäden	: Laut Aussage der RWE Power Aktiengesellschaft ist, nach derzeitigen Erkenntnissen, keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das vorliegende Objekt erkennbar.
Nutzung des Objekts	: Das Bewertungsobjekt wird vermutlich zurzeit von den Eigentümern selbst bewohnt bzw. genutzt.
Gewerbebetrieb	: in dem vorliegenden Objekt wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungsergebnisse	Sachwert	: EUR 952.485,-
	Ertragswert	: EUR 919.424,-
Wertermittlungsstichtag	: 22.04.2026	
Verkehrswert	**: EUR 944.000,-**	

Bergheim, den 03.06.2026

Fariba Rahimian-Herbon
Dipl.-Ing. (FH) Architektur

Urheberschutz aller Rechte vorbehalten. Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich zur Nutzung durch den Auftraggeber bestimmt.



Taunusstraße, Blick Richtung Südosten,
Einfamilienhaus „Taunusstraße 25“ mit einem Anbau und einem Carport





Straßen-/ Seitenansicht der Gebäude





Hauseingangsbereich





Carport

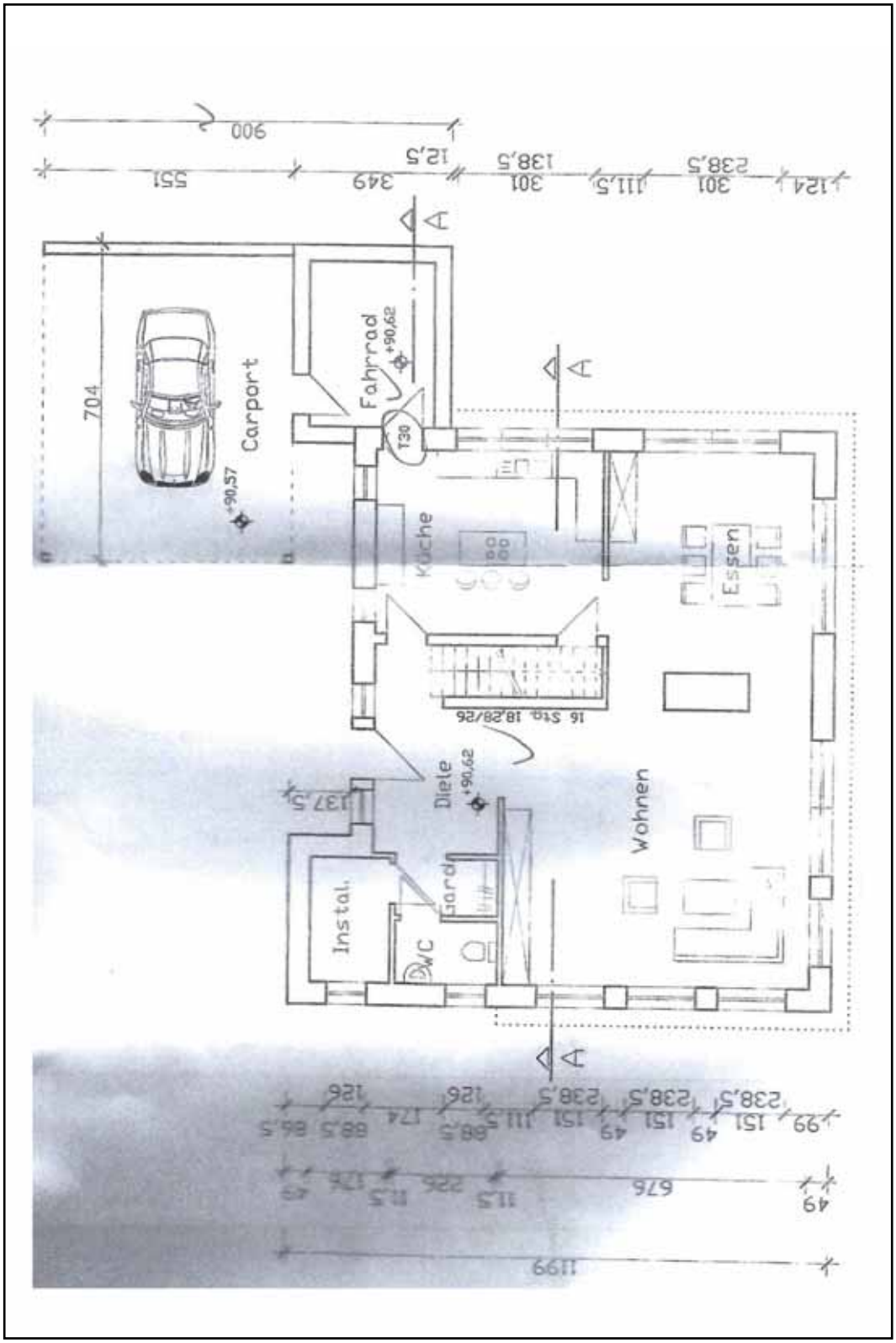


stellenweise beschädigter Bodenbelag entlang der vorderen Grenze

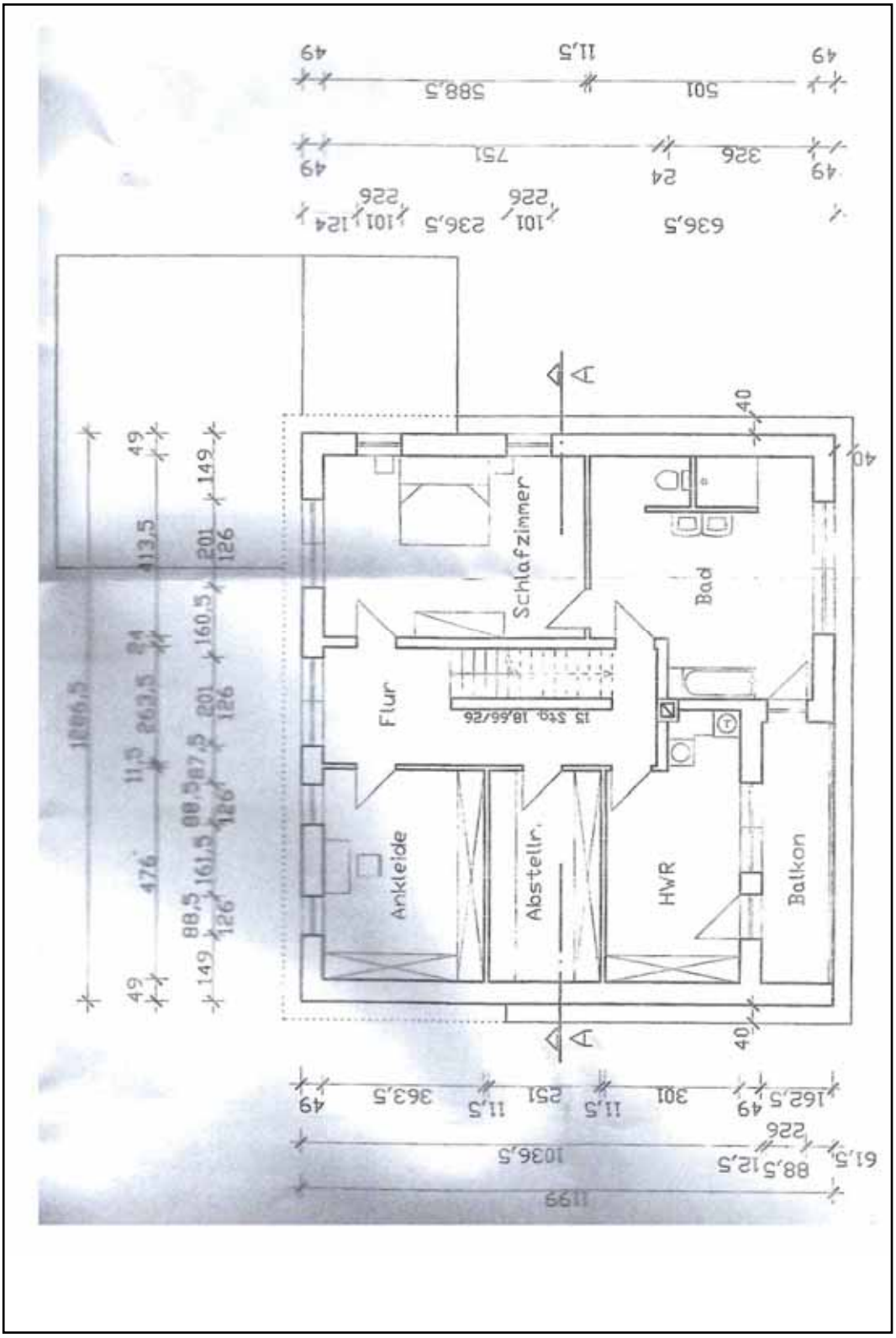


rückwärtig angrenzender Stichweg der Taunusstraße,
Blick Richtung Südosten, Rück-/ Seitenansicht des Wohnhauses

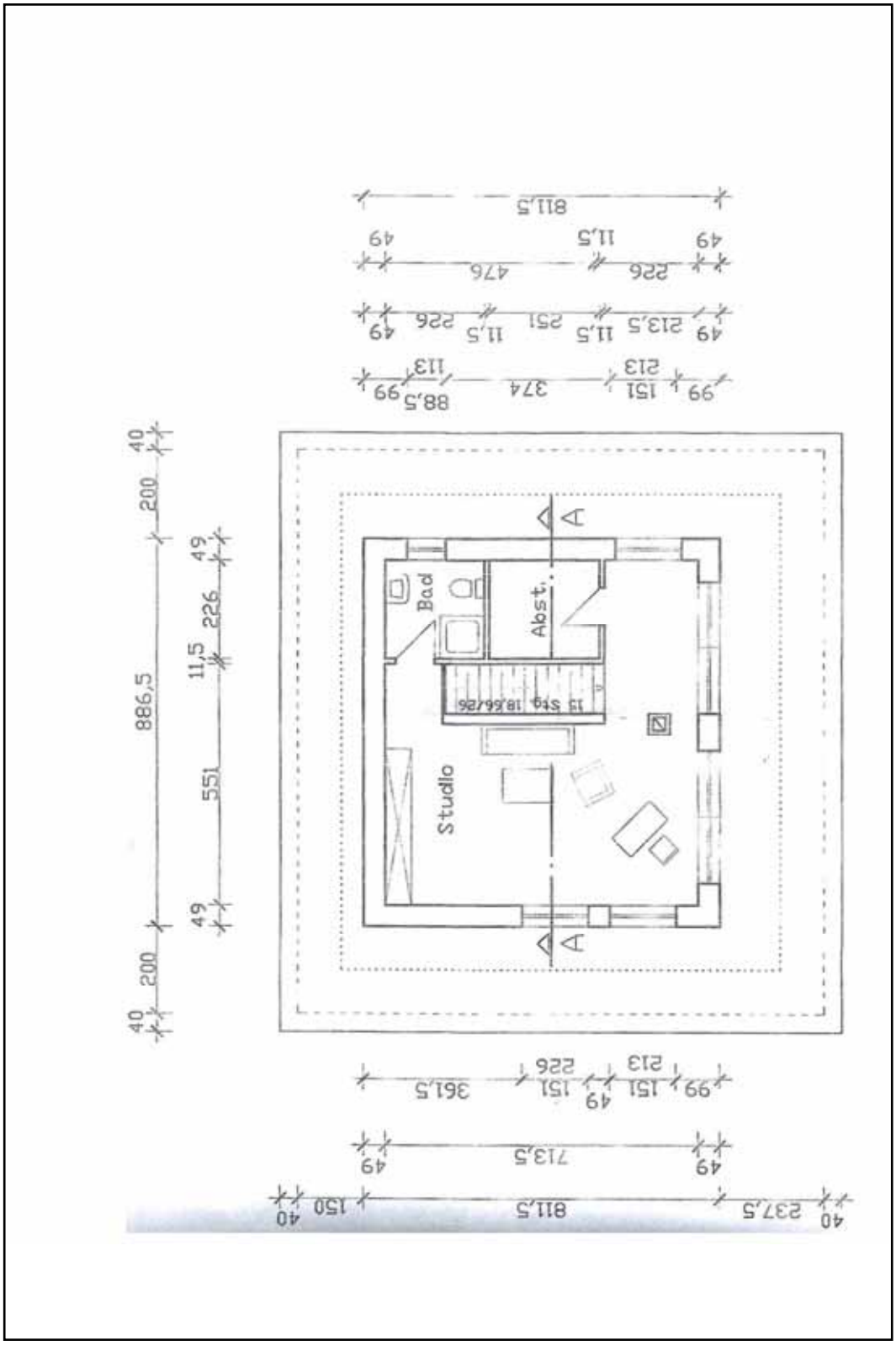




Erdgeschoss



Obergeschoss



Staffelgeschoss