

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

Sachverständigenbüro Kötter – Blumenthalstraße 23 – 50670 Köln

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

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

Ihr Zeichen 141 K 66/25 Ihre Nachricht vom 28.01.2026

Köln  
der 30.04.2026  
Bearb. Nr. AK-26-009

## 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** 230.000,00 €  
nach § 194 ff. BauGB

Immobiliengutachter HypZert für  
finanzwirtschaftliche Zwecke  
(Markt- und Beleihungswerter-  
mittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER  
REAL ESTATE VALUER  
**HypZert** (F)

## INHALTSÜBERSICHT

|      |                                                         |    |
|------|---------------------------------------------------------|----|
| 1.   | Auftrag und Auftraggeber                                | 3  |
| 2.   | Allgemeines                                             | 4  |
| 2.1  | Zweck des Gutachtens                                    | 4  |
| 2.2  | Definition Verkehrswert (= Marktwert)                   | 4  |
| 2.3  | Bewertungsobjekt                                        | 4  |
| 2.4  | Ortsbesichtigung                                        | 5  |
| 2.5  | Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag             | 5  |
| 2.6  | Grundlagen der Wertermittlung                           | 5  |
| 2.7  | Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten | 6  |
| 2.8  | Vorbemerkung                                            | 7  |
| 2.9  | Planunterlagen                                          | 8  |
| 2.10 | Fotos                                                   | 15 |
| 2.11 | Baupläne                                                | 27 |
| 3.   | Objektbeschreibung                                      | 31 |
| 3.1  | Makrolage                                               | 31 |
| 3.2  | Mikrolage                                               | 32 |
| 3.3  | Marktverhältnisse, Demographische Entwicklung           | 33 |
| 3.4  | Bebauung                                                | 34 |
| 3.5  | Beschaffenheit                                          | 41 |
| 3.6  | Nutzung / Konzeption                                    | 42 |
| 3.7  | Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit             | 42 |
| 4.   | Wertermittlung                                          | 43 |
| 4.1  | Bodenwertermittlung                                     | 43 |
| 4.1  | Sachwertverfahren                                       | 48 |
| 4.2  | Ertragswertverfahren                                    | 53 |
| 4.3  | Vergleichswertverfahren                                 | 59 |
| 5.   | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale         | 60 |
| 6.   | Ergebnis                                                | 61 |
| 7.   | Beantwortung der Fragestellung                          | 62 |
| 8.   | Wertermittlung Einzelwerte der Flurstücke               | 62 |
| 9.   | Einzelwert Flurstück 219                                | 62 |
| 10.  | Einzelwert Flurstück 58                                 | 62 |
| 11.  | Anlagen                                                 | 63 |

## **1. Auftrag und Auftraggeber**

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

Das Gutachten dient der Ermittlung des Verkehrswertes des Einfamilienhauses, Friedrich-Ebert-Str. 100, 50374 Erftstadt und soll folgende Angaben enthalten (Zitat):

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber).
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen.
- Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind.
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollen möglichst wörtlich wiedergegeben werden.
- Außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind.
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, wollen Sie dies umgehend mitteilen.
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des hier zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen.
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan.
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit.

## **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 m<sup>2</sup>

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

Lfd. Nr. 4, Flurstück 219            =            713,00 m<sup>2</sup>

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

Summe 717,00 m<sup>2</sup>

## **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 / Qualitätstichtag**

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**

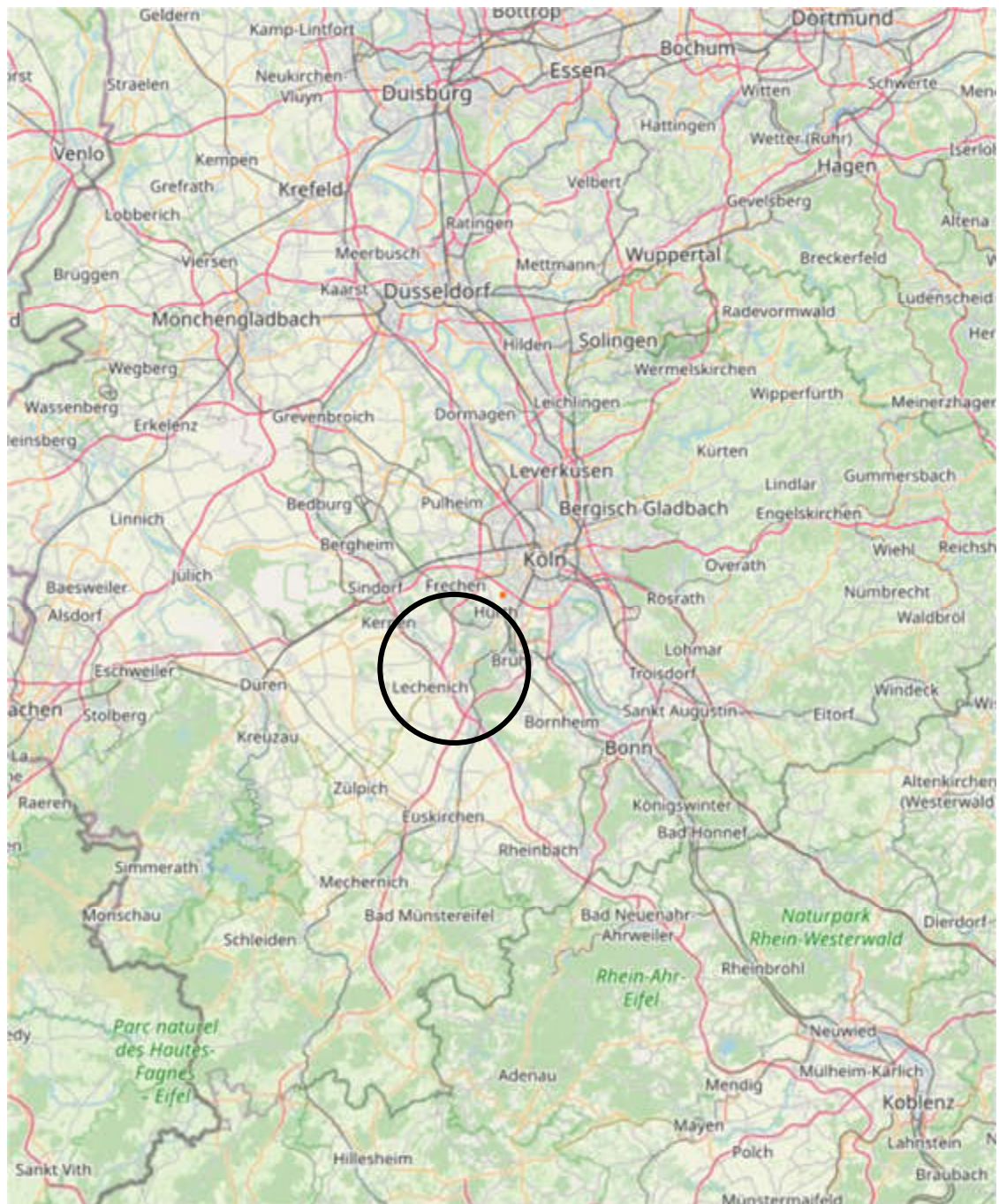
Bei dem Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen. Die vorhandenen Unterlagen wurden mit den örtlichen Gegebenheiten stichprobenhaft auf ausreichende Übereinstimmung mit den Bauplänen verglichen. Es wurden Raum- und Gebäudemaße genommen. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde 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.

Das Gutachten umfasst 63 Seiten / 2 Seiten Anlagen und ist in fünf Ausfertigungen (einschließlich Original) erstellt.

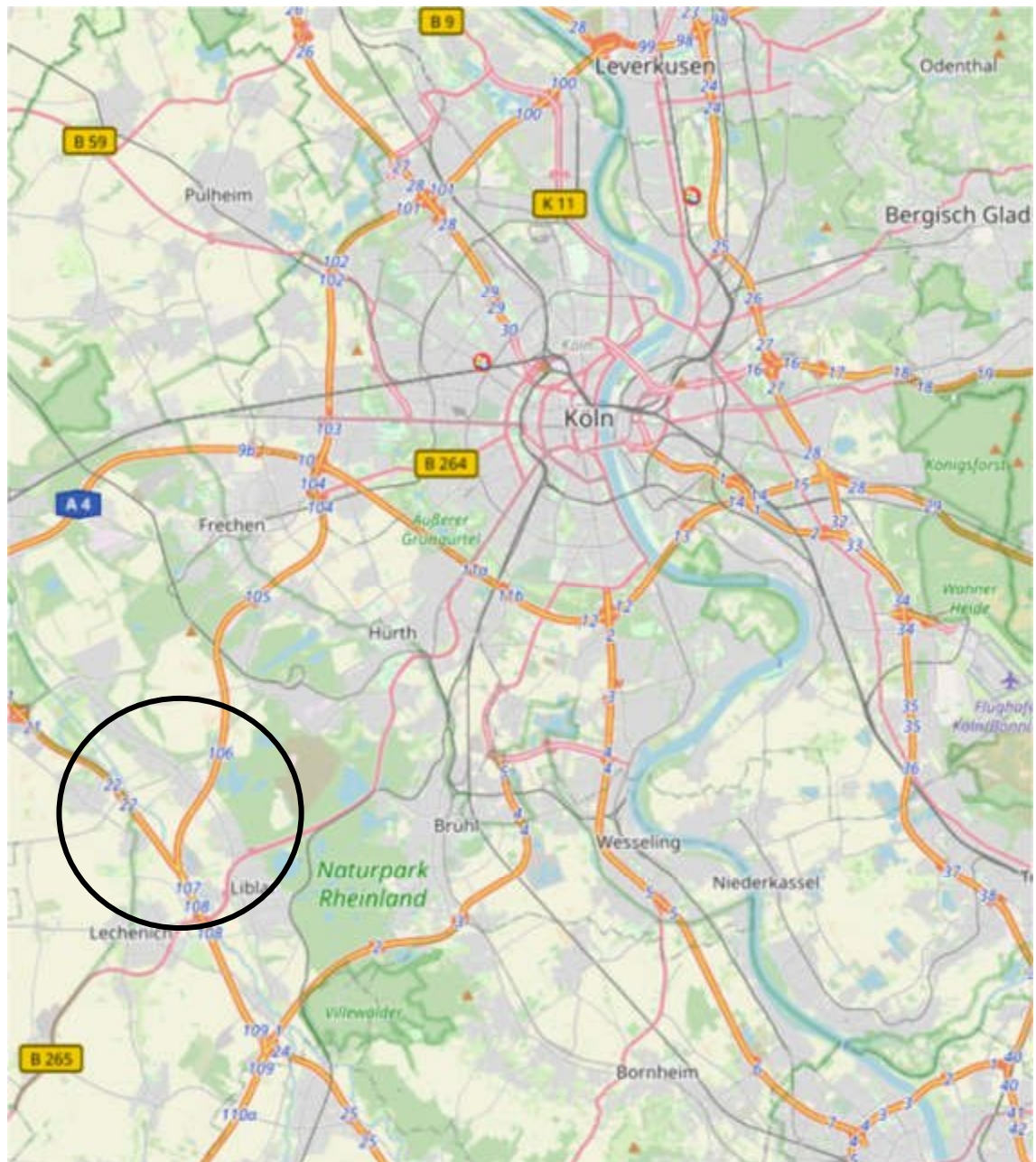
## 2.9 Planunterlagen

### 2.9.1 Übersichtsplan – überregional



[www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)

## 2.9.2 Übersichtsplan – regional

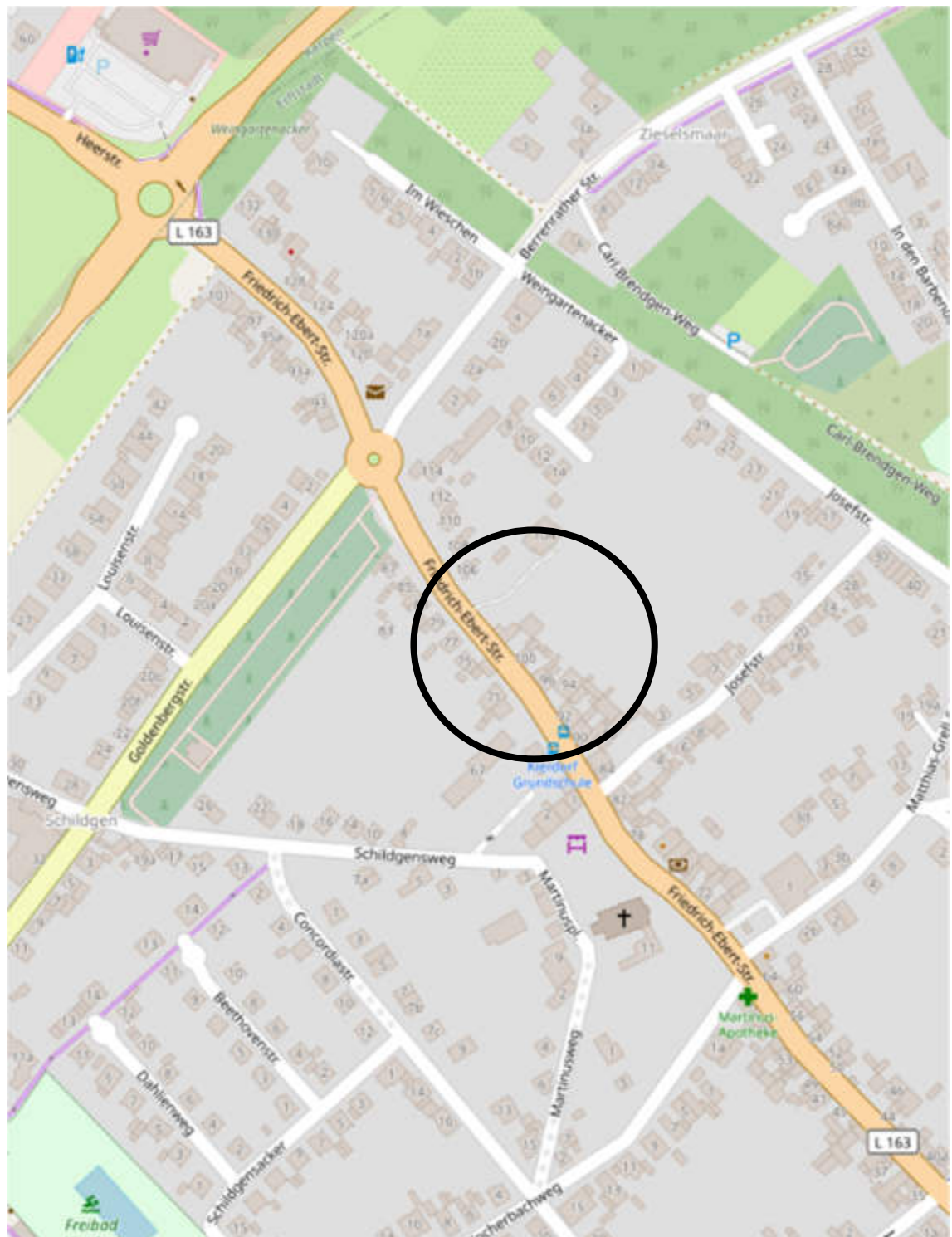


[www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)

### 2.9.3 Übersichtplan Rhein-Erft-Kreis

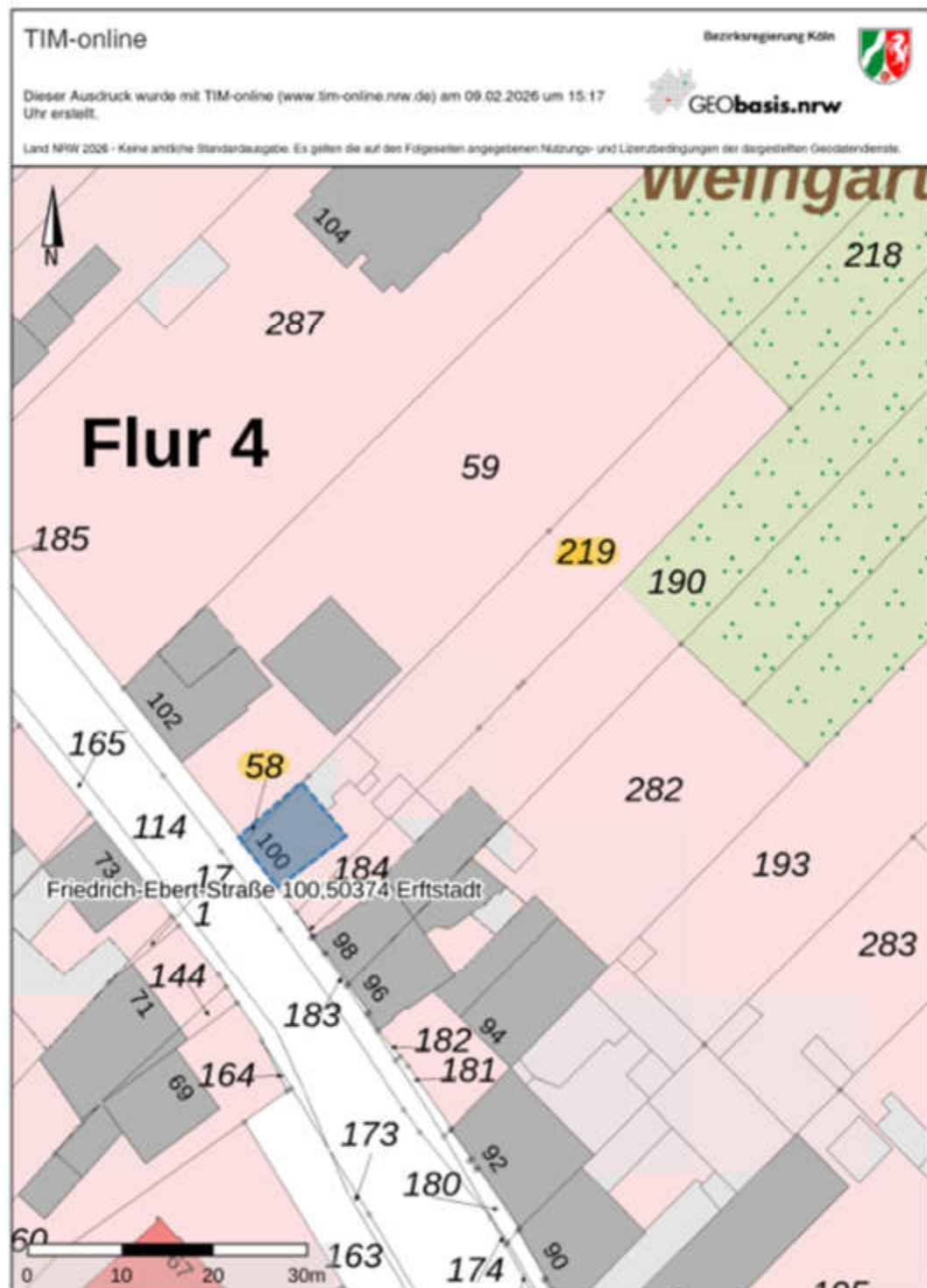


## 2.9.4 Auszug aus dem Stadtplan von Ertfstadt-Kierdorf



[www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)

## 2.9.5 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



www.tim-online.nrw

## 2.9.6 Auszug Bodenrichtwertkarte

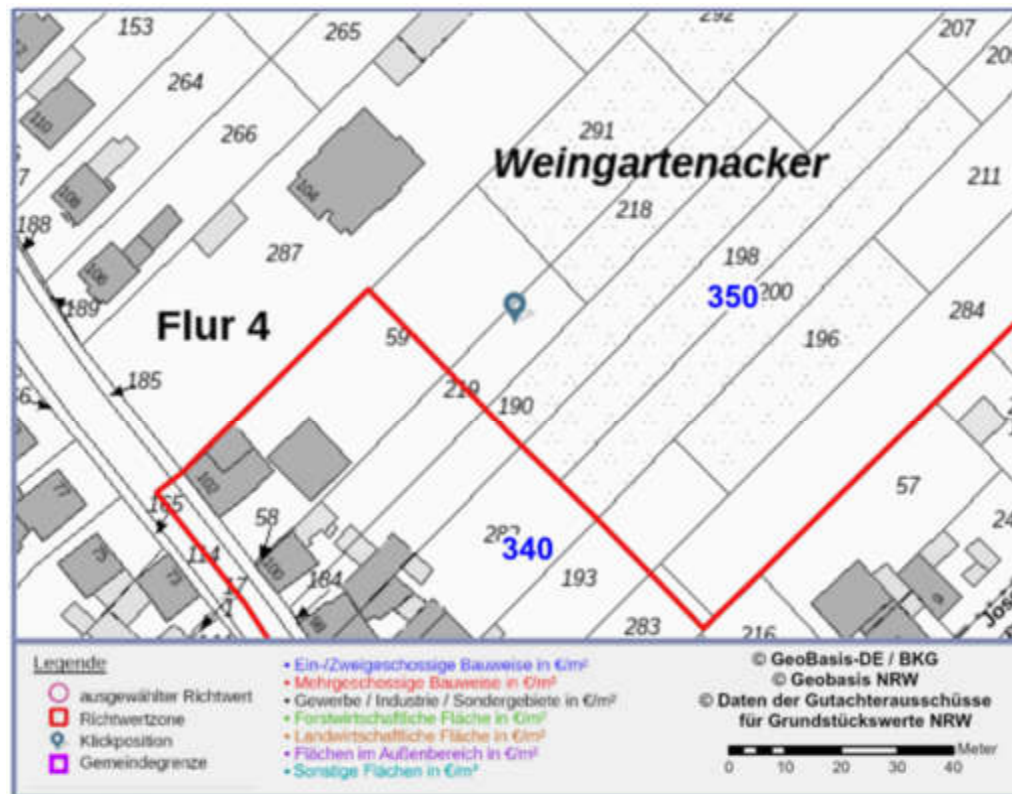


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Bodenrichtwertzone Südwestlicher Grundstücksteil:

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

| Lage und Wert                                  |                        |
|------------------------------------------------|------------------------|
| Gemeinde                                       | Erfstadt               |
| Postleitzahl                                   | 50374                  |
| Gemarkungsname                                 | Kierdorf               |
| Gemarkungsnummer                               | 4656                   |
| Ortsteil                                       | Kierdorf               |
| Bodenrichtwertnummer                           | 5059                   |
| <b>Bodenrichtwert</b>                          | <b>340 €/m²</b>        |
| 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                   |
| <b>Bodenrichtwert</b>                          | <b>350 €/m²</b>        |
| 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

2.10 Fotos



1) Südansicht / Straße



2) Südwestansicht / Straße



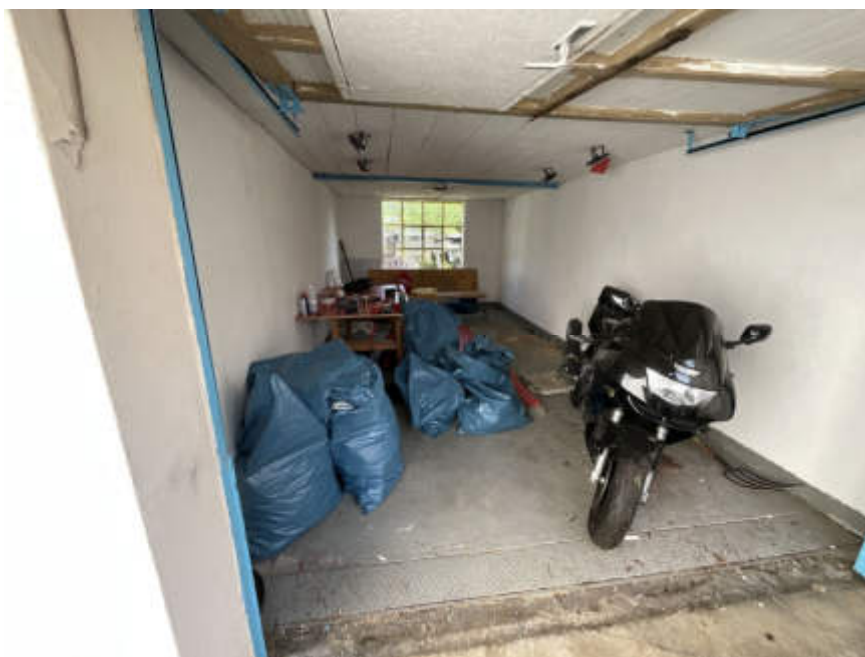
3) Hauseingang Anbau / Hof



4) Hof / Garage



5) Nordostansicht / Hof



6) Garage



7) Terrasse



8) Nordostansicht / Garten



9) Anbauten / Terrassenüberdachung / Garage



10) Garten

Innenaufnahmen Kellergeschoss:



11) Flur



12) Heizung



13) Öltanks

Innenaufnahmen Erdgeschoss:



14) Hauseingang



15) Geschosstreppe



16) Wohnen / Essen / Küche



17) Anbau



18) Anbau

Innenaufnahmen Obergeschoss:



19) Flur



20) Exemplarisches Zimmer



21) Exemplarisches Zimmer



22) Bad



23) Exemplarisches Zimmer

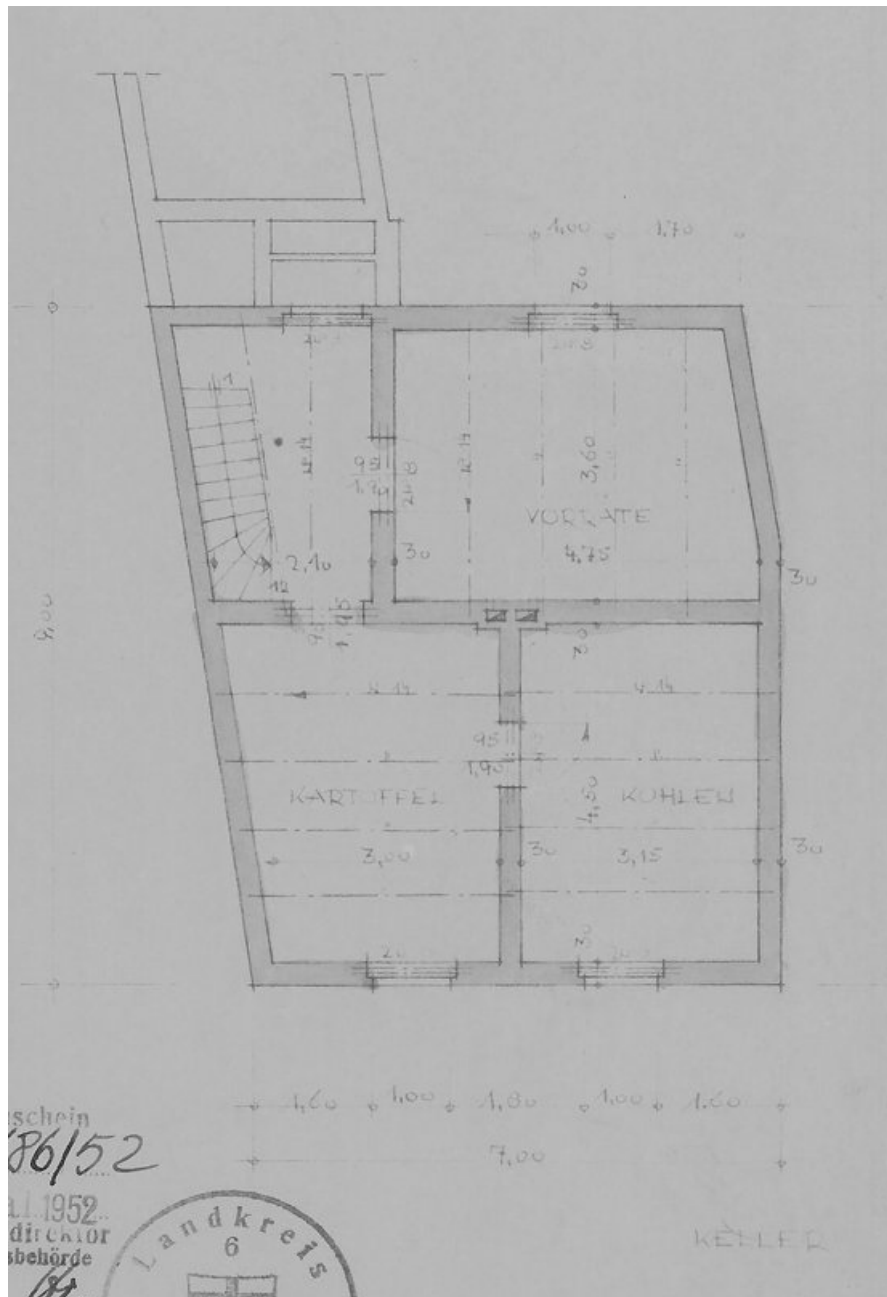
Innenaufnahmen Dachgeschoss:



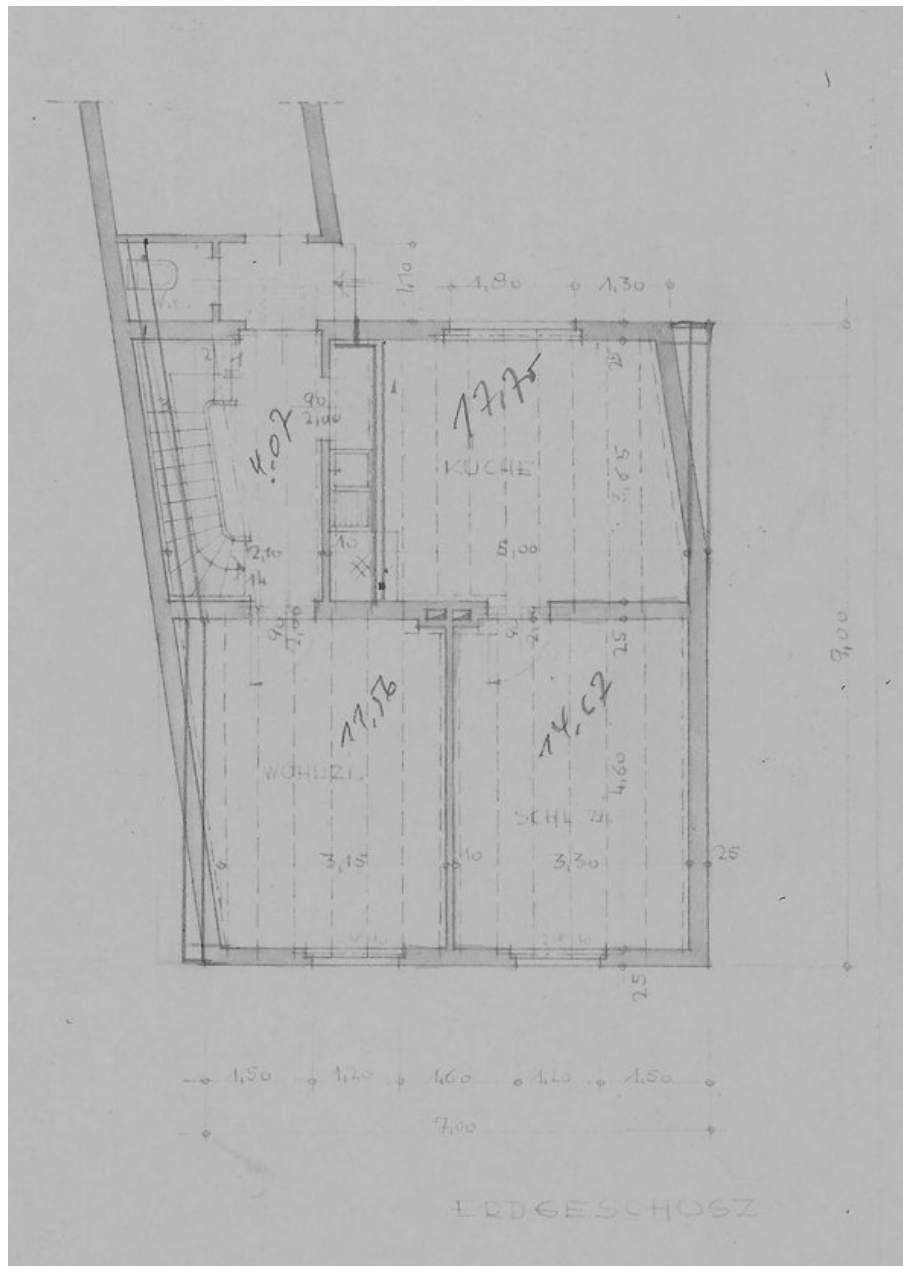
24) Dachgeschoss

## 2.11 Baupläne

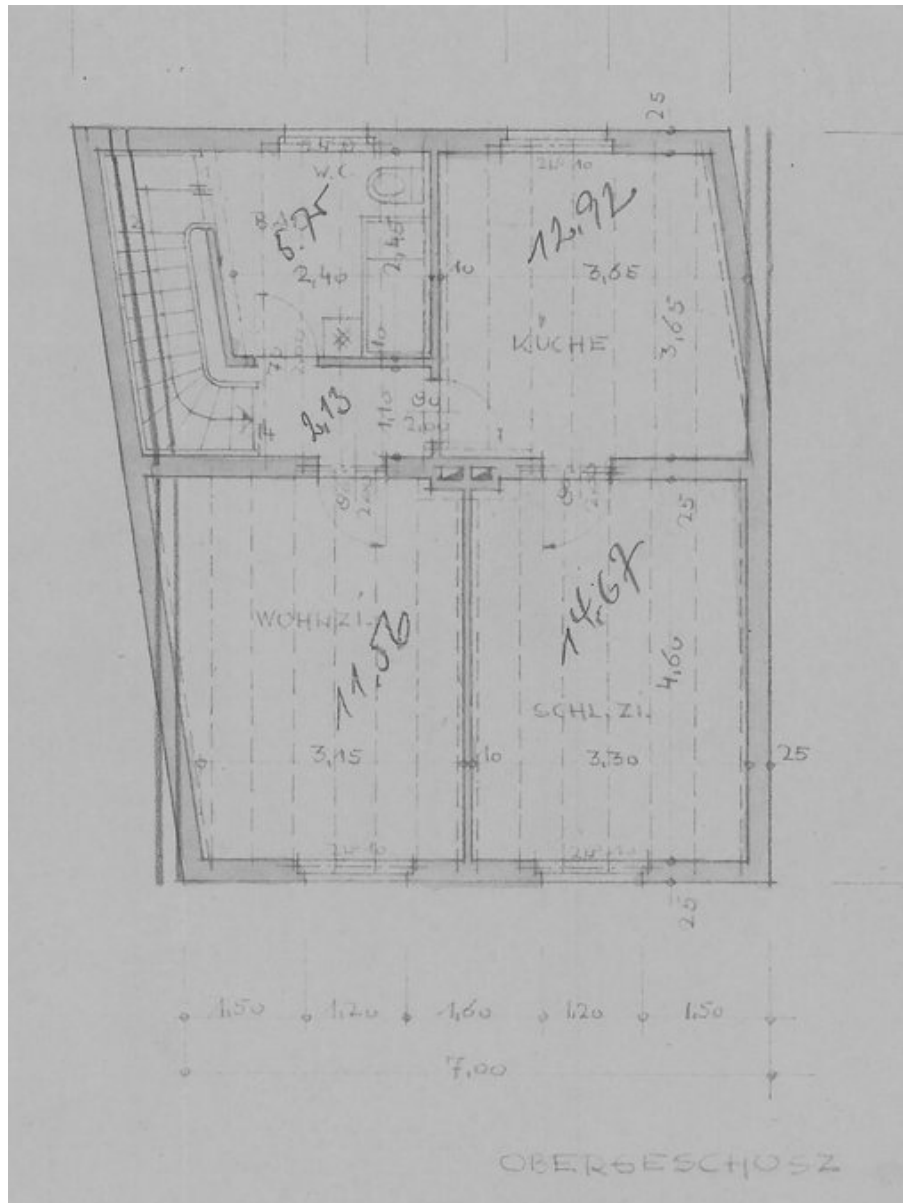
(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)



Grundriss Kellergeschoss

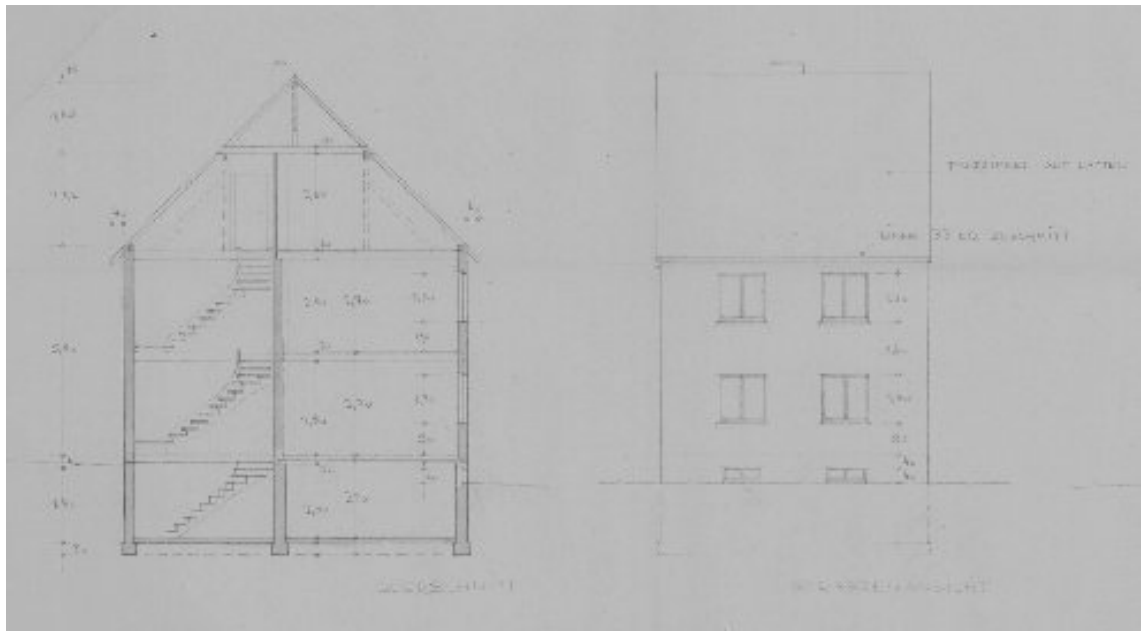


Grundriss Erdgeschoss, örtlich tlw. abweichend

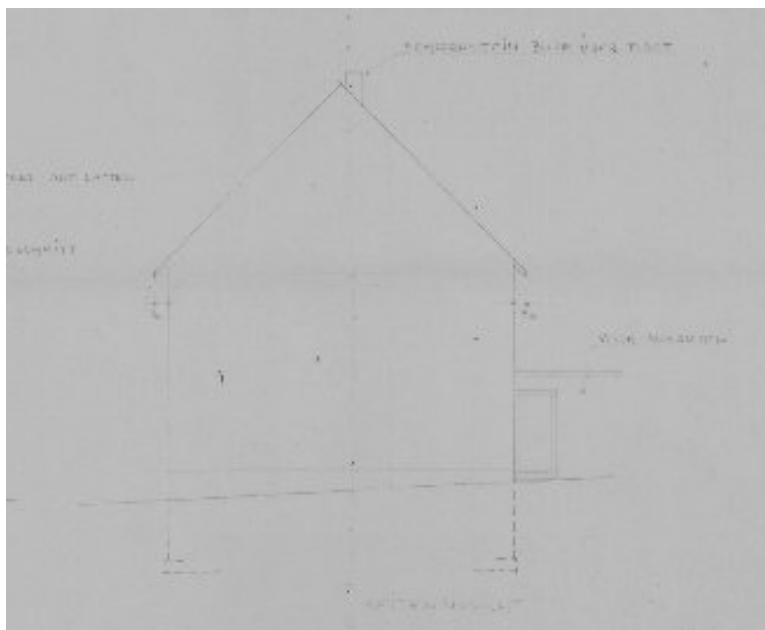


Grundriss Obergeschoss, örtlich tlw. abweichend – Anbau mit Bad und Zimmer in der Zeichnung nicht enthalten.

Kein Grundriss vom Dachgeschoss vorhanden.



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, Niederberg, im Süd-Westen des Landes Nordrhein-Westfalen, Rhein-Erft-Kreis, leben ca. 50.000 Einwohner. Flächengröße ca. 120 km<sup>2</sup>. 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 Selbstständigenquote 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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 Marktverhältnisse, Demographische Entwicklung

Kennzahlen für die Stadt Erftstadt bzw. für den Rhein-Erft-Kreis

- Einwohner Stadt Erftstadt (2025) - 49.000
- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte  
Rhein-Erft-Kreis (2024) - 149.000
- Arbeitslosenquote Rhein-Erft-Kreis (12/2024) - 6,5 %
- Demographische Entwicklung 2012 – 2030  
Stadt Erftstadt: - minus 1,9 %  
([www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de))

Trotz der demographischen Entwicklung der Stadt Erftstadt, lässt die Wirtschaftskraft der gesamten Region sowie die Nähe zu den Städten Köln und Bonn auch mittelfristig einen weitestgehend stabilen Immobilienmarkt erwarten.

### **3.4      Bebauung**

#### **3.4.1    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.

### **3.4.2 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.

### 3.4.3 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.

**3.4.4    Ausstattungsqualifikation**

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

**3.4.5    Außenanlagen**

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

### 3.4.6 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            |

Für die Garage und den Anbau wird aufgrund fehlender Angaben und ähnlicher Bauweise das ca. gleiche Baujahr unterstellt.

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Alterswertminderung bzw. Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades soll das nachfolgende Punktraster dienen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter, z. B. 20 Jahre zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Objekten und besonderen energetischen Maßnahmen können im Einzelfall nach sachverständigem Ermessen längere als die aus den Tabellen errechneten Restnutzungsdauern angesetzt werden. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Teilweise sind die Modernisierungen des Innenausbaus nicht fertig gestellt, der Anbau im Erdgeschoss befindet sich weitestgehend im Rohbauzustand. Es wird eine fiktive Fertigstellung unterstellt, die geschätzten Kosten werden abgezogen.

#### (I) Wohnhaus mit (II) Anbau:

| Modernisierungselemente <u>NHK 2010</u>                           | max. Punktzahl | Beurteilung |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|
| Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung                                 | 4              | 0           |
| Modernisierung der Fenster                                        | 2              | 0           |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2              | 1           |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2              | 0           |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4              | 0           |
| Modernisierung der Bäder                                          | 2              | 1           |
| Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken und Fußböden           | 2              | 2           |
| Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung     | 2              | 0           |
|                                                                   | 20             | 4           |

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

- 0 - 1 Punkte = nicht modernisiert
- 2 - 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 - 15 Punkte = überwiegend modernisiert
- 16 - 20 Punkte = umfassend modernisiert

Das Objekt ist im Bereich der „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ einzuordnen.

Tabelle zur Bestimmung der Alterswertminderung bzw. Restnutzungsdauer

2.2 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

| Gebäude-<br>alter              | Modernisierungsgrad |          |          |           |             |
|--------------------------------|---------------------|----------|----------|-----------|-------------|
|                                | ≤ 1 Punkt           | 4 Punkte | 8 Punkte | 13 Punkte | ≥ 18 Punkte |
| modifizierte Restnutzungsdauer |                     |          |          |           |             |
| 0                              | 80                  | 80       | 80       | 80        | 80          |
| 5                              | 75                  | 75       | 75       | 75        | 75          |
| 10                             | 70                  | 70       | 70       | 70        | 71          |
| 15                             | 65                  | 65       | 65       | 66        | 69          |
| 20                             | 60                  | 60       | 61       | 63        | 68          |
| 25                             | 55                  | 55       | 56       | 60        | 66          |
| 30                             | 50                  | 50       | 53       | 58        | 64          |
| 35                             | 45                  | 45       | 49       | 56        | 63          |
| 40                             | 40                  | 41       | 46       | 53        | 62          |
| 45                             | 35                  | 37       | 43       | 52        | 61          |
| 50                             | 30                  | 33       | 41       | 50        | 60          |
| 55                             | 25                  | 30       | 38       | 48        | 59          |
| 60                             | 21                  | 27       | 37       | 47        | 58          |
| 65                             | 17                  | 25       | 35       | 46        | 57          |
| 70                             | 15                  | 23       | 34       | 45        | 57          |
| 75                             | 13                  | 22       | 33       | 44        | 56          |
| ≥ 80                           | 12                  | 21       | 32       | 44        | 56          |

Für das Wohnhaus, den Anbau und die Garage wird aufgrund des engen baulichen Zusammenhangs die gleiche Restnutzungsdauer angehalten.

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                                 |
| (II) Garage                 | 63 %                          | 0,37                                 |

### 3.4.7 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 <sup>2</sup>       |
| Obergeschoss     | ca. | <u>73,00 m<sup>2</sup></u> |
| Summe Wohnfläche | ca. | 150,00 m <sup>2</sup>      |
|                  |     | =====                      |

### 3.4.8 Brutto – Grundfläche (BGF)

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

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

=====

(III) Garage 25,00 m<sup>2</sup>

=====

(IV) Schuppen / Unterstand 23,00 m<sup>2</sup>

=====

### 3.5 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.

#### 3.5.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

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

### **3.6 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 m<sup>2</sup>. Im Kellergeschoss sind ausreichend Abstellflächen vorhanden. Schuppengebäude mit Lager- und Abstellflächen mit ca. 31,00 m<sup>2</sup> 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.

### **3.7 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 Kaufpreisrückgänge 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.

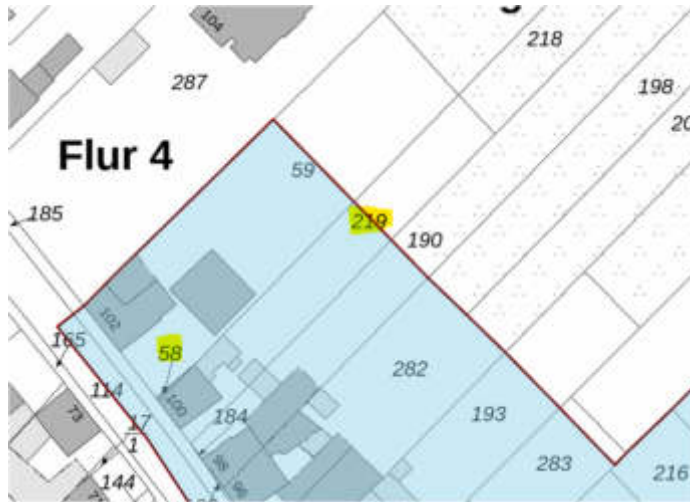
Bei einer ausreichenden Anzahl von hinreichend vergleichbaren Objekten wird ggf. das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

##### **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 €/m<sup>2</sup> (beitragsfrei)

mit der Ausweisung: Wohnbaufläche; I-II; 500 m<sup>2</sup>

(inklusive Erschließungskosten)

Bereich: Friedrich-Ebert-Straße

Nordöstlicher Grundstücksteil:

Wohnbauflächen:

Stichtag: 01.01.2026 = 350 €/m<sup>2</sup> (beitragsfrei)

mit der Ausweisung: Wohnbaufläche; I-II; 450 m<sup>2</sup>

(inklusive Erschließungskosten)

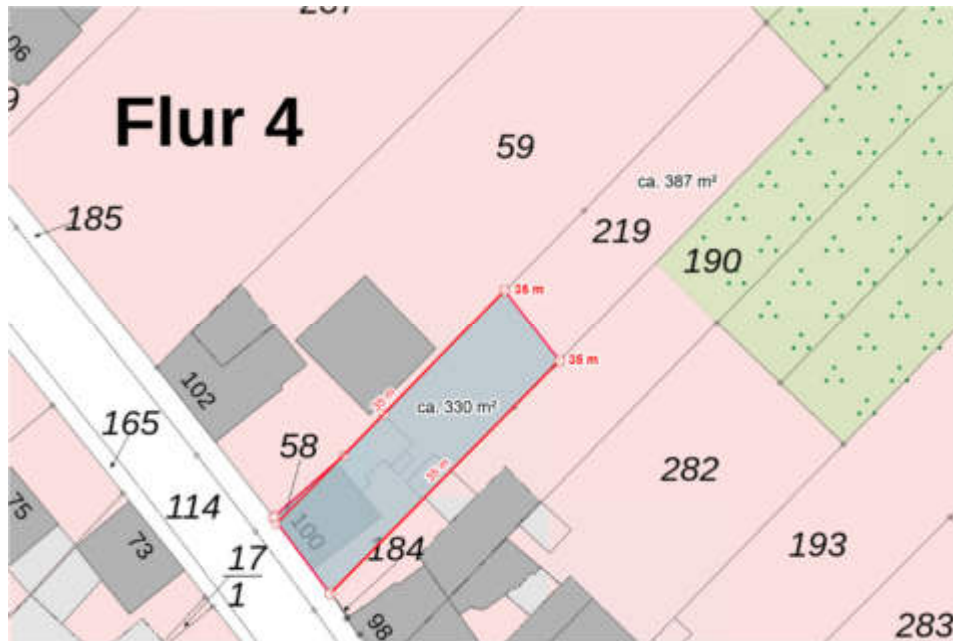
Bereich: Kocherbachweg

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.



|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| (I) Bauland:                         | 330,00 m² |
| (II) Gartenland:                     | 387,00 m² |
| Gesamte Fläche Bewertungsgrundstück: | 717,00 m² |

(I) Bauland

Modifizierung Grundstücksgröße:

Der Grundstücksmarktbericht veröffentlicht Umrechnungsfaktoren zur Anpassung der Grundstücksgrößen.

| Flächenanpassung                |                                      |        |        |        |        |        |        |
|---------------------------------|--------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Fläche des Grundstücks<br>in m² | Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks |        |        |        |        |        |        |
|                                 | 800 m²                               | 700 m² | 600 m² | 500 m² | 400 m² | 300 m² | 200 m² |
| 200                             |                                      |        |        |        | 1,15   | 1,09   | 1,00   |
| 225                             |                                      |        |        |        | 1,13   | 1,06   | 0,98   |
| 250                             |                                      |        |        | 1,16   | 1,11   | 1,04   | 0,96   |
| 275                             |                                      |        |        | 1,14   | 1,08   | 1,02   | 0,94   |
| 300                             |                                      |        | 1,17   | 1,12   | 1,06   | 1,00   | 0,92   |
| 325                             |                                      |        | 1,15   | 1,10   | 1,05   | 0,98   |        |
| 350                             |                                      | 1,18   | 1,13   | 1,08   | 1,03   | 0,97   |        |
| 375                             |                                      | 1,16   | 1,12   | 1,07   | 1,01   | 0,95   |        |
| 400                             | 1,18                                 | 1,14   | 1,10   | 1,05   | 1,00   | 0,94   |        |
| 425                             | 1,17                                 | 1,13   | 1,08   | 1,04   | 0,99   | 0,93   |        |
| 450                             | 1,15                                 | 1,11   | 1,07   | 1,02   | 0,97   | 0,91   |        |
| 475                             | 1,14                                 | 1,10   | 1,06   | 1,01   | 0,96   |        |        |
| 500                             | 1,12                                 | 1,09   | 1,04   | 1,00   | 0,95   |        |        |
| 525                             | 1,11                                 | 1,07   | 1,03   | 0,99   | 0,94   |        |        |
| 550                             | 1,10                                 | 1,06   | 1,02   | 0,98   | 0,93   |        |        |
| 575                             | 1,09                                 | 1,05   | 1,01   | 0,97   | 0,92   |        |        |
| 600                             | 1,08                                 | 1,04   | 1,00   | 0,96   | 0,91   |        |        |
| 625                             | 1,07                                 | 1,03   | 0,99   | 0,95   |        |        |        |
| 650                             | 1,05                                 | 1,02   | 0,98   | 0,94   |        |        |        |
| 675                             | 1,04                                 | 1,01   | 0,97   | 0,93   |        |        |        |
| 700                             | 1,04                                 | 1,00   | 0,96   | 0,92   |        |        |        |
| 725                             | 1,03                                 | 0,99   | 0,95   | 0,91   |        |        |        |
| 750                             | 1,02                                 | 0,98   | 0,95   | 0,90   |        |        |        |
| 775                             | 1,01                                 | 0,97   | 0,94   |        |        |        |        |
| 800                             | 1,00                                 | 0,97   | 0,93   |        |        |        |        |

Grundstücksgröße Bewertungsobjekt: 330,00 m²

Grundstücksgröße Richtwertgrundstück: 500,00 m²

In Anlehnung an die Tabelle wird der Umrechnungsfaktor auf 1,10 geschätzt.

$$340 \text{ €/m}^2 \times 1,10 \text{ rd.} = 370 \text{ €/m}^2$$

Modifizierung Mikrolage / Grundstückszuschnitt / Ausrichtung:

Die Mikrolage und der Grundstückszuschnitt rechtfertigt keinen Zu- oder Abschlag.

Die nordöstliche Ausrichtung des Gartens rechtfertigt einen Abschlag.

$$370 \text{ €/m}^2$$

Abschlag Ausrichtung 5 % rd. 20 €/m²

$$350 \text{ €/m}^2$$

Modifizierung konjunkturelle Entwicklung:

Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag ist hier kein Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen.

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

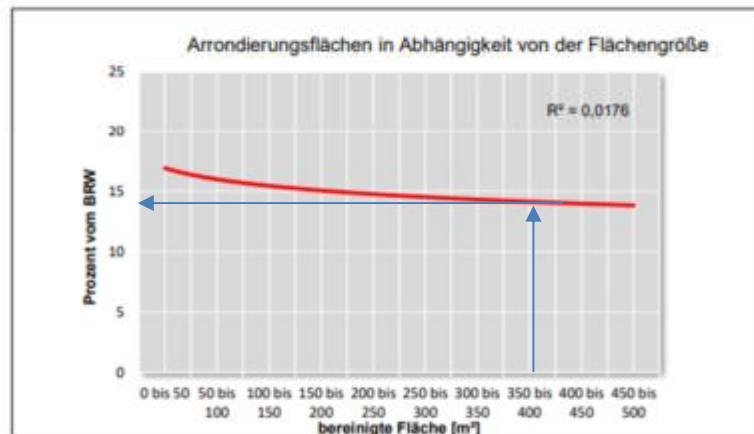
## (II) Gartenland

Der Grundstücksmarktbericht veröffentlicht Faktoren für zusätzliche Gartenflächen zur Arrondierung von Hausgrundstücken innerhalb der Ortslagen.

Für diese Arrondierungsflächen können im Normalfall

**10 - 20 % des umgebenden Baulandrichtwertes**

angesetzt werden. Der prozentuale Ansatz steht in einer Abhängigkeit zur Flächengröße (siehe untere Darstellung).



Grundstücksgröße Gartenland: 378,00 m<sup>2</sup>

In Anlehnung an die Tabelle wird der Umrechnungsfaktor auf 14 % (x 0,14) geschätzt.

Bodenrichtwert 340 €/m<sup>2</sup> x 0,14 rd. = 50 €/m<sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausnutzbarkeit wird der Bodenwert sachverständig geschätzt: rd. 50 €/m<sup>2</sup>

### 4.1.3 Bodenwert

(I) Bauland – Beitragsfreier Bodenwert

330,00 m<sup>2</sup> x 350 €/m<sup>2</sup> = rd. 116.000,00 €

(II) Gartenland – Beitragsfreier Bodenwert

387,00 m<sup>2</sup> x 50 €/m<sup>2</sup> = rd. 19.000,00 €

Summe 135.000,00 €

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

### 4.1.4 Bodenwert

- gerundet - = 135.000,00 €

=====

=====

#### **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 m<sup>2</sup> 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

Ermittlung der Kostenkennwerte in Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

Berechnung unter Berücksichtigung der anteiligen BGF.

Aufgrund der grenzständigen Bebauung wird das Objekt als Doppelhaushälfte eingeordnet.

(I)-(II) Wohnhaus mit Anbau

Vorderhaus

Typ 2.12 Doppel- und Reihenendhäuser

Unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

|     |     |     |     |       |               |
|-----|-----|-----|-----|-------|---------------|
| 1   | 2   | 3   | 4   | 5     | Standardstufe |
| 535 | 595 | 685 | 825 | 1.035 | (€/m²BGF)     |

Anbau

Typ 2.33 Doppel- und Reihenendhäuser

Erdgeschoss, Obergeschoss

|     |     |     |       |       |               |
|-----|-----|-----|-------|-------|---------------|
| 1   | 2   | 3   | 4     | 5     | Standardstufe |
| 735 | 820 | 940 | 1.135 | 1.415 | (€/m²BGF)     |

| Standardmerkmal                                           | Standardstufe |     |     |     |      | Wägungs-<br>anteil [%] |
|-----------------------------------------------------------|---------------|-----|-----|-----|------|------------------------|
|                                                           | 1             | 2   | 3   | 4   | 5    |                        |
| Außenwände                                                | 0,5           | 0,5 |     |     |      | 23                     |
| Dächer                                                    | 0,5           | 0,5 |     |     |      | 15                     |
| Außentüren und Fenster                                    |               | 1,0 |     |     |      | 11                     |
| Innenwände und Türen                                      |               |     | 1,0 |     |      | 11                     |
| Deckenkonstruktion und Treppen                            |               | 1,0 |     |     |      | 11                     |
| Fußböden                                                  |               | 1,0 |     |     |      | 5                      |
| Sanitäreinrichtungen                                      |               | 0,5 | 0,5 |     |      | 9                      |
| Heizung                                                   |               | 1,0 |     |     |      | 9                      |
| Sonstige technische Ausstattung                           |               |     | 1,0 |     |      | 6                      |
| Kostenkennwerte in €/m²<br>für die Gebäudeart 2.12 / 2.33 | 573           | 638 | 733 | 884 | 1107 |                        |
| Gebäudestandardkennzahl                                   |               |     |     |     |      | 2,09                   |

|                                   |                                   |                     |
|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Außenwände                        | 0,5 x 23% x 573 + 0,5 x 23% x 638 | 139 €/m² BGF        |
| Dächer                            | 0,5 x 15% x 573 + 0,5 x 15% x 638 | 91 €/m² BGF         |
| Außentüren und Fenster            | 1 x 11% x 638                     | 70 €/m² BGF         |
| Innenwände und Türen              | 1 x 11% x 733                     | 81 €/m² BGF         |
| Deckenkonstruktion und Treppen    | 1 x 11% x 638                     | 70 €/m² BGF         |
| Fußböden                          | 1 x 5% x 638                      | 32 €/m² BGF         |
| Sanitäreinrichtungen              | 0,5 x 9% x 638 + 0,5 x 9% x 733   | 62 €/m² BGF         |
| Heizung                           | 1 x 9% x 638                      | 57 €/m² BGF         |
| Sonstige technische Ausstattung   | 1 x 6% x 733                      | 44 €/m² BGF         |
| <b>Kostenkennwert aufsummiert</b> |                                   | <b>646 €/m² BGF</b> |

### (III) Garage

Einzelgaragen / Mehrfachgaragen

|   |   |   |               |
|---|---|---|---------------|
| 3 | 4 | 5 | Standardstufe |
|---|---|---|---------------|

245      485      780 (€/m<sup>2</sup>/BGF)

### Standardstufe 3: Fertiggaragen

## Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise

Standardstufe 5: individuelle Garagen mit besonderer Ausführung wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä: Wasser, Abwasser, Heizung

In Anlehnung an die vorgenannten Literaturangaben Normalherstellungskosten 2010 unter Berücksichtigung von Bauart, Gebäudehöhen, Ausstattung, Nutzung (incl. Umsatzsteuer).

(I)-(II) Wohnhaus mit Anbau

$$646,00 \text{ €/m}^2\text{BGF2010} \times 1,0 \text{ (Regionalfaktor)} = 646,00 \text{ €/m}^2\text{BGF2010}$$

(III) Garage

$$485,00 \text{ €/m}^2\text{BGF2010} \times 1,0 \text{ (Regionalfaktor)} = 485,00 \text{ €/m}^2\text{BGF2010}$$

Umrechnung auf den 18.04.2026

Der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex mit Umsatzsteuer liegt bei:

(2021 = 100)

Wohngebäude: 0,709 (2010)

Wohngebäude: 1,370 (02/2026)

(I)-(II) Wohnhaus mit Anbau  $646,00 \text{ €/m}^2\text{BGF}_{2010} : 0,709 \times 1,370 =$  rd.  $1.248,00 \text{ €/m}^2\text{BGF}$

(III) Garage  $485,00 \text{ €/m}^2 \text{BGF}_{2010} : 0,709 \times 1,370 =$  rd.  $937,00 \text{ €/m}^2 \text{BGF}$

### 4.1.3 Sachwertberechnung

(I)-(II) Wohnhaus mit Anbau

$$326,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.248,00 \text{ €/m}^2 \text{BGF} \quad \text{rd.} \quad = \quad 406.800,00 \text{ €}$$

x Alterswertminderungsfaktor = 0,27

|                      |     |              |
|----------------------|-----|--------------|
| Vorläufiger Sachwert | rd. | 109.800,00 € |
|----------------------|-----|--------------|

(III) Garage

$$25,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 937,00 \text{ €/m}^2 \text{BGF} \quad \text{rd.} \quad = \quad 23.400,00 \text{ €}$$

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.

| Doppelhaushälften und Reihenhäuser   |                              |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|--------------------------------------|------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| vorläufiger<br>Sachwert<br>(in Euro) | Bodenrichtwert* (in Euro/m²) |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                      | 200                          | 250  | 300  | 350  | 400  | 450  | 500  | 550  | 600  | 650  | 700  | 750  |
| 150.000                              | 1,52                         | 1,49 | 1,45 | 1,41 | 1,38 | 1,36 |      |      |      |      |      |      |
| 200.000                              | 1,38                         | 1,36 | 1,34 | 1,32 | 1,30 | 1,30 |      |      |      |      |      |      |
| 250.000                              | 1,28                         | 1,28 | 1,27 | 1,26 | 1,25 | 1,25 | 1,25 | 1,24 | 1,24 | 1,23 | 1,23 | 1,23 |
| 300.000                              | 1,21                         | 1,21 | 1,21 | 1,21 | 1,21 | 1,21 | 1,21 | 1,21 | 1,21 | 1,21 | 1,22 | 1,22 |
| 350.000                              | 1,15                         | 1,15 | 1,16 | 1,17 | 1,18 | 1,18 | 1,19 | 1,19 | 1,19 | 1,20 | 1,20 | 1,21 |
| 400.000                              | 1,10                         | 1,11 | 1,12 | 1,14 | 1,15 | 1,16 | 1,16 | 1,17 | 1,18 | 1,19 | 1,19 | 1,20 |
| 450.000                              | 1,05                         | 1,07 | 1,09 | 1,11 | 1,13 | 1,13 | 1,14 | 1,15 | 1,16 | 1,17 | 1,18 | 1,19 |
| 500.000                              |                              | 1,04 | 1,06 | 1,08 | 1,10 | 1,12 | 1,13 | 1,14 | 1,15 | 1,16 | 1,18 | 1,19 |
| 550.000                              |                              | 1,01 | 1,03 | 1,06 | 1,08 | 1,10 | 1,11 | 1,13 | 1,14 | 1,15 | 1,17 | 1,18 |
| 600.000                              |                              | 0,98 | 1,01 | 1,04 | 1,07 | 1,08 | 1,10 | 1,11 | 1,13 | 1,15 | 1,16 | 1,18 |
| 650.000                              |                              |      |      |      | 1,05 | 1,07 | 1,09 | 1,10 | 1,12 | 1,14 | 1,16 | 1,17 |
| 700.000                              |                              |      |      |      | 1,04 | 1,06 | 1,08 | 1,09 | 1,11 | 1,13 | 1,15 | 1,17 |

\*Damit ist der u.a. in [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlichte Bodenrichtwert gemeint.

In Anlehnung an die genannten Tabellenwerte und unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertes werden hier die folgenden Faktoren gewählt:

Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von 248.000,00 €

und einem Bodenrichtwert von 340,00 €/m<sup>2</sup>

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser = 1,26

Es handelt sich hier letztendlich nicht um statische Werte, sondern um eine statistische Auswertung.

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 1,07 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 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Wohnflächenwert (Vergleichsfaktor) von rd. 1.770,00 €.

|                |                                              |          |                     |
|----------------|----------------------------------------------|----------|---------------------|
| <b>4.1.3.1</b> | <b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b> | <b>=</b> | <b>265.000,00 €</b> |
| =====          |                                              |          | =====               |

## **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**

Das Bewertungsobjekt ist leerstehend, vormalig eigengenutzt.

Maßgebend für die Wertermittlung ist der Mietertrag, von dem man annehmen kann, dass er sowohl marktüblich als auch nachhaltig erzielbar ist.

Dieser marktüblich erzielbare Ertrag ist in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich um eine anzusetzende Miete, die bei Vermietung der Immobilie am Markt nachhaltig erzielbar ist, auch bei einer Alternativnutzung marktüblich ist.

Hinweis:

Für die Liegenschaftszinsauswertung werden die Mieten auf Basis des örtlichen Mietspiegels ermittelt. Diese berücksichtigen die Besonderheiten der jeweiligen Objektart, sowie die im Fragebogen abgefragte Wohnfläche und Ausstattung. Der Mietspiegelansatz (Geschosswohnungsbau) wurde um 10 % erhöht. Bei übergroßen Wohnungen wurde ein Abschlag von 1 % je 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf den Mietansatz berücksichtigt.

Als Anhaltspunkt dient der Mietpreisspiegel 2024 (Stand April 2024) der Stadt Erftstadt für Wohnungsmieten für Geschosswohnungen.

Das ca. 1952/53 erbaute Wohnhaus wird aufgrund seiner Modernisierungen (überwiegend vor 1990) in die Gruppe von Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden, eingeordnet.

In Bezug auf die Lage sind die Mieten im Bereich der mittleren Wohnlage einzuordnen.

Aufgrund der Ausstattung ist es nicht gerechtfertigt, das Bewertungsobjekt in der Gruppe mit besonderer Ausstattung einzuordnen.

## Mietspiegel

Stand 04.2024

### Wohnungen (Mieten in Euro pro m<sup>2</sup>)

| 30 m <sup>2</sup> - 49,9 m <sup>2</sup> |               | 50 m <sup>2</sup> - 69,9 m <sup>2</sup> |               | 70 m <sup>2</sup> - 89,9 m <sup>2</sup> |               | 90 m <sup>2</sup> - 109,9 m <sup>2</sup> |               |
|-----------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|---------------|------------------------------------------|---------------|
| mittlere Wohnlage                       | gute Wohnlage | mittlere Wohnlage                       | gute Wohnlage | mittlere Wohnlage                       | gute Wohnlage | mittlere Wohnlage                        | gute Wohnlage |

#### Gruppe 1960 - 1975 Wohnungen in Gebäuden, die in diesem Zeitraum bezugsfertig wurden

|   |             |             |             |             |             |             |             |             |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| A | 5,30 - 6,70 | 5,60 - 7,50 | 5,30 - 6,70 | 5,60 - 7,20 | 5,10 - 6,60 | 5,70 - 7,10 | 4,90 - 6,50 | 5,30 - 6,90 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|

#### Gruppe 1976 - 1989 Wohnungen in Gebäuden, die in diesem Zeitraum bezugsfertig wurden

|   |             |             |             |             |             |             |             |             |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| A | 5,90 - 7,30 | 6,40 - 7,70 | 5,70 - 7,10 | 6,10 - 7,70 | 5,60 - 6,60 | 5,60 - 7,10 | 5,40 - 6,60 | 5,80 - 7,10 |
| B | 6,10 - 7,70 | 6,60 - 8,10 | 6,00 - 7,50 | 6,40 - 8,20 | 5,80 - 7,40 | 6,20 - 8,00 | 5,50 - 7,20 | 6,00 - 7,60 |

#### Gruppe 1990 - 2004 Wohnungen in Gebäuden, die in diesem Zeitraum bezugsfertig wurden

|   |             |             |             |             |             |             |             |             |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| A | 6,50 - 7,90 | 6,80 - 8,30 | 6,00 - 7,60 | 6,20 - 8,00 | 5,90 - 7,50 | 6,10 - 7,70 | 5,70 - 7,40 | 5,90 - 7,50 |
| B | 6,90 - 8,20 | 7,00 - 8,60 | 6,70 - 8,20 | 6,90 - 8,60 | 6,60 - 8,10 | 6,80 - 8,50 | 6,40 - 7,80 | 6,60 - 8,10 |

Das Bewertungsobjekt liegt aufgrund seiner Größe außerhalb der Tabellenwerte. Hilfsweise wird auf die Gruppe 90-109,9 m<sup>2</sup> zurückgegriffen, für die Übergröße erfolgt ein Abschlag.

In Anlehnung an die oben genannten Wertangaben, unter Berücksichtigung von Zu/Abschlägen (Lage in Erftstadt-Kierdorf, Vermietbarkeit, Marktsituation, Baualtersklasse, Einfamilienhausnutzung, Größe) werden die folgenden Mietansätze für marktüblich und nachhaltig angehalten.

Diese Mietwertschätzung ist nicht identisch mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinne, hat keinen Einfluss auf bestehende Verträge und ist nicht zur Begründung eines Mieterhöhungsbegehrens geeignet.

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

Die Betriebskosten werden als Nebenkosten gesondert zuzüglich zur Nettokaltmiete abgerechnet und kalkuliert.

#### Wohnhaus

150,00 m<sup>2</sup> x 6,00 €/m<sup>2</sup>/Monat rd. = 900,00 €/Monat

#### Garage

1 Ga x 50,00 €/m<sup>2</sup>/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 Grundstücksmarktberichtes (Modellkonformität).

Instandhaltungskosten

Wohnhaus mit Anbau

150,00 m<sup>2</sup> x 14,40 €/m<sup>2</sup> = 2.160,00 €

Garage

1 Ga x 108,00 €/m<sup>2</sup> = 108,00 €

= 2.268,00 €

Mietausfallwagnis

2,00 % von rd. 11.400,00 € = 228,00 €

Verwaltungskosten

1 x WE x 367,00 € = 367,00 €

1 x Ga x 48,00 € = 48,00 €

= 415,00 €

2.911,00 €

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

#### 4.2.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist neben dem Mietertrag eine Bewertungsgröße, die entscheidenden Einflüsse darstellt. Beim Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem die Verkehrswerte von Immobilien im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. In Liegenschaften angelegtes Kapital wird anders verzinst, als anderweitig angelegtes Kapital (Preiswachstum, Zinsen, Steueraspekte). Die Verzinsung von Liegenschaften weicht von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Die Höhe der Verzinsung des in Immobilien angelegten Kapitals ist von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation, der Lage auf dem Kapitalmarkt und der örtlichen Immobilienmarktlage abhängig; ferner ist sie zeitlichen Schwankungen unterworfen. Grundstücksart, Restnutzungsdauer der Gebäude und individuelle Lagemerkmale bestimmen ferner die Höhe des Liegenschaftszinssatzes.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes steht in direktem Zusammenhang mit dem Risiko der Investition. Ein hoher Zins ist dabei Ausdruck von hohem Investitionsrisiko.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 macht folgende Aussage zum Liegenschaftszinssatz.

**Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2026 (Wiederverkauf)**

| Gebäudetyp                                                           | LZS (%) | s   | N   | Ø Wfl m² | Ø KP Euro/m² Wfl | Ø Miete* Euro/m² Wfl | Ø BWK (%) | Ø RND (Jahre) |
|----------------------------------------------------------------------|---------|-----|-----|----------|------------------|----------------------|-----------|---------------|
| Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)                        | 0,9     | 0,8 | 328 | 145      | 2.731            | 6,9                  | 22        | 39            |
| Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) | 0,9     | 0,8 | 733 | 127      | 2.927            | 7,3                  | 21        | 40            |
| Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)                                    | 0,8     | 1,0 | 35  | 179      | 2.475            | 6,9                  | 24        | 35            |

\*die Mieten werden aufgrund des örtlichen Mietspiegels ermittelt

Einfamilienhäuser (eigengenutzt) Liegenschaftszinssatz:

0,9 % mit einer Spanne von 0,1 % bis 1,7 %

Die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes basiert auf folgenden Modellansätzen:

- die Auswertung wurde angelehnt an das Modell der AGVGA (NRW)
- die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren angesetzt
- die Restnutzungsdauer (RND) wurde ggf. anhand des Modells der AGVGA modifiziert. Es wurden nur
  - RND > 25 Jahre berücksichtigt
- die Mieten wurden aufgrund des örtlichen Mietspiegels ermittelt und berücksichtigen die Besonderheiten der jeweiligen Objektart, sowie die im Fragebogen abgefragte Wohnfläche und Ausstattung. Der Mietspiegelansatz (Geschosswohnungsbau) wurde um 10 % erhöht. Bei übergroßen Wohnungen wurde ein Abschlag von 1 % je 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf den Mietansatz berücksichtigt
- die Bewirtschaftungskosten gemäß AGVGA
- Neubauten wurden bei der Auswertung nicht mit einbezogen

Bei dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes sind lageabhängige Einflüsse zu beachten. In ländlichen und weniger gesuchten städtischen Wohnlagen sind über dem Durchschnitt liegende Zinssätze festzustellen. Andererseits liegen die Zinssätze niedriger in gesuchten und guten Lagen.

Es sind die folgenden Faktoren zu berücksichtigen:

- |                                        |                           |
|----------------------------------------|---------------------------|
| - Stadtwohnlage in Erftstadt-Kierdorf  | - durchschnittlich        |
| - Gesamtzustand des Bewertungsobjektes | - gering teilmodernisiert |
| - Restnutzungsdauer                    | - 22 Jahre                |
| - Mietniveau                           | - normal                  |
| - Entwicklungsperspektive              | - nicht einfach           |

Im Hinblick auf den Standort in Erftstadt-Kierdorf, Größe und Art des Objektes, Alter, Marktgängigkeit, Ausstattungsqualität und einer Restnutzungsdauer von 22 Jahren ist ein Liegenschaftszinssatz im leicht oberhalb des Mittelwertes von 0,9 % der Liegenschaftszinsspanne von 0,1 % bis 1,7 % gerechtfertigt.

Für die Ertragswertberechnung ist hier ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 1,2 % marktkonform und angemessen.

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

| Liegenschafts-<br>zinssatz | Restnutzungs-<br>dauer | Kapitalisierungs-<br>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 m<sup>2</sup> 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 Marktzuschlag 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 Wertermittlungsstichtag 18.04.2026 geschätzt:

**Verkehrswert 230.000,00 €**

in Worten: zweihundertdreißigtausend €

(incl. Bodenwert und Garagengebäude)

(Informationsdaten: 230.000,00 € : 150,00 m<sup>2</sup> = rd. 1.530,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

50670 Köln, den 30.04.2026

Sachverständiger

Dipl. Ing. Andreas Kötter

Architekt

*Andreas Kötter*



Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

**7. Beantwortung der Fragestellung**

- Kein Gewerbebetrieb.
- Kein Zubehör.
- Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- Keine Baulasteintragungen auf dem Bewertungsgrundstück.
- Unvermietet.
- Keine Altlasten.
- Keine Grunddienstbarkeiten-

**8. Wertermittlung Einzelwerte der Flurstücke**

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei Flurstücken (Flurstück 219; 713 m<sup>2</sup> und 58; 4 m<sup>2</sup>) und ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die Flurstücke 219 und 58 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Das Flurstück 219 ist das herrschende Flurstück und hat ein wirtschaftliches Interesse an dem Flurstück 58; es liegt hier eine Eigengrenzüberbauung vor.

**9. Einzelwert Flurstück 219**

Das Flurstück 219 hat eine Größe von 713,00 m<sup>2</sup> und ist ein Bauland- bzw. Gartenlandgrundstück.

|                                     |   |                     |
|-------------------------------------|---|---------------------|
| Verkehrswert (Flurstück 219 und 58) | = | 229.000,00 €        |
| Einzelwert Flurstück 59             | = | - <u>1.000,00 €</u> |
|                                     | = | 230.000,00 €        |

**10. Einzelwert Flurstück 58**

Das Flurstück 58 hat eine Größe von 4,00 m<sup>2</sup>.

Bodenwert:

$$4,00 \text{ m}^2 \times 350,00 \text{ € rd.} = 1.000,00 \text{ €/m}^2$$

Den Aufbauten wird hier kein eigener Wert zugeschrieben.

## 11. Anlagen

### Wohnflächenberechnung

(Nach Wohnflächenverordnung)

Berechnungen mit der für die Wertermittlung erforderlichen und notwendigen Genauigkeit nach Planunterlagen bzw. örtlichem Aufmaß.

#### Friedrich-Ebert-Str. 100, 50374 Erftstadt

| Bezeichnung               | Länge     | Breite   | Faktor | Ergebnis             | Fläche               | Abzug | Anrechenbare Fläche         |
|---------------------------|-----------|----------|--------|----------------------|----------------------|-------|-----------------------------|
| <b>Erdgeschoss</b>        |           |          |        |                      |                      |       |                             |
| Diele (Anbau)             | 1,46 m x  | 2,70 m x | 1,00 = | 3,94 m <sup>2</sup>  |                      |       |                             |
|                           | -0,50 m x | 1,03 m x | 1,00 = | -0,52 m <sup>2</sup> | 3,42 m <sup>2</sup>  | 1,00  | 3,42 m <sup>2</sup>         |
| Flur                      | 1,49 m x  | 3,60 m x | 1,00 = | 5,36 m <sup>2</sup>  | 5,36 m <sup>2</sup>  | 1,00  | 5,36 m <sup>2</sup>         |
| Wohnen                    | 6,64 m x  | 4,52 m x | 1,00 = | 30,01 m <sup>2</sup> | 30,01 m <sup>2</sup> | 1,00  | 30,01 m <sup>2</sup>        |
| Küche                     | 3,64 m x  | 4,62 m x | 1,00 = | 16,82 m <sup>2</sup> | 16,82 m <sup>2</sup> | 1,00  | 16,82 m <sup>2</sup>        |
| Raum 1 (Anbau Rohbau)     | 2,77 m x  | 3,01 m x | 1,00 = | 8,34 m <sup>2</sup>  |                      |       |                             |
|                           | -0,50 m x | 2,23 m x | 1,00 = | -1,12 m <sup>2</sup> | 7,22 m <sup>2</sup>  | 1,00  | 7,22 m <sup>2</sup>         |
| Raum 2 (Anbau Rohbau)     | 2,67 m x  | 3,71 m x | 1,00 = | 9,91 m <sup>2</sup>  | 9,91 m <sup>2</sup>  | 1,00  | 9,91 m <sup>2</sup>         |
| Terrasse                  | pauschal  |          |        |                      | 18,00 m <sup>2</sup> | 0,25  | 4,50 m <sup>2</sup>         |
|                           |           |          |        |                      |                      |       | 77,24 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe Erdgeschoss</b>  |           |          |        |                      | <b>gerundet</b>      |       | <b>77,00 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Obergeschoss</b>       |           |          |        |                      |                      |       |                             |
| Flur (tlw. Anbau)         | 1,46 m x  | 3,60 m x | 1,00 = | 5,26 m <sup>2</sup>  |                      |       |                             |
|                           | 4,09 m x  | 1,14 m x | 1,00 = | 4,66 m <sup>2</sup>  |                      |       |                             |
|                           | 0,70 m x  | 0,26 m x | 1,00 = | 0,18 m <sup>2</sup>  |                      |       |                             |
|                           | 1,18 m x  | 1,37 m x | 1,00 = | 1,62 m <sup>2</sup>  | 11,72 m <sup>2</sup> | 1,00  | 11,72 m <sup>2</sup>        |
| Bad (Anbau)               | 2,25 m x  | 2,69 m x | 1,00 = | 6,05 m <sup>2</sup>  |                      |       |                             |
|                           | 0,89 m x  | 0,91 m x | 1,00 = | 0,81 m <sup>2</sup>  | 6,86 m <sup>2</sup>  | 1,00  | 6,86 m <sup>2</sup>         |
| Zimmer 1 Garten (Anbau)   | 2,78 m x  | 2,82 m x | 1,00 = | 7,84 m <sup>2</sup>  | 7,84 m <sup>2</sup>  | 1,00  | 7,84 m <sup>2</sup>         |
| Zimmer 2 Straße           | 4,53 m x  | 3,72 m x | 1,00 = | 16,85 m <sup>2</sup> |                      |       |                             |
|                           | -0,90 m x | 0,15 m x | 1,00 = | -0,14 m <sup>2</sup> | 16,71 m <sup>2</sup> | 1,00  | 16,71 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer 3 Straße           | 4,55 m x  | 3,69 m x | 1,00 = | 16,79 m <sup>2</sup> | 16,79 m <sup>2</sup> | 1,00  | 16,79 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer 4 Garten           | 4,55 m x  | 2,89 m x | 1,00 = | 13,15 m <sup>2</sup> | 13,15 m <sup>2</sup> | 1,00  | 13,15 m <sup>2</sup>        |
|                           |           |          |        |                      |                      |       | 73,07 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe Obergeschoss</b> |           |          |        |                      | <b>gerundet</b>      |       | <b>73,00 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Summe Wohnhaus</b>     |           |          |        |                      |                      |       | <b>150,00 m<sup>2</sup></b> |

### Brutto-Grundflächenberechnung (BGF)

(nach DIN 277 Ausgabe Juni 1987, Teil 1, 2005)

(Flächen aus tim-online.nrw abgegriffen)

#### (I) Wohnhaus

Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebaut, Dachgeschoss

|                                |                    |                             |            |
|--------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------|
| Kellergeschoss                 |                    | 66,00 m <sup>2</sup>        |            |
| Erdgeschoss                    | wie Kellergeschoss | 66,00 m <sup>2</sup>        |            |
| Obergeschoss                   | wie Kellergeschoss | 66,00 m <sup>2</sup>        |            |
| Dachgeschoss (nicht ausgebaut) |                    | 66,00 m <sup>2</sup>        |            |
|                                |                    | <hr/>                       |            |
|                                |                    | 264,00 m <sup>2</sup>       |            |
| <b>Summe Haupthaus</b>         | <b>gerundet</b>    | <b>264,00 m<sup>2</sup></b> | <b>81%</b> |

#### (II) Anbau

Erdgeschoss, Obergeschoss

|                    |                 |                            |            |
|--------------------|-----------------|----------------------------|------------|
| Erdgeschoss        |                 | 31,00 m <sup>2</sup>       |            |
| Obergeschoss       | wie Erdgeschoss | 31,00 m <sup>2</sup>       |            |
|                    |                 | <hr/>                      |            |
|                    |                 | 62,00 m <sup>2</sup>       |            |
| <b>Summe Anbau</b> | <b>gerundet</b> | <b>62,00 m<sup>2</sup></b> | <b>19%</b> |

**Summe (I) + (II)** **326,00 m<sup>2</sup>** **100%**

#### (III) Garage

|                          |                 |                            |  |
|--------------------------|-----------------|----------------------------|--|
| Erdgeschoss              |                 | 25,00 m <sup>2</sup>       |  |
|                          |                 | <hr/>                      |  |
|                          |                 | 25,00 m <sup>2</sup>       |  |
| <b>Summe (II) Garage</b> | <b>gerundet</b> | <b>25,00 m<sup>2</sup></b> |  |

#### (IV) Schuppen / Unterstand neben Terrasse

|                             |                 |                            |  |
|-----------------------------|-----------------|----------------------------|--|
| Erdgeschoss                 |                 | 23,00 m <sup>2</sup>       |  |
|                             |                 | <hr/>                      |  |
|                             |                 | 23,00 m <sup>2</sup>       |  |
| <b>Summe (III) Schuppen</b> | <b>gerundet</b> | <b>23,00 m<sup>2</sup></b> |  |