FaRa! Planungs- und
Sachverständigenbüro

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

freie Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Exposé 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

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



Straßen-/ Seitenansicht





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

