

Sachverständigenbüro Kötter – Blumenthalstraße 23 – 50670 Köln

An das
Amtsgericht Brühl
Balthasar-Neumann-Platz 3
50321 Brühl

Ihr Zeichen 141 K 66/25 Ihre Nachricht vom 28.01.2026

Gekürzte digitale Gutachtenversion

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren:

Betroffenes Objekt:

Einfamilienhaus mit Garage
Friedrich-Ebert-Str. 100
50374 Erftstadt

Auftraggeber:

Amtsgericht Brühl
Balthasar-Neumann-Platz 3
50321 Brühl

Wertermittlungstichtag: 18.04.2026

Verkehrswert

nach § 194 ff. BauGB

230.000,00 €

Von der Industrie- und Handels-
kammer öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für
Bewertung bebauter und un-
bebauter Grundstücke, Mieten
Zuständig: IHK

Osnabrück – Emsland
Grafschaft Bentheim



Andreas Kötter
Dipl. Ing. Architekt

fon
email

Blumenthalstraße 23
50670 Köln
0221-94648620
info@koetter-sachverstaendige.de
www.koetter-sachverstaendige.de

Niederlassung Osnabrück
Rheiner Landstraße 195 a
49078 Osnabrück
0541-981150

Köln
der

30.04.2026

Bearb. Nr. AK-26-009 – gekürzte Ausf.



Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
(Markt- und Beleihungswerter-
mittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)

1. Auftrag und Auftraggeber

Schriftlicher Auftrag durch das Amtsgericht Brühl vom 28.01.2026 zur schriftlichen Gutachtenerstattung lt. Beschluss vom 28.01.2026.

2. Allgemeines

2.1 Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren.

2.2 Definition Verkehrswert (= Marktwert)

Nach dem Baugesetzbuch § 194 wird „der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem 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 und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im Klartext: Beim Verkehrswert handelt es sich nicht um irgendeinen Rechenwert, sondern um einen Marktwert, der am Immobilienmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungszeitpunkt erzielt werden würde.

Das heißt aber auch, dass bei einem Verkauf bzw. Kauf einer Immobilie der sich im Einzelfall ergebene Preis, sich nicht unbedingt mit dem sorgfältig ermittelten Marktwert deckt – da bei einem konkreten Verkauf alle individuellen Gegebenheiten des Geschäfts in den Preis einfließen, insbesondere die jeweiligen Konkurrenzverhältnisse.

„Der Preis einer Sache muss nicht Ihrem Wert entsprechen“ – BGH -Urteil vom 25. Oktober 1967 AZ. VIII ZR 215/66.

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung.

2.3 Bewertungsobjekt

Einfamilienhaus mit Garage

Friedrich-Ebert-Str. 100

50374 Erftstadt

2.3.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 22.12.2025 / Abdruck 29.01.2026):

Grundbuch von Kierdorf, Blatt 528

Gemarkung von Kierdorf, Flur 4,

Lfd. Nr. 2, Flurstück 58 = 4,00 m²

Gebäude- und Freifläche, Friedrich-Ebert-Str. 100

Lfd. Nr. 4, Flurstück 219 = 713,00 m²

Gebäude- und Freifläche, Friedrich-Ebert-Str. 100

Summe 717,00 m²

2.4 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 11.02.2026 / 16.03.2026 wurde das Amtsgericht Brühl und die Beteiligten vom Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Der Ortstermin fand nach Terminverschiebung durch den Sachverständigen am 18.04.2026 durch den unterzeichnenden Sachverständigen statt, der Eigentümer war anwesend.

2.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

18.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.6 Grundlagen der Wertermittlung

- Gesetze und Verordnungen für die Wertermittlung in der jeweils zum Wertermittlungstichtag bzw. zum jeweiligen Wertermittlungsverfahren modellkonformen Fassung.
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 / ImmoWertA
 - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
 - Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)
- Marktberichte und Datensammlungen
 - Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
 - Immobilienpreisspiegel des IVD - Immobilienverband Deutschland
 - Mietspiegel
- Auskünfte und Akteneinsicht im für die Wertermittlung notwendigen Umfang bei den örtlichen Ämtern, Behörden und ggf. WEG-Verwaltung

2.7 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

2.7.1 Eintragungen im Grundbuch

Eintragungen in Abtl. II des Grundbuches:

Lfd. Nr. 5 zu 2, 4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 66/25). Eingetragen am 22.12.2025.

Die Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

2.7.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach Amtsauskunft (Stadt Erftstadt v. 18.02.2026) sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

2.7.3 Planungsrecht / Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Bebauung und der ggf. vorliegenden Bauzeichnungen, Beschreibungen und Berechnungen durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen mit den vorliegenden Unterlagen wurde nicht im Detail überprüft.

2.7.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach Amtsauskunft (Stadt Erftstadt v. 25.02.2026) sind die grundstücksbezogenen Beiträge für das Bewertungsobjekt für den jetzigen Ausbauzustand endgültig abgerechnet.

Die Friedrich-Ebert-Straße liegt nicht in der Straßenbaulast der Stadt Erftstadt (Landstraße L 163). Für die Nebenanlagen (z. B. Gehweg- Beleuchtungsanlage) erhebt die Stadt Erftstadt in Zusammenhang mit der erstmaligen Herstellung dieser Erschließungsanlage(n) nach aktueller Beurteilung und auf Basis der heutigen Rechtsprechung keine Erschließungsbeiträge mehr nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB).

2.7.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Das Objekt ist leerstehend, vormals eigengenutzt.

Nach Amtsauskunft (Stadt Erftstadt v. 06.03.2026) liegt keine öffentliche Förderung vor.

2.7.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Nach Amtsauskunft (Rhein-Erft-Kreis vom 20.02.2026) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

2.7.7 Bergschäden

Nach Amtsauskunft (RWE Power AG vom 11.02.2026) sind für das Bewertungsobjekt keine Bergschäden erkennbar.

2.7.8 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

2.7.9 Denkmalschutz

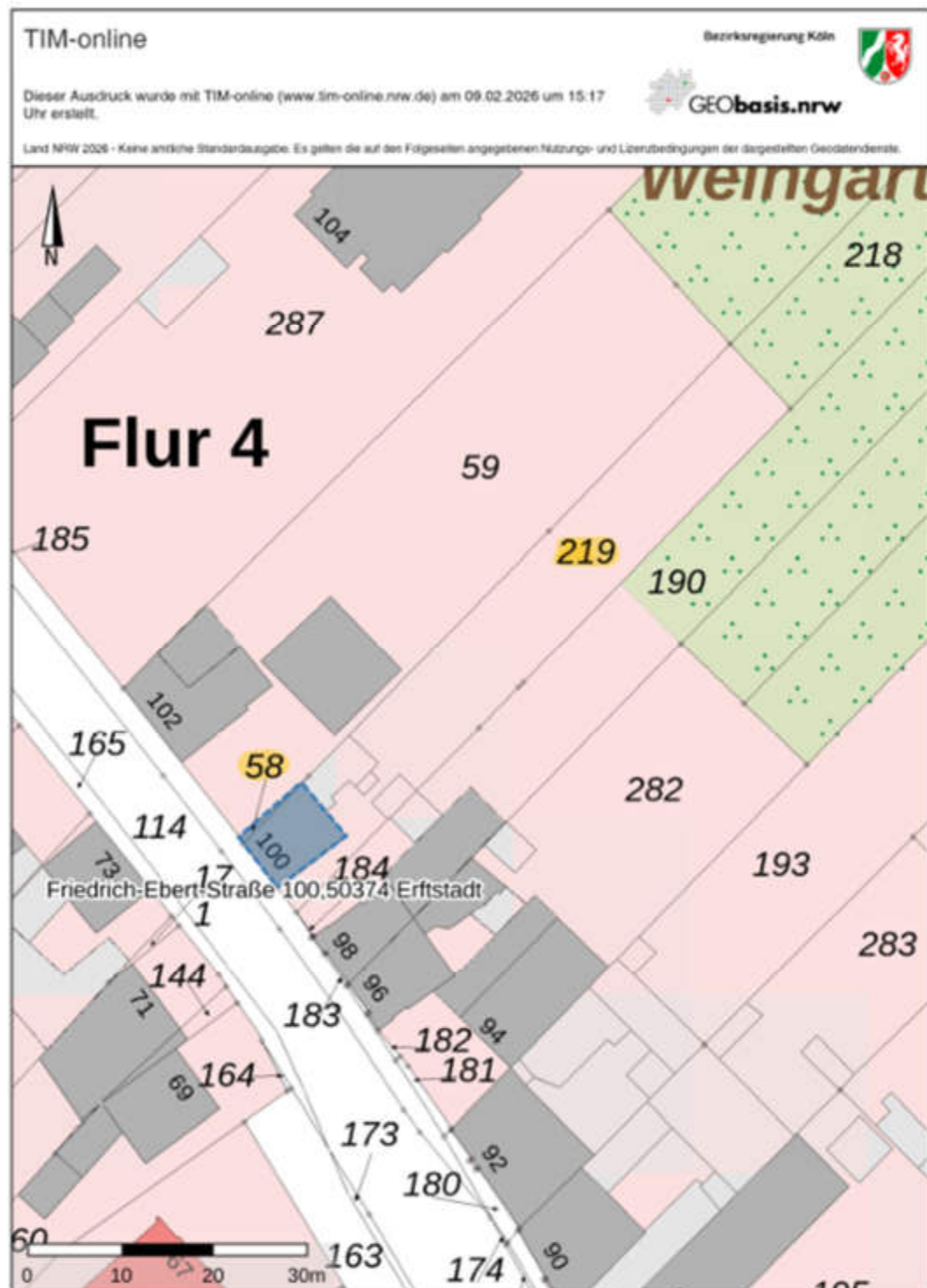
Nach vorliegenden Informationen steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

2.8 Vorbemerkung

Bei dem Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen. Die vorhandenen Unterlagen wurden mit den örtlichen Gegebenheiten stichprobenhaft auf ausreichende Übereinstimmung mit den Bauplänen verglichen. Es wurden Raum- und Gebäudemaße genommen. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Die Angaben beziehen sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zu verdeckten Konstruktionen, zu nicht erkennbaren und verdeckten Mängeln, zu sonstigen nicht feststellbaren Grundstücksgegebenheiten (z.B. Altlasten) u.a. aufgrund unvollständiger bzw. vorenthaltener Informationen können keine wertbeurteilenden Erklärungen abgegeben werden. Die Angaben dazu beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen unter Haftungsausschluss. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall – und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.

Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierzu wären besondere Fach – und Sachkenntnisse, sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich Anforderungen der möglicherweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) resultierenden Nachrüstungsspflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus dem GEG resultierenden Nachrüstungsspflichten als auch die bei Neubau, Umbau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards. Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben GEGs eingehalten werden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind.

2.8.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



www.tim-online.nrw

2.8.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

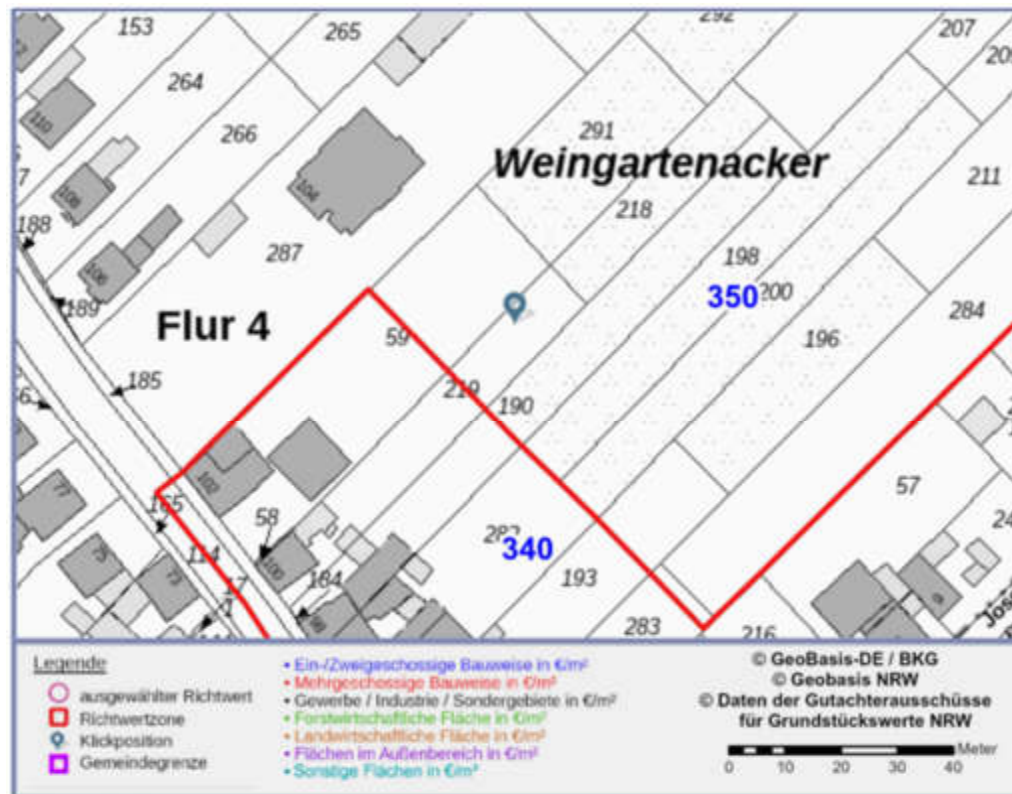


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Bodenrichtwertzone Südwestlicher Grundstücksteil:

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Erfstadt
Postleitzahl	50374
Gemarkungsname	Kierdorf
Gemarkungsnummer	4656
Ortsteil	Kierdorf
Bodenrichtwertnummer	5059
Bodenrichtwert	340 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Dorfgebiet
Geschosszahl	I-II
Fläche	500 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	310 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Friedrich-Ebert-Straße

Tabelle 1: Richtwertdetails

Bodenrichtwertzone Nordöstlicher Grundstücksteil:

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Ertstadt
Postleitzahl	50374
Gemarkungsname	Kierdorf
Gemarkungsnummer	4656
Ortsteil	Kierdorf
Bodenrichtwertnummer	5058
Bodenrichtwert	350 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl	I-II
Fläche	450 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	320 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Kocherbachweg

Tabelle 1: Richtwertdetails

2.9 Fotos



1) Südansicht / Straße



2) Südwestansicht / Straße



3) Hauseingang Anbau / Hof



4) Hof / Garage



5) Nordostansicht / Hof



6) Terrasse



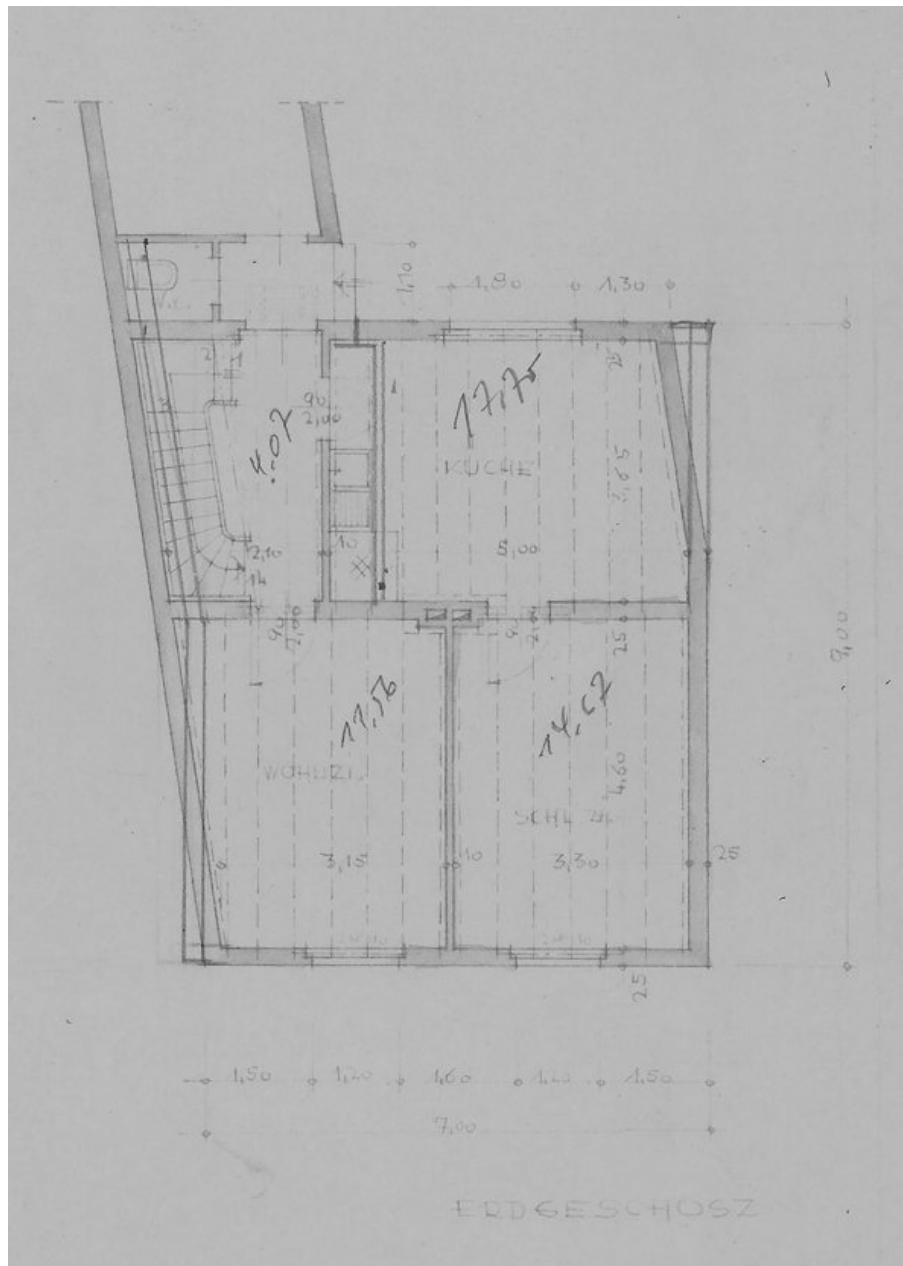
7) Nordostansicht / Garten



8) Anbauten / Terrassenüberdachung / Garage

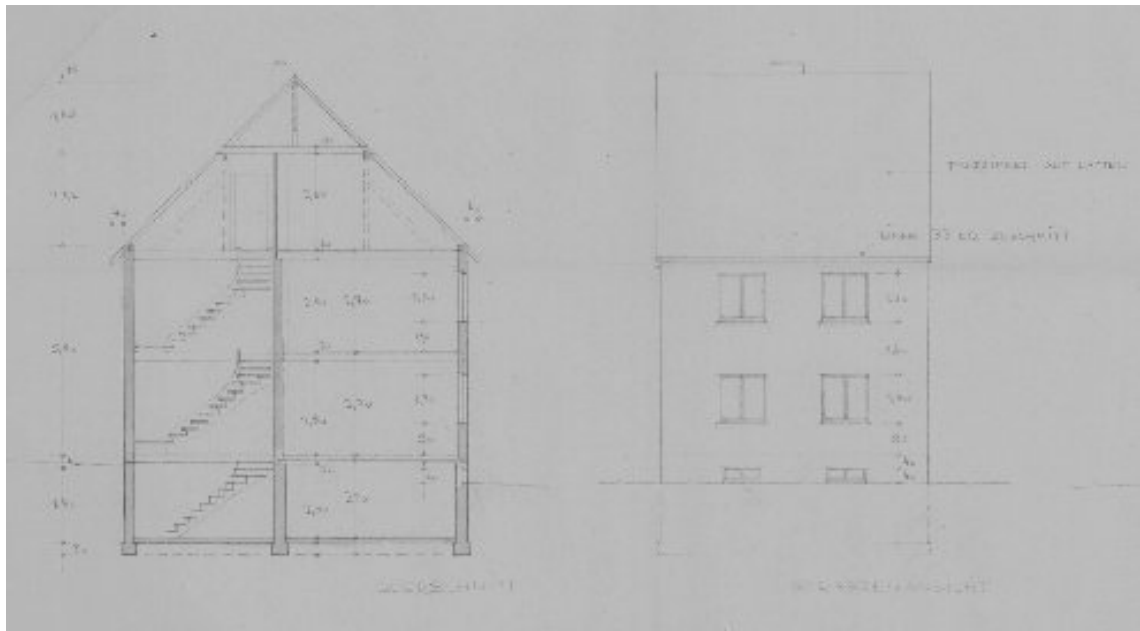


9) Garten

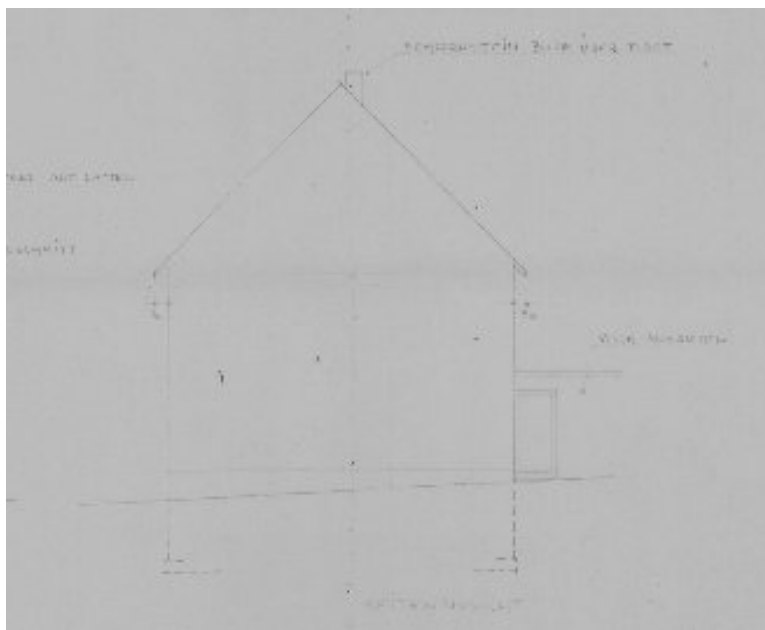


Grundriss Erdgeschoss, örtlich tlw. abweichend





Schnitt / Straßenansicht



Seitenansicht

3. Objektbeschreibung

Die Objektbeschreibung erfolgt mit den wesentlichen für die Wertermittlung bedeutenden Merkmalen.

3.1 Makrolage

In der Stadt Erftstadt mit den Stadtbezirken Ahrem, Blessem/Frauenthal, Bliesheim, Borr, Dirmerzheim, Erp, Friesheim, Gymnich, Herrig, Kierdorf, Kierdorf, Lechenich/Konradsheim, Liblar, Niedberg, im Süd-Westen des Landes Nordrhein-Westfalen, Rhein-Erft-Kreis, leben ca. 50.000 Einwohner. Flächengröße ca. 120 km². Die städtische Wirtschaftsstruktur ist durch einen breit gefächerten Branchenmix mit überwiegend mittelständischen und inhabergeführten Unternehmen charakterisiert. Innerhalb des gesamten Rhein-Erft-Kreises weist Erftstadt zudem die höchste Selbstständigquote auf.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Kierdorf. Die Bebauung in diesem Bereich besteht überwiegend aus kleinen zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und ein-, zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit tlw. ausgebauten Dachgeschossen.

Stadtmittelpunkt Erftstadt (Rathaus)	ca. 6,0 km
Stadtmittelpunkt Köln (Neumarkt)	ca. 18,0 km
Hauptbahnhof Köln mit Intercityanschluss	ca. 19,0 km
Autobahnanschlussstelle „A 1 Hürth“	ca. 1,5 km
Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs – Bus	fußläufig
Flughafen „Köln/Bonn“ in ca. 30 Autominuten Entfernung.	

Die infrastrukturelle Grundversorgung ist in Kierdorf nur eingeschränkt gesichert, erweiterte Angebote in der Innenstadt von Erftstadt – Liblar bzw. Köln und Bonn.

3.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück ist ein Reihengrundstück und liegt an der Friedrich-Ebert-Straße. Erschließung und Zugänglichkeit des Wohnhauses von der Friedrich-Ebert-Straße aus. Das Bewertungsgrundstück besteht aus 2 Flurstücken, Grundstücksfront zur Straße „Im Jagdfeld“ rd. 10,15 m, Grundstückstiefe ca. 76,00 m, Grundstücksgröße 717,00 m². Das Grundstück hat annähernd eine Südwest- Nordost Ausrichtung und eine normale Höhenlage zur Straße. Vermutlich normale Belastbarkeit des Bodens und Grundwasserstand unter Gründungssohle.

Die Friedrich-Ebert-Straße ist eine ausgebaute öffentliche Straßen mit asphaltierter Fahrbahn, gepflasterten Gehwegen und Straßenbeleuchtung. Parken entlang den Straßen möglich. Hausanschlüsse zum Grundstück (Wasser, Elektrizität, Telefon, Kanalisation) vorhanden.

Emissionen / Immissionen



www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de

Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr. Keine Beeinträchtigungen durch Schienenverkehr, Flugverkehr und Industrie (Quelle: Umgebungslärm NRW, Ministerium für Umwelt NRW).

Lagequalifikation:

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen, Wohnumfeld und Bevölkerungsstruktur für Einfamilienhäuser weitgehend normale Wohnlage. Ohne besonderes Stadtteilinteresse und Lageakzeptanz.

3.3 Bebauung

3.3.1 Objektart und Baudaten

(I) Wohnhaus

Unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Nicht unterkellertes, zweigeschossiger Anbau mit Flachdach.

Bauantrag als Zweifamilienhaus.

Bauschein v. 20.05.1952.

Gebrauchsabnahme v. 08.05.1953

Baujahr ca. 1952/53

(II) Anbau

Nicht unterkellertes, zweigeschossiger Anbau.

Baujahr unbekannt.

Konventionelle Massivbauweisen in der typischen Bauart der Baualtersklassen.

Modernisierungen:

Nach Kauf 2016 wurden durch den Eigentümer die folgenden Modernisierungen, überwiegend in Eigenleistung, durchgeführt:

- Innenausbau Boden-, Wand- und Deckenflächen, Innentüren
- Anbau im Rohbauzustand, Ausbau Bad/WC-Raum vorbereitet
- Fenster in einem Zimmer erneuert
- Elektrik
- Wendeltreppe und Gaube Dachgeschoss errichtet

Der Bau einer Gaube, die Garage und der zweigeschossige Anbau sind in den Planunterlagen zum Bauantrag 1952 (hier lediglich eingeschossiger Anbau) nicht enthalten. Die Unwägbarkeiten hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit werden unter den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ berücksichtigt.

3.3.2 Rohbau

(I) Wohnhaus und (II) Anbau

Gründung:

Vermutlich Betonfundamente und Betonbodenplatte.

Außenwände:

Kellergeschoss mit Stampfbetonwänden, Obergeschosse mit Mauerwerkswänden, keine ergänzende Wärmedämmung.

Innenwände:

Tragende und nichttragende Wände nach statischen Erfordernissen aus Mauerwerk, beidseitig verputzt.

Decken:

Kellergeschossdecke als Betondecke mit Stahlträgern, Geschossdecken als Holzbalkendecken, Dachgeschossdecke als Kehlbalkenlage des Dachstuhls. Anbau Betondecke mit Stahlträgern.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Satteldach als Holzkonstruktion mit Betondachsteinen, keine Wärmedämmung, keine Unterspannbahn. Gartenseitige flach geneigte Dachgaube mit bituminöser Abdichtung und Bitumenschindeln. Flachdach Anbau vermutlich als Holzkonstruktion mit bituminöser Abdichtung. Eingang mit Vordach.

Fassaden:

Helle Putzfassaden. Dachrand Anbau mit Schieferverkleidung.

(III) Garage

Garagegebäude mit verputztem Mauerwerk, flach geneigtes Dach, Konstruktion war nicht einsehbar, Untersicht mit Holzdielen verkleidet, Eindeckung mit Faserzementwellplatten, Estrich, Holzschwingtor, Stahlfenster mit Einfachverglasung.

(IV) Schuppenanbau

Schuppenanbau bzw. überdachter Bereich entlang der Terrasse, Dach als Holzkonstruktion, tlw. mit Bitumenbahnen (abgängig) und Faserzementwellplatten eingedeckt.

3.3.3 Ausbau/Ausstattung:

(I) Wohnhaus mit (II) Anbau

Wand- und Deckenbehandlung:

KG: Anstrich der un-/verputzten Wand- und Deckenflächen.

EG: Anstrich, bzw. Tapezierung der verputzten Wand- und Deckenflächen, Wohnen / Küche mit abgehängter Decke mit Einbauleuchten. Anbau (Bad) im Rohbauzustand.

OG: Anstrich, bzw. Tapezierung der verputzten Wand- und Deckenflächen, Flur 1 mit abgehängter Decke mit Einbauleuchten, Anbau Anstrich, bzw. Tapezierung der verputzten Wand- und Deckenflächen, Bad mit Wandfliesen (h=1,60 m / raumhoch), Flur 2 mit abgehängter Decke mit Einbauleuchten.

DG: Nicht ausgebaut.

Fenster:

KG: Stahlfenster mit Einfachverglasung.

EG-OG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (ca. 80er Jahre), Rollläden (tlw. Holzrollläden, manuell), Anbau Bad und Flur mit Glasbausteinen, Zimmer mit Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Dreifachverglasung, ca. 2022).

DG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (ca. 2016).

Türen:

Hauseingangstür als Holztür mit Einfachverglasung, Innentüren als Holztüren in Holzzargen.

Fußböden:

KG: Estrich.

EG+OG: Laminat, Bad mit Bodenfliesen.

DG: Kein Oberboden.

Treppen:

Kellertreppe als Betontreppe ohne Belag mit Metallgeländer und Holzhandlauf, Geschosstreppe als geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer. Treppe zum Dachgeschoss als offene Stahl-Wendeltreppe mit Holzstufen und Metallgeländer. Differenzstufenanlage Eingang.

Sanitärinstallation:

KG: Ausgussbecken, Waschmaschinenanschluss, Revisionsschacht.

EG: Küche mit Installationsanschlüssen, Anbau mit Bad / WC-Raum vorbereitet.

OG: Bad mit WC-Anlage (stehend mit Aufputzspülkasten), Badewanne, Dusche und Waschbecken. Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage.

Elektroinstallation:

Normale Ausstattung mit Steckdosen, Anschlüssen und Stromkreisen, Küchen mit Elektroherdanschluss, Klingelanlage, Elektrounterverteilungen mit FI-Schalter (ca. 2016 modernisiert).

Heizungsart:

Ölzentralheizung im KG mit Warmwasserbereitung. 4 x Kunststofftanks mit je 1.000 l. Wärmeabgabe über Flachheizkörper.

Sonstiges:

Wohnzimmer mit Kaminofen. Terrassenüberdachung als Holzkonstruktion mit Wellplatteneindeckung.

3.3.4 Ausstattungsqualifikation

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht weitgehend dem normalen in Teilen einfachen baualtersklassentypischen Qualitätsstandard des Erstellungsjahres, bzw. der Modernisierungsjahre.

3.3.5 Außenanlagen

Zufahrt und Hof mit Betonplattenbelag, Terrasse mit Betonboden, Zauneinfriedung, Holzgartenhaus, Hausgarten mit Rasenflächen und Pflanzungen.

3.3.6 Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Für die Wertermittlung ist das Baualter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer festzulegen.

	Baujahr	Alter	Gesamtnutzungsdauer
(I) Wohnhaus	1952/53	74 Jahre	80 Jahre
(II) Anbau	unbekannt		80 Jahre
(III) Garagengebäude	unbekannt		60 Jahre

Ableitung s. Originalgutachten.

Unter der Berücksichtigung der Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung des gesamten Bewertungsobjektes sachverständig geschätzt:

(I)-(II) Wohnhaus mit Anbau:	22 Jahre (fiktives Baujahr 1968)
(III) Garage:	22 Jahre (fiktives Baujahr 1988)

	Lineare Alterswertminderung /	Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)
(I)-(II) Wohnhaus mit Anbau	73 %	0,27
(I) Garage	63 %	0,37

3.3.7 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Gemäß Anlage 1 (Nach Wohnflächenverordnung)

Das Wohnhaus wurden örtlich aufgemessen (siehe Anlage).

(I)-(II) Wohnhaus mit Anbau

Erdgeschoss	ca.	77,00 m ²
Obergeschoss	ca.	<u>73,00 m²</u>
Summe Wohnfläche	ca.	150,00 m ²
=====		

3.3.8 Brutto – Grundfläche (BGF)

Gemäß (Anlage 1) (nach DIN 277/1973/1987/2005)

(I) Wohnhaus	264,00 m ²	81,00 %
(II) Anbau	<u>62,00 m²</u>	<u>19,00 %</u>
Summe	326,00 m ²	100,00 %
=====	=====	

(III) Garage	25,00 m ²
=====	=====
(IV) Schuppen / Unterstand	23,00 m ²
=====	=====

3.4 Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das Baualter nicht in normalen, baualterstypischen Bau- und Instandhaltungszustand – überwiegend sichtbar in Eigenleistung.

Die objekttypische Wertminderung durch Alterung und Abnutzung werden durch die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt, darüberhinausgehende Kosten zur Beseitigung von Bauschäden / Baumängel sowie Reparatur- und Instandhaltungsschau (zur Substanzerhaltung, keine Modernisierungsmaßnahmen) werden besonders berücksichtigt durch Pauschalabzug. Die Höhe des Marktabchlages ist nicht identisch mit dem Investitionsbedarf, er dient lediglich der Angleichung an den Wert in altersgemäßen Normalzustand, unter Beachtung einer marktüblichen Akzeptanz. Dieser Betrag ist nicht rechnerisch ermittelt, sondern stellt als Minderungsbetrag einen reinen Schätzwert dar. Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den, im Falle einer Instandsetzung bzw. Vollsanierung, tatsächlich anfallenden Kosten.

Baumängel / Bauschäden / Restarbeiten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:

- Anbau Erdgeschoss im Rohbauzustand, Bad vorgerichtet
- Wohnhaus geringe Restarbeiten Innenausbau: Steckdosen, Wand-, Decken- und Fußbodenbeläge
- Kamin versottet
- Ölheizung überaltert
- Putzschäden Außenputz
- Dacheindeckung Schuppen schadhaft
- Anbau Obergeschoss Außenputz tlw. fehlend

Die auf der Garage und tlw. auf dem Schuppengebäude verbauten Faserzementplatten (eventuelle Asbestbelastung) rufen bei Marktteilnehmern Vorbehalte hervor, die mit einem Abschlag zu berücksichtigen sind.

Fiktiv wird in der Wertermittlung die Fertigstellung des Innenausbaus Anbau unterstellt, die geschätzten Kosten werden abgezogen.

3.4.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden - pauschal - = 50.000,00 €

3.5 Nutzung / Konzeption

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und nicht unterkellertem, zweigeschossigen Anbau mit Flachdach, Baujahr ca. 1952/53. Das Objekt steht straßenseitig und an seiner nördlichen Grenze grenzständig.

Erdgeschoss mit Diele, Flur, Wohn- und Esszimmer und Küche. Der Anbau befindet sich im Rohbauzustand, hier ist ein Bad / WC-Raum vorgerichtet. Die Terrasse ist überdacht. Obergeschoss mit Flur, Bad und vier Zimmern. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, aber vermutlich ausbaufähig. Es sind eine Dachgaube und eine Wendeltreppe zum Dachgeschoss vorhanden. Eine Baugenehmigung für den Dachgeschossausbau liegt nicht vor. Das Objekt hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 150,00 m². Im Kellergeschoss sind ausreichend Abstellflächen vorhanden. Schuppengebäude mit Lager- und Abstellflächen mit ca. 31,00 m² Nutzfläche. Pkw-Abstellmöglichkeit in der Garage und auf dem Hof.

Die Grundrisse entsprechen in Funktionszuordnung und Zuschnitt weitgehend durchschnittlichen Wohnansprüchen, Wohnwerteinschränkungen durch die Lage des Wohnzimmers direkt an der Straße und der indirekten Gartenzugänglichkeit über die Garagenhof. Die Raumgrößen und Belichtung sind normal, die Geschosshöhen tlw. gering.

3.6 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit (Folgenutzung) ist in einer Wohnnutzung als Einfamilienhaus zu sehen.

Nach jahrelangem (zum Teil starken) Preisanstieg sind seit etwa Mitte 2022 auf Grund der veränderten Wirtschaftslage unter Einfluss des Ukrainekriegs und des hohen Zinsniveaus deutliche Kaufpreiserückgänge festzustellen. Nach einer Phase sinkender Preise deutet die aktuelle Entwicklung zum Wertermittlungstichtag auf eine Stabilisierung und Erholung des Immobilienmarkts hin. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist wieder spürbar vorhanden.

Die Objektbesonderheiten können die Vermarktung erschweren, eine kurzfristige Vermarktungsdauer ist nicht zu erwarten.

4. Wertermittlung

Nach § 6 der ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren 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 Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Die Modellkonformität ist einzuhalten.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus.

Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Basis der durchschnittlichen Herstellungskosten (Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung eines Regionalfaktors und der Alterswertminderung bewertet. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden im Sachwertverfahren durch die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren berücksichtigt.

Da der Gutachterausschuss auch Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt hat, wird hier ergänzend das Ertragswertverfahren durchgeführt.

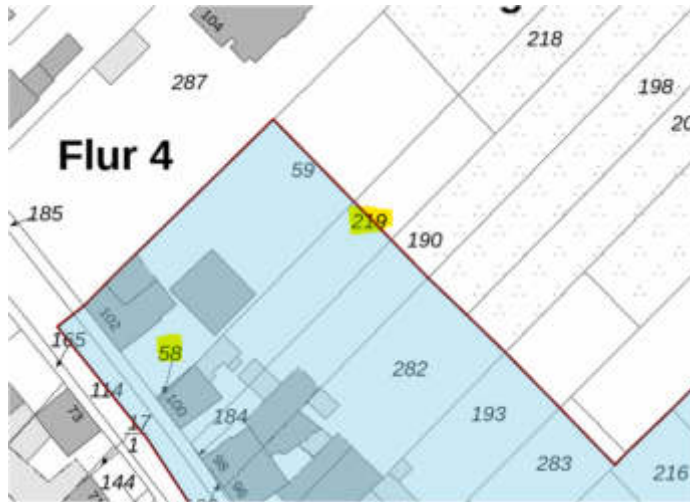
Bei einer ausreichenden Anzahl von hinreichend vergleichbaren Objekten wird ggf. das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

4.1 Bodenwertermittlung

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung § 40 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert „kann“ auch auf der Grundlage von objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten (§ 26) ermittelt werden. Da die Ableitung der Sachwertfaktoren und der Liegenschaftszinssätze auf Basis von Bodenrichtwerten erfolgt, wird auch hier auf Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zurückgegriffen.

4.1.1 Bodenrichtwert

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich von zwei, durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgesetzten, Bodenrichtwertzonen.



Südwestlicher Grundstücksteil:

Wohnbauflächen:

Stichtag: 01.01.2026 = 340 €/m² (beitragsfrei)

mit der Ausweisung: Wohnbaufläche; I-II; 500 m²

(inklusive Erschließungskosten)

Bereich: Friedrich-Ebert-Straße

Nordöstlicher Grundstücksteil:

Wohnbauflächen:

Stichtag: 01.01.2026 = 350 €/m² (beitragsfrei)

mit der Ausweisung: Wohnbaufläche; I-II; 450 m²

(inklusive Erschließungskosten)

Bereich: Kocherbachweg

Aufgrund der Erschließung über die Friedrich-Ebert-Straße wird hier die südliche Bodenrichtwertzone berücksichtigt.

4.1.2 Modifizierung des Bodenrichtwertes

Es ist zu überprüfen, ob das Grundstück vollumfänglich dem nutzungstypischen Grundstück dieser Bodenrichtwertzone entspricht.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein über tiefes Grundstück (rd. 76,00 m). Das Bewertungsgrundstück wird für eine modellkonforme Wertermittlung aufgeteilt in (I) Bauland (35 m tief) und (II) Gartenland.

Ableitung s. Originalgutachten.

(I) Bauland:	330,00 m ²
(II) Gartenland:	387,00 m ²
Gesamte Fläche Bewertungsgrundstück:	717,00 m ²

(I) Bauland

Ableitung s. Originalgutachten.

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausnutzbarkeit wird der Bodenwert sachverständig geschätzt: rd. 350 €/m²

(II) Gartenland

Ableitung s. Originalgutachten.

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausnutzbarkeit wird der Bodenwert sachverständig geschätzt: rd. 50 €/m²

4.1.3 Bodenwert

(I) Bauland – Beitragsfreier Bodenwert

$$330,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 350 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 116.000,00 \text{ €}$$

(II) Gartenland – Beitragsfreier Bodenwert

$$387,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 50 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 19.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Summe} \quad \quad \quad 135.000,00 \text{ €}$$

Der Bodenwert (II) Gartenland wird in der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angehalten.

$$\begin{array}{lcl} 4.1.4 & \text{Bodenwert} & - \text{ gerundet } - = 135.000,00 \text{ €} \\ & ===== & ===== \end{array}$$

4.1 Sachwertverfahren

4.1.1 Vorbemerkung

Das Sachwertverfahren (§ 35 ff. ImmoWertV) ist am Substanzwert orientiert. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Wert der baulichen Anlage, dem Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert.

Die auf das Jahr 2010 bezogenen Normalherstellungskosten pro m² Brutto – Grundfläche werden nach Anlage 4 der ImmoWertV angesetzt unter Berücksichtigung des Gebäudestandards und des Regionalfaktors. Diese Kosten werden mit Hilfe des entsprechenden, vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten, Preisindex für die Bauwirtschaft auf den Wertermittlungstichtag hochgerechnet. Die Baunebenkosten, die insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, örtliche Prüfungen und Genehmigungen umfassen, sind im Ansatz der Normalherstellungskosten erfasst.

Gebäudealter, Gesamtnutzungsdauer und ggf. Modernisierungen bestimmen die Alterswertminderung eines Gebäudes in Anlehnung an Anlage 1 und 2 der ImmoWertV.

Durch den Ansatz der Alterswertminderung wird der Wertverlust infolge Alterung und Abnutzung erfasst. Baumängel, Bauschäden sowie ein ggf. wertbeeinflussender Reparatur- und Instandhaltungsstau werden besonders berücksichtigt. Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden pauschal erfasst. Die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) auf dem Grundstücksmarkt werden durch die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren berücksichtigt.

4.1.2 Normalherstellungskosten

Ableitung s. Originalgutachten.

(I)-(II) Wohnhaus mit Anbau	646,00 €/m²BGF2010 : 0,709 x 1,370 =	rd. 1.248,00 €/m²BGF
(III) Garage	485,00 €/m²BGF2010 : 0,709 x 1,370 =	rd. 937,00 €/m²BGF

4.1.3 Sachwertberechnung

(I)-(II) Wohnhaus mit Anbau

326,00 m²	x 1.248,00 €/m²BGF	rd. =	406.800,00 €
x Alterswertminderungsfaktor		=	0,27
Vorläufiger Sachwert		rd.	109.800,00 €

(III) Garage

25,00 m²	x 937,00 €/m²BGF	rd. =	23.400,00 €
x Alterswertminderungsfaktor		=	0,37
Vorläufiger Sachwert		rd.	8.700,00 €
Vorläufiger Sachwert der Gebäude			118.500,00 €

Zuschläge zu den Herstellungskosten für die nicht bei der BGF-Berechnung
erfassten besonderen Bauteile (./ Awm.) u. a. Vordach,

Kaminofen, Differenzstufen, Dachgaube, überd. Terrasse	psch. =	7.000,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		125.500,00 €

Außenanlagen

Wertansatz für die baulichen Außenanlagen (./ Awm.)

(u. a. Zuwegung)	pauschal 5 %	rd. =	6.300,00 €
------------------	--------------	-------	------------

Besonders zu berechnende Bauteile der Außenanlagen (./ Awm.)

- pauschal - 0,00 €

Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen		6.800,00 €
---------------------------------------	--	------------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		132.300,00 €
--	--	--------------

und der Außenanlagen

Bodenwert (I)	=	116.000,00 €
---------------	---	--------------

247.800,00 €

Vorläufiger Sachwert	- gerundet -	248.000,00 €
----------------------	--------------	--------------

Dieser Wert bedarf einer Marktanpassung. Nach den empirischen Markterfahrungen werden vergleichbare Objekte am Markt nicht zum vorläufigen Sachwert veräußert, sondern werden mit Zu- bzw. Abschlägen zur Marktanpassung gehandelt. Der Gutachterausschuss hat aus der Untersuchung ausgewählter Kauffälle der vorliegenden Kaufpreissammlung Sachwertfaktoren zur Marktanpassung ermittelt.

Ableitung s. Originalgutachten.

In Anlehnung an die Angaben des Grundstücksmarktberichts und unter Berücksichtigung der Objektbesonderheiten (straßenseitig grenzständig (L163), Grundriss mit tlw. Durchgangszimmer, keine direkte Gartenzugänglichkeit, energetischer Objektzustand) und der Lage wird hier ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,15 sachverständig gewählt.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 248.000,00 € x 1,07 rd. = 265.000,00 €

Die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) sind im Verfahren hinreichend berücksichtigt, eine weitere Marktanpassung ist nicht notwendig.

Bei einer Wohnfläche von 150,00 m² ergibt sich ein Wohnflächenwert (Vergleichsfaktor) von rd. 1.770,00 €.

4.1.3.1	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	265.000,00 €
	=====		=====

4.2 Ertragswertverfahren

4.2.1 Vorbemerkung

Das Ertragswertverfahren (§ 27 ff. ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen / sonstige Anlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Der auf Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen.

Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswertes ist der marktüblich erzielbare jährliche Reinertrag. Hierbei sind in erster Linie die tatsächlich erzielten Erträge von Bedeutung, wobei zu prüfen ist, ob sie auch nachhaltig (langfristig) zu erzielen sind. Gegebenenfalls sind die nach den Erfahrungen angemessenen und erzielbaren Mieten zugrunde zu legen.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag, abzüglich der Bewirtschaftungskosten und ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der so verminderte Reinertrag ist mit dem Kapitalisierungsfaktor zu kapitalisieren, der sich aufgrund des maßgebenden Zinssatzes und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

4.2.2 Mieterträge / Ertragsverhältnisse

Ableitung Mieterträge s. Originalgutachten.

Es handelt sich hier um eine „Modellgröße“ in Anlehnung an die Auswertung des Liegenschafts-
zinssatzes.

Wohnhaus

150,00 m² x 6,00 €/m²/Monat rd. = 900,00 €/Monat

Garage

1 Ga x 50,00 €/m²/Monat rd. = 50,00 €/Monat
= 950,00 €/Monat

Marktüblicher Jahresrohertrag

950,00 €/Monat x 12 Monate = 11.400,00 €

4.2.2.1 Marktüblicher Jahresrohertrag - gerundet - = 11.400,00 €
(ohne Betriebskosten) =====

4.2.3 Bewirtschaftungskosten

In Anlehnung an die ImmoWertV; Anlage 3 unter Berücksichtigung der Ausführungen des Grund-
stücksmarktberichtes (Modellkonformität).

Ableitung Bewirtschaftungskosten s. Originalgutachten.

4.2.3.1 Bewirtschaftungskosten - gerundet - = 2.910,00 €
(= rd. 25,53 %) =====

4.2.4 Liegenschaftszinssatz

Ableitung Liegenschaftszinssatz s. Originalgutachten.

Unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer ergibt sich nach der Barwertformel folgender Kapitalisierungsfaktor.

Liegenschafts- zinssatz	Restnutzungs- dauer	Kapitalisierungs- faktor
1,20 %	22 Jahre	19,23

4.2.5 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag	=	11.400,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	=	<u>2.910,00 €</u>
	=	8.490,00 €
./. Bodenertragsanteil: 1,20 % vom Bodenwert	=	<u>1.392,00 €</u>
Gebäudejahresreinertrag	=	7.098,00 €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen		
7.098,00 € x 19,23 (Kapitalisierungsfaktor)	rd. =	136.000,00 €
Bodenwert (I)	=	<u>116.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert		252.000,00 €

Die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) sind im Verfahren hinreichend berücksichtigt, eine weitere Marktanpassung ist nicht notwendig.

Bei einer Wohnfläche von 150,00 m² ergibt sich ein Wohnflächenwert (Vergleichsfaktor) von rd. 1.680,00 €.

4.2.5.1 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	252.000,00 €
=====		=====

4.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24 ff. ImmoWertV) leitet den Vergleichswert aus Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt zu vergleichen sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen, diese notwendige Übereinstimmung trifft regelmäßig nur bei Reihenhäusern bzw. Typenhäusern, die zudem derselben Baualtersklasse und hinsichtlich der Lage vergleichbar bzw. anpassbar sind, zu.

Auf eine Auswertung von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung wird hier verzichtet.

4.3.1.1 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

=====

kein Ansatz

=====

5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 sind die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes zu berücksichtigen.

5.1.1 Marktabschlag Unwägbarkeiten Genehmigung

Der Bau einer Gaube, die Garage und der zweigeschossige Anbau sind in den Planunterlagen zum Bauantrag 1952 (hier lediglich eingeschossiger Anbau) nicht enthalten. Die Unsicherheiten bzgl. der baulichen Genehmigung werden mit einem Abschlag angehalten.

Marktabschlag wegen Unwägbarkeiten Genehmigung	=	3.000,00 €
--	---	------------

5.1.2 Marktabschlag Baumängel und Bauschäden / Restarbeiten

Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden / Restarbeiten	=	50.000,00 €
---	---	-------------

5.1.3 Marktzuschlag Nebengebäuden / Schuppen

Aufgrund des optischen Eindrucks wird den Nebengebäuden / Schuppen kein Wert zugeschrieben.

Marktzuschlag Nebengebäuden / Schuppen	=	0,00 €
--	---	--------

5.1.4 Gartenland

Marktzuschlag Gartenland	=	19.000,00 €
--------------------------	---	-------------

5.1.5 Zusammenfassung besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

	Marktabschlag	Marktzuschlag
Unwägbarkeiten Genehmigung	= 3.000,00 €	= 0,00 €
Baumängel und Bauschäden	= 50.000,00 €	= 0,00 €
Nebengebäuden / Schuppen	= 0,00 €	= 0,00 €
Gartenland	= 0,00 €	= 19.000,00 €
Summe	= 53.000,00 €	= 19.000,00 €

5.1.6 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale - Abschlag	34.000,00 €
--	-------------

6. Ergebnis

Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert = 265.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Abschlag = 34.000,00 €

= 231.000,00 €

Ertragswert

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 252.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Abschlag = 34.000,00 €

= 218.000,00 €

Nach § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Derartige Einfamilienhäuser werden wegen des Eigennutzungsinteresses nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt. Der Ertragswert stützt den Sachwert.

Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt wird für das Bewertungsobjekt Einfamilienhaus, Friedrich-Ebert-Str. 100, 50374 Erftstadt folgender Verkehrswert auf den Wertermittlungstichtag 18.04.2026 geschätzt:

Verkehrswert 230.000,00 €

in Worten: zweihundertdreißigtausend €

(incl. Bodenwert und Garagengebäude)

(Informationsdaten: 230.000,00 € : 150,00 m² = rd. 1.530,00 €/m² Wohnfläche)