

## **Internetversion zum GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte sowie mit einer Pkw-Garage bebaute Grundstück Gemarkung Kierdorf, Blatt 2257, Flur 10, Flurstück 258,  
Roggendorfer Weg 25 A,  
50374 Erftstadt – Kierdorf,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung  
- 141 K 26/25 -

Auftraggeber : Amtsgericht Brühl  
Balthasar-Neumann-Platz 3  
50321 Brühl  
Auftragsdatum : 23.07.2025

Tag der Ortsbesichtigung : 26.09.2025  
Wertermittlungsstichtag : 26.09.2025  
Qualitätsstichtag : 26.09.2025

**Verkehrswert : EUR 408.000,-**

## Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksangaben	4
2.1	Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	4
2.2	Lagebeschreibung	6
2.3	Grundstücksbeschreibung	7
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	8
3.1	Baubeschreibung	8
3.2	Grundrisseinteilung	12
3.3	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	13
3.4	Ermittlung der Wohnfläche	14
3.5	Außenanlagen	16
4	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Kierdorf, Flur 10, Flurstück 258	17
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	17
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	17
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Bodenwertermittlung	21
4.4	Sachwertermittlung	22
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22

4.4.2	Sachwertberechnung	26
4.5	Ertragswertermittlung	31
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
4.5.2	Ertragswertberechnung	34
4.6	Verkehrswertermittlung	38
5	Zusammenfassung	39

## 1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 23.07.2025 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Kierdorf, Blatt 2257 eingetragenen, mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte sowie mit einer Pkw-Garage bebauten Grundstücks

- Gemarkung Kierdorf, Flur 10, Flurstück 258, Gebäude- und Freifläche, „Roggendorfer Weg 25 A“, in der Größe von 490 m<sup>2</sup> beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Freitag, den 26.09.2025, 10.30 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich davon in Kenntnis gesetzt.

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

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

Das Gutachten basiert somit auf den von außen feststellbaren Gegebenheiten sowie den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen.

## 2 Grundstücksangaben

### 2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Amtsgericht : Brühl

Grundbuch von : Kierdorf, Blatt 2257

Gemarkung : Kierdorf

Flur	: 10
Flurstück	: 258
Größe	: 490 m <sup>2</sup>
Eigentümer lt. Grundbuch	: XXXXX, geboren am XXXXX - zu 1/2 Anteil -
	XXXXX, geboren am XXXXX - zu 1/2 Anteil -
Lasten in Abt. II des Grundbuchs	: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 26/25). Eingetragen am 27.05.2025.
Baulisten	: keine Eintragungen vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden <sup>1</sup>
Wohnungsbindung	: es ist keine Wohnungsbindung vorhanden
Bergschäden	: Laut Aussage der RWE Power Aktiengesellschaft ist, nach derzeitigen Erkenntnissen, keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das vorliegende Objekt erkennbar. <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> siehe Punkt 2.3

## 2.2 Lagebeschreibung

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

Erftstadt umfasst insgesamt 14 Stadtteile. Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil Kierdorf, an der Südostseite der Straße „Roggendorfer Weg“. Diese ist als durchschnittlich befahrene Anliegerstraße anzusehen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit der Einfamilien-Doppelhaushälfte „Roggendorfer Weg 25 A“ sowie mit einer Pkw-Garage bebaut. Die Nachbarbebauung besteht aus Einfamilienhäusern, tlw. als Doppelhäuser, in offener Bauweise. Die Bundesautobahn 1 verläuft durch Erftstadt, ca. 500 m südöstlich des Bewertungsobjekts.

Erftstadt hat einschließlich aller Stadtteile ca. 52.600 Einwohner. Der Stadtteil Kierdorf hat ca. 3.200 Einwohner.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Erftstadt-Liblar (ca. 5 km), die Kreisverwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich im ca. 18 km entfernten Bergheim.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Kierdorf vorhanden.

Ein Kindergarten und eine Gemeinschaftsgrundschule sind in Kierdorf vorhanden. Weiterführende Schulen können in Liblar (ca. 4 km) bzw. in Lechenich (ca. 4 km) besucht werden.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Anschlussstelle „Hürth“ zu der Bundesautobahn 1 (Trier - Köln) liegt in ca. 1,5 km Entfernung. Die Anschlussstelle „Gymnich“ zu der Bundesautobahn 61 (Koblenz - Venlo) liegt in ca. 2 km Entfernung.

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 30 km Entfernung. Der Bahnhof „Erftstadt“ befindet sich in ca. 5 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt ca. 500 m entfernt.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

## 2.3 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist 490 m<sup>2</sup> groß und hat einen viereckigen Zuschnitt. Es grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 14 m an die Straße „Roggendorfer Weg“ und ist ca. 35 m tief.

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

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

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

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

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte sowie einer Pkw-Garage bebaut. Es ist voll erschlossen.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Nr. 061, Roggendorfer Weg“, vom 09.02.1975, der Stadt Erftstadt. Dieser weist für das zu bewertende Grundstück folgende Festsetzungen auf:

- allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: I
- Satteldach
- Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,5.

Ferner sind Baugrenzen festgelegt. Es handelt sich somit um baureifes Land.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude und das Betreten des rückwärtigen Grundstücksbereichs waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung wird im Rahmen der Wertermittlung vorausgesetzt.

### **3            Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen**

#### **3.1        Baubeschreibung**

Das Bewertungsgrundstück ist mit der Einfamilien-Doppelhaushälfte „Roggendorfer Weg 25 A“ sowie mit einer Pkw-Garage bebaut. Die Gebäude wurden laut Bauakte im Jahr 1977 erstellt.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich und der rückwärtige Grundstücksbereich konnte weder begangen noch von der Straße aus genau betrachtet werden.

Das Wohnhaus wurde laut Bauakte einseitig angebaut, voll unterkellert, eingeschossig, mit überwiegend ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Nach dem äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes (Fassadenausbildung, straßenseitig) ist davon auszugehen, dass das Wohnhaus entsprechend der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne erstellt wurde.

Die Pkw-Garage befindet sich entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze und wurde einseitig an das Wohnhaus angebaut.

Laut vorliegenden Genehmigungsplänen, führt eine Treppe von der im Kellergeschoß des Hauses befindlichen Waschküche zum Garagenraum. Ansonsten wurde die Garage nicht unterkellert, mit Flachdach erstellt.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich. Die für die Wertermittlung notwendigen Flächenmaßen (Bruttogrundflächen und Wohnflächen) wurden von der Unterzeichnenden aus der vorliegenden Bauakten sowie den katasteramtlichen Unterlagen entnommen. Die Berechnungen sind aufgrund vorgenannter Gegebenheiten nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die folgende Gebäudebeschreibung beruht auf den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie auf den vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren auf Angaben aus den vorliegenden Bauunterlagen. Baumängel und Bauschäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### **Wohnhaus:**

#### **Ausstattung und Ausführung:**

Konstruktionsart : in Massivbau

Fundamente : in Beton

Wände : massiv

Fassade : Frontfassade tlw. im oberen Bereich verputzt und gestrichen, ansonsten soweit ersichtlich verklinkert

Decken : oberhalb des Dachgeschoßes als Holzbalkendecke, ansonsten als Stahlbetondecken

Treppen	: einstufiges Eingangspodest mit Natursteinbelag, vermutlich Stahlbetontreppe mit Steinbelag und Metallgeländer zum Keller- und Dachgeschoss, Stahlbetontreppe von der Waschküche aus zum Garagenraum
Dach	: Satteldach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Schornsteine	: ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet
Installation	: vermutlich Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohr; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien; Alarmanlage
Heizung	: vermutlich als ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung
Warmwasser-Versorgung	: vermutlich über Heizung bzw. Durchlauferhitzer
Fußböden	: vermutlich tlw. mit Laminatbodenbelag, tlw. mit Fliesenbelag
Wandbehandlung	: vermutlich tlw. verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, tlw. gefliest
Deckenbehandlung	: vermutlich verputzt bzw. tapeziert und gestrichen
Fenster	: soweit ersichtlich Kunststofffenster vermutlich mit Doppelverglasung, im Kellergeschoss vermutlich als einfach verglaste Metallkellerfenster
Fensterbänke	: Außen: soweit ersichtlich in Aluminium Innen: vermutlich in Stein

Rollläden	: soweit ersichtlich überwiegend mit Kunststoffrollläden
Türen	: Hauseingangstürelement in Metall/Kunststoff mit verglasten Lichtausschnitten und einem Codetaster; Innentüren vermutlich als weiße Türen
Beleuchtung und Belüftung	: gut
Besondere Bauteile und Einrichtungen	: offener Kamin im Wohnzimmer; Betontreppe von der Waschküche aus zum Garagenraum; Kellerlichtschächte
Zustand	: Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Lackierung der Rollladenkasten-Abdeckungen (außen) ist stellenweise beschädigt. Die Verkleidung des Ortganges fehlt an einer Stelle. Im Bereich der vorderen Fassade wurden die Fensterlaibung nach Einbau der Fenster tlw. nicht fachgerecht fertiggestellt. Der obere Rand der Kunststoff-Kellerlichtschächte ist zum Teil beschädigt. Weitere Aussagen hinsichtlich des Zustandes können, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, nicht gemacht werden.

**Pkw-Garage:****Ausstattung und Ausführung:**

Konstruktionsart : in Massivbau

Fundamente : in Beton

Wände : massiv

Fassade : soweit ersichtlich bis zu einer Höhe von ca. 2,20 m verklinkert, darüber verputzt und gestrichen

Decke	: vermutlich in Stahlbeton
Dach	: Flachdach, vermutlich mit Bitumenbahnen abgeklebt, Metallabschlussleiste
Dachentwässerung	: vermutlich innen liegend
Tor/Türen	: ein Metallschwinger, vermutlich eine Metalltür zum rückwärtigen Bereich
Fußboden	: vermutlich als glattgestrichener Betonboden
Zustand	: Eine Innenbesichtigung der Garage war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Der Fassadenputz weist stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Das Metallschwinger bzw. die Lackierung des Tores ist stellenweise beschädigt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Aussagen hinsichtlich des Zustandes gemacht werden.

### 3.2 Grundrisseinteilung

Eine Innenbesichtigung des Wohngebäudes war nicht möglich. Die Beschreibung der Grundrissaufteilung wurde anhand der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne aus dem Jahr 1977 gemacht. Weiterführende Angaben über die aktuelle Grundrissaufteilung des Gebäudes können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden. Die vorgenannten, als Anlage verwendeten Grundrisspläne sind bedingt durch Kopievorgänge teilweise nicht maßstabsgetreu.

Das Wohn-/Esszimmer und die angrenzende Terrasse sowie die Schlafzimmer des Dachgeschosses und die Dachterrasse sind zur Südostseite ausgerichtet.

**Wohnhaus:**

Kellergeschoß: Hobbyraum, Kellerraum, Hausanschlussraum, Heizungsraum, Öltankraum, Waschküche, Flur

Erdgeschoß: Wohnzimmer, Esszimmer, Büro, Küche, Diele mit Garderobe, Gäste-WC, Terrasse

Dachgeschoß: Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Flur, Bad, Dachterrasse, Speicher (nicht ausgebaut)

Die Grundrissanordnung des Wohnhauses ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

Der Zugang zur Eingangstür des Wohnhauses erfolgt über ein einstufiges Podest. Eine Barrierefreiheit wird im Innenbereich der Gebäude durch Bewegungsflächen von 1,20 x 1,20 Meter ermöglicht. Damit ein Raum rollstuhlgerecht ist, braucht es jedoch Bewegungsflächen von 1,50 x 1,50 Meter, um Rollstuhlfahrern das Wenden zu ermöglichen. Dies ist laut vorliegenden Grundrissplänen des Wohnhauses, mit Ausnahme vom Gäste-WC, umsetzbar. In dem Gebäude ist kein Aufzug vorhanden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Angaben diesbezüglich gemacht werden.

### 3.3 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

**Wohnhaus:**

Wohnhaus:

12,740 m x 9,865 m x 3

- 1,000 m x 3,250 m

- 1,500 m x 6,010 m

- 4,000 m x 0,250 m

- 5,260 m x 1,125 m

**Bruttogrundfläche Wohnhaus**

**$\frac{357,86 \text{ m}^2}{357,86 \text{ m}^2}$**

**Pkw-Garage:**

6,365 m x 4,320 m

27,50 m<sup>2</sup>**Bruttogrundfläche Pkw-Garage****27,50 m<sup>2</sup>****3.4 Ermittlung der Wohnfläche**

Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war nicht möglich. Die für die Wertermittlung notwendigen Wohnflächen wurden aus der vorliegenden Bauakte entnommen.

**Wohnfläche Wohnhaus:****Erdgeschoss:**

Wohnzimmer

(6,010 m x 5,010 m

- 0,500 m x 0,400 m) x 0,97

29,01 m<sup>2</sup>

Esszimmer

(3,010 m x 4,260 m

+ 1,885 m x 0,625 m

+ 1,010 m x 1,250 m

+ 3,135 m x 0,240 m) x 0,97

15,54 m<sup>2</sup>

Büro

3,760 m x 3,010 m x 0,97

10,98 m<sup>2</sup>

Küche

(2,635 m x 3,010 m

- 0,625 m x 0,400 m

+ 1,885 m x 0,625 m) x 0,97

8,59 m<sup>2</sup>

Diele mit Garderobe

(4,260 m x 2,010 m

+ 1,510 m x 0,125 m

+ 2,010 m x 0,990 m

+ 1,510 m x 1,635 m

+ 1,010 m x 0,240 m) x 0,97

13,05 m<sup>2</sup>

Gäste-WC

1,635 m x 1,385 m x 0,97

**Wohnfläche Erdgeschoss**

2,20 m<sup>2</sup>  
**79,37 m<sup>2</sup>**

**Dachgeschoss:**

Elternschlafzimmer

(4,635 m x 4,010 m

- 0,500 m x 0,400 m) x 0,97

17,83 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer

(4,510 m x 4,135 m

- 0,510 m x 0,400 m) x 0,97

17,89 m<sup>2</sup>

Flur

+ 2,010 m x 3,035 m x 0,97

5,92 m<sup>2</sup>

Bad

3,010 m x 2,760 m x 0,97

8,06 m<sup>2</sup>

Dachterrasse

6,010 m x 2,135 m x 0,97 x ¼

**Wohnfläche Obergeschoss**

3,11 m<sup>2</sup>  
**52,81 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche Wohnhaus:**

Wohnfläche Erdgeschoss

79,37 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Dachgeschoss

52,81 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche Wohnhaus insgesamt**

**132,18 m<sup>2</sup>**

### 3.5 Außenanlagen

An Hausanschlüssen sind vermutlich Wasser, Strom und Kanal vorhanden.

Die Zuwegung zum Wohnhaus ist mit Gehwegplatten (vermutlich gefärbte Betonplatten) befestigt. Ansonsten ist die vor dem Wohnhaus befindliche Grundstücksfläche mit Kies bedeckt. Dieser Bereich ist zur Garagenzufahrt hin tlw. mit einem Stabgitterzaun, ansonsten mit einer niedrigen Bimsstein-Grenzmauer eingefasst. Die Zufahrt zur Garage ist mit Waschbetonplatten befestigt. Seitlich des Garagentores ist eine Waschbetonbox mit Metalltür vorhanden.

Laut Bauakte ist unmittelbar hinter dem Wohnhaus eine Terrasse vorhanden. Hinsichtlich des rückwärtigen Grundstücksbereichs können keine Aussagen gemacht werden, da dieser im Rahmen der Ortsbesichtigung weder betreten, noch von der Straße aus gesehen werden konnte.

Im vorderen Bereich des Grundstücks befinden sich die Außenanlagen und sonstigen Anlagen in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Grenzmauer ist noch ohne Verkleidung. Die Waschbetonplatten der Zufahrtbefestigung sind stellenweise beschädigt und liegen zum Teil uneben. Die Lackierung der Metalltür der Waschbetonbox ist beschädigt.

## **4 Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Kierdorf, Flur 10, Flurstück 258**

### **4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

#### **4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

#### 4.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Der fehlenden Innenbesichtigung des Objekts wird durch Einsatz eines Sicherheitsabschlags Rechnung getragen.

### 4.3 Bodenwertermittlung

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

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim herausgegebene Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2025 für baureifes Land in der zugehörigen Zone in Erftstadt - Kierdorf (Richtwertzone 5058) EUR 320,- /m<sup>2</sup>.

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein erschließungsbeitrags- und kanalanschlussbeitragsfreies Grundstück. Das Richtwertgrundstück ist weiterhin mit folgenden Merkmalen definiert:

- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: I-II
- Grundstücksgröße: 450 m<sup>2</sup>.

Die Unterzeichnende hält es für sachgerecht und angemessen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks von dem oben genannten Bodenrichtwert abzuleiten. Unter Berücksichtigung der Größe, des Zuschnitts und der baulichen Nutzung des Grundstücks hält die Unterzeichnende einen Abschlag auf oben genannten Bodenrichtwert in Höhe von 2 % für sachgerecht und angemessen. Es ermittelt sich ein Bodenwert in Höhe von gerundet EUR 314,- /m<sup>2</sup>.

Somit beträgt der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks zum Wertermittlungstichtag, dem 26.09.2025, bei einer Größe von 490 m<sup>2</sup>

**EUR 153.860,-.**

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen.

Zur Berücksichtigung der Marktlage ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels **Sachwertfaktor** erforderlich. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des Sachwertfaktors führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert.

Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadenfreien Objekten abzuleiten werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadenfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

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

#### 4.4.2 Sachwertberechnung

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

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

##### Durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

Aus der vom statistischen Bundesamt in Wiesbaden auf der Basis 2021 = 100 ermittelten Preisindexreihe für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt ergibt sich für den Bewertungstichtag ein Preisindex von 134,3. Basierend auf dem Jahr 2010 (= 100) ergibt sich ein Preisindex von 189,6.

Die mittleren Herstellungskosten pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) eines nach Bauart und Ausstattung vergleichbaren Bauwerks werden somit wie folgt geschätzt:

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus:

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudeart:	Doppel- und Reihenendhäuser

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

Gebäudeart (2.01): KG, EG, DG voll ausgebaut.	
Standardstufe 2 (19,0 %)	EUR 685,00/m <sup>2</sup> BGF
Standardstufe 3 (81,0 %)	EUR 785,00/m <sup>2</sup> BGF

$$\text{EUR } 685,00 \times 19,0 \% + \text{EUR } 785,00 \times 81,0 \% = \text{EUR } 766,00/\text{m}^2$$

Gebäudeart (2.02): KG, EG, DG nicht ausgebaut.

Standardstufe 2 (19,0 %)	EUR 570,00/m <sup>2</sup> BGF
Standardstufe 3 (81,0 %)	EUR 655,00/m <sup>2</sup> BGF

$$\text{EUR } 570,00 \times 19,0 \% + \text{EUR } 655,00 \times 81,0 \% = \text{EUR } 638,85/\text{m}^2$$

Mischkalkulation für das Wohnhaus:

$$\text{EUR } 766,00 \times 66,77 \% + \text{EUR } 638,85 \times 33,23 \% = \text{EUR } 723,75/\text{m}^2$$

NHK pro m <sup>2</sup> BGF im Basisjahr (2010) gerundet	EUR 724,00/m <sup>2</sup>
NHK pro m <sup>2</sup> BGF am Bewertungsstichtag	EUR 1.373,00/m <sup>2</sup>
Regionalfaktor x 1,00	EUR 1.373,00/m <sup>2</sup>
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR 1.373,00/m <sup>2</sup>

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage:

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudeart:	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

NHK 2010 für die Garage unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Gebäudes:

Standardstufe 3 (70 %)	EUR 245,-/m <sup>2</sup> BGF
Standardstufe 4 (30 %)	EUR 485,-/m <sup>2</sup> BGF

$$\text{EUR } 245,00 \times 70 \% + \text{EUR } 485,00 \times 30 \% = \text{EUR } 317,00/\text{m}^2$$

NHK pro m <sup>2</sup> BGF im Basisjahr (2010)	EUR 317,00/m <sup>2</sup>
NHK pro m <sup>2</sup> BGF am Bewertungsstichtag	EUR 601,00/m <sup>2</sup>
Regionalfaktor x 1,00	EUR 601,00/m <sup>2</sup>
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR 601,00/m <sup>2</sup>

### Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die Herstellungskosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und der besonderen Einrichtungen werden pauschal auf EUR 27.000,- geschätzt (*offener Kamin EUR 12.000,-; Betontreppe von der Waschküche aus zum Garagenraum EUR 8.000,-; Kellerlichtschächte EUR 7.000,-*).

### Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudecharakters ist die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Wohngebäude mit 80 Jahren und für die Garage mit 60 Jahren anzusetzen. Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (siehe unter Punkt 4.4.1). Eine Innenbesichtigung der Gebäude war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich (siehe unter Punkt 3.1).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, des zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festgestellten Zustands und des in Abzug gebrachten Pauschalabschlags auf 38 Jahre (Baujahr 1983) geschätzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage wird unter Berücksichtigung der o. g. Gegebenheiten auf 16 Jahre (Baujahr 1981) geschätzt.

### **Zeitwert der Außenanlagen**

Für das Bewertungsobjekt wird ein pauschaler Ansatz als Anteil der Gebäudesachwerte für die Außenanlagen angesetzt.

In der vorliegenden Wertermittlung wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit 4 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

### **Sachwertfaktor**

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet Marktanpassungsfaktoren auf Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ab. Im Grundstücksmarktbericht 2025 wird der Marktanpassungsfaktor für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von EUR 400.000,- bei einem Bodenrichtwert in Höhe von EUR 300,-/m<sup>2</sup> mit 1,06 ermittelt. Der resultierende vorläufige Sachwert liegt im vorliegenden Fall bei EUR 411.867,-. Der Marktanpassungsfaktor wird unter Berücksichtigung der o. g. Gegebenheiten mit 1,06 angesetzt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Eine Innenbesichtigung der Gebäude und die genaue Begutachtung dieser war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Der fehlenden Innenbesichtigung der Gebäude wird somit durch Einsatz eines Sicherheitsabschlags Rechnung getragen. Dieser wird, unter Berücksichtigung des von außen feststellbaren Gebäudezustands, auf eine Höhe von 5 % des marktangepassten vorläufigen Sachwertes und somit auf EUR 21.829,- (436.579,- x 5 %) geschätzt.

### **Der Sachwert des Bewertungsobjekts wird somit wie folgt ermittelt:**

#### **Wohnhaus:**

357,86 m <sup>2</sup> BGF x EUR 1.373,- /m <sup>2</sup>	EUR 491.342,-
+ besondere Bauteile und Einrichtungen	<u>EUR 27.000,-</u>
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 518.342,-
- Alterswertminderung 53 % <sup>1</sup>	<u>EUR 274.721,-</u>
Sachwert Wohnhaus	EUR 243.621,-

#### **Pkw-Garage:**

27,50 m <sup>2</sup> BGF x EUR 601,- /m <sup>2</sup>	EUR 16.528,-
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 16.528,-
- Alterswertminderung 73 % <sup>2</sup>	<u>EUR 12.065,-</u>
Sachwert Pkw-Garage	EUR 4.463,-

#### **Zusammenstellung:**

Sachwert Wohnhaus	EUR 243.621,-
Sachwert Pkw-Garage	<u>EUR 4.463,-</u>
Gebäudesachwert insgesamt	EUR 248.084,-
+ Sachwert der Außenanlagen	<u>EUR 9.923,-</u>
Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen	EUR 258.007,-
+ Bodenwert	<u>EUR 153.860,-</u>
vorläufiger Sachwert	EUR 411.867,-
6 % Marktanpassungszuschlag (Sachwertfaktor 1,06)	<u>EUR 24.712,-</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 436.579,-
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>3</sup>	<u>EUR 21.829,-</u>
<b>marktangepasster Sachwert</b>	<b>EUR 414.750,-</b>

<sup>1</sup> bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 38 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei linearer Abschreibung

<sup>2</sup> bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 16 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei linearer Abschreibung

<sup>3</sup> Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung, unter Berücksichtigung der von außen feststellbaren Gegebenheiten, in Höhe von 5 % des angepassten vorläufigen Sachwertes

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum Bewertungstichtag, dem 26.09.2025, somit

**EUR 414.750,-.**

## **4.5 Ertragswertermittlung**

### **4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

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

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrages bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

#### 4.5.2 Ertragswertberechnung

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

##### **Nettokaltmiete/Monat**

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen aus dem Grundstück. Eine Innenbesichtigung der Gebäude war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Objekt wird zurzeit von der Teileigentümerin bewohnt bzw. genutzt.

Eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Mietpreise für vergleichbare Objekte liegt der Unterzeichnenden nicht vor. Die Mieten werden somit aus dem aktuell zur Verfügung stehenden, örtlichen Mietspiegel von Erftstadt abgeleitet. Dieser bietet eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten. Die hier ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 90 m<sup>2</sup> bis 109,9 m<sup>2</sup>, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung, in mittlerer Wohnlage EUR 5,40/m<sup>2</sup> bis EUR 6,60/m<sup>2</sup>. Die Basismiete für das Wohnhaus wird, unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Lage, des Baujahres und der Grundrissaufteilung (Wohnung mit Heizung, Bad/WC; Wohnlage durchschnittlich; fiktives Baujahr 1983; Grundriss zweckdienlich und den heutigen Wohnansprüchen entsprechend), mit EUR 6,00/m<sup>2</sup> ermittelt. Von dieser wird die Miete des Wohnhauses abgeleitet. Hierbei wird, unter Berücksichtigung der Größe des Objekts (Wohnfläche 132,18 m<sup>2</sup>), eine Miete von gerundet EUR 5,88/m<sup>2</sup> ermittelt (Abschlag in Höhe von 2 % aufgrund der Wohnflächengröße). Für die Nutzung des Kellers, des Speichers und der Außenanlagen ist ein Aufschlag in Höhe von 35 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 7,90/m<sup>2</sup>. Diese wird bei der Ertragswertermittlung für das Wohnhaus in Ansatz gebracht.

Die Miete der Garage ist nicht in dem vorgenannten Mietansatz enthalten. Diesbezüglich wird zusätzlich für die Garage eine monatliche Miete in Höhe von EUR 50,00 angesetzt.

### Bewirtschaftungskosten

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

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten sind wie folgt begründet:  
Bezüglich des Wohnhauses wurden die Verwaltungskosten mit EUR 350,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 14,00/Jahr je m<sup>2</sup> Wohnfläche, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 19,56 % des Rohertrages. Bezüglich der Garage wurden die Verwaltungskosten mit EUR 45,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 100,00/Jahr und das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht für die Garage 26,17 % des Rohertrages.

### **Liegenschaftszins**

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

Bei der Ertragswertermittlung wird unter Berücksichtigung der diesbezüglich vorliegenden Daten und aufgrund der Lage, der Größe und der sonstigen Objektsmerkmale ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,2 % unterstellt (+ 0,3 %).

### **Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 38 Jahre (fiktives Baujahr 1983), die der Pkw-Garage auf 16 Jahre (fiktives Baujahr 1981) geschätzt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich. Der fehlenden Innenbesichtigung des Objekts wird, wie unter Punkt 4.4.2 ausgeführt, durch Einsatz eines Sicherheitsabschlags Rechnung getragen (siehe Seite 30).

### **Der Ertragswert des Objekts wird somit wie folgt ermittelt:**

#### **Wohnhaus:**

132,18 m <sup>2</sup> x EUR 7,90 /m <sup>2</sup> x 12 Monate	EUR 12.531,-
– Bewirtschaftungskosten 19,56 %	EUR 2.451,-
jährlicher Reinertrag	EUR 10.080,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,2 % von EUR 147.706,- <sup>1</sup>	EUR 1.772,-
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 8.308,-
x Kapitalisierung mit 1,2 % und einer	
Restnutzungsdauer von 38 Jahren	
Barwertfaktor: 30,37 <sup>2</sup>	EUR 252.314,-
Ertragswert Wohnhaus	EUR 252.314,-

<sup>1</sup> anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche

<sup>2</sup> gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

**Pkw-Garage:**

EUR 50,00 /Monat x 12 Monate	EUR 600,-
– Bewirtschaftungskosten 26,17 %	<u>EUR 157,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR 443,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,2 % von EUR 6.154,- <sup>1</sup>	EUR 74,-
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 369,-
x Kapitalisierung mit 1,2 % und einer Restnutzungsdauer von 16 Jahren	
Barwertfaktor: 14,48 <sup>2</sup>	EUR 5.343,-
Ertragswert Pkw-Garage	EUR 5.343,-

**Zusammenstellung:**

Ertragswert Wohnhaus	EUR 252.314,-
Ertragswert Pkw-Garage	<u>EUR 5.343,-</u>
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR 257.657,-
+ Bodenwert	<u>EUR 153.860,-</u>
vorläufiger Ertragswert	EUR 411.517,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>3</sup>	<u>EUR 21.829,-</u>
<b>Ertragswert</b>	<b>EUR 389.688,-</b>

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum Bewertungsstichtag, dem 26.09.2025, somit

**EUR 389.688,-.**

<sup>1</sup> anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche

<sup>2</sup> gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

<sup>3</sup> Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung, unter Berücksichtigung der von außen feststellbaren Gegebenheiten (siehe Seite 30)

## 4.6 Verkehrswertermittlung

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

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren (siehe unter Punkt 4.2). Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit EUR 414.750,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt EUR 389.688,-. Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse berechnet sich der Verkehrswert vorrangig aus dem Sachwert mit  $\frac{3}{4}$  Gewichtung und aus dem Ertragswert mit  $\frac{1}{4}$  Gewichtung. Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt dem entsprechend EUR 408.485,-.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Kierdorf, Blatt 2257 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Kierdorf, Flur 10, Flurstück 258, Gebäude- und Freifläche, „Roggendorfer Weg 25 A“, in der Größe von 490 m<sup>2</sup> wird zum Bewertungsstichtag, dem 26.09.2025, somit auf gerundet

**EUR 408.000,-**

geschätzt.

## 5 Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	: Grundstück Gemarkung Kierdorf, Flur 10, Flurstück 258, bebaut mit einer einseitig angebauten, vollunterkellerten, eingeschossigen Einfamilien-Doppelhaushälfte mit überwiegend ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einer entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze erstellten, einseitig an das Wohnhaus angebauten Pkw-Garage mit Flachdach.
Hinweis	: Eine Innenbesichtigung der Gebäude und das Betreten des rückwärtigen Bereichs des Grundstücks waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Gutachten ist somit nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten sowie den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.
Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)	: Roggendorfer Weg 25 A, 50374 Erftstadt – Kierdorf
Grundstücksgröße	: 490 m <sup>2</sup>
Wohnlage	: Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich bewerten.
Grundstücksbeschreibung	: Das Bewertungsgrundstück ist, soweit ersichtlich, weitgehend eben und befindet sich auf Straßenniveau. Es hat einen viereckigen Zuschnitt, grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 14 m an die Straße „Roggendorfer Weg“ und ist ca. 35 m tief.
Baujahr	: 1977
Konstruktionsart	: in Massivbauweise

**Zustand****: Wohnhaus:**

Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Lackierung der Rollladenkasten-Abdeckungen (außen) ist stellenweise beschädigt. Die Verkleidung des Ortganges fehlt an einer Stelle. Im Bereich der vorderen Fassade wurden die Fensterlaibung nach Einbau der Fenster tlw. nicht fachgerecht fertiggestellt. Der obere Rand der Kunststoff-Kellerlichtschächte ist zum Teil beschädigt. Weitere Aussagen hinsichtlich des Zustandes können, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, nicht gemacht werden.

**Pkw-Garage:**

Eine Innenbesichtigung der Garage war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Der Fassadenputz weist stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Das Metallschwinger bzw. die Lackierung des Tores ist stellenweise beschädigt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Aussagen hinsichtlich des Zustandes gemacht werden.

**Wohnfläche**

: 132,18 m<sup>2</sup>

**Grundrisseinteilung  
des Wohnhauses**

: Die Beschreibung der Grundrissaufteilung ist anhand der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne aus dem Jahr 1977 gemacht worden. Weiterführende Angaben über die aktuelle Grundrissaufteilung des Gebäudes können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden.

Kellergeschoss:

Hobbyraum, Kellerraum,  
Hausanschlussraum, Heizungsraum,  
Öltankraum, Waschküche, Flur

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Esszimmer, Büro, Küche,  
Diele mit Garderobe, Gäste-WC, Terrasse

Dachgeschoss:

Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Flur,  
Bad, Dachterrasse, Speicher (nicht  
ausgebaut)

Die Grundrissanordnung des Wohnhauses  
ist zweckdienlich und entspricht den  
heutigen Wohnansprüchen.

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

XXXXX,  
geboren am XXXXX  
- zu 1/2 Anteil -

Lasten in Abt. II : Die Zwangsversteigerung ist angeordnet  
(Amtsgericht Brühl, 141 K 26/25).  
Eingetragen am 27.05.2025.

Baulasten : keine Eintragungen vorhanden

Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden, es liegen  
keine Anträge vor

Altlastenkataster : keine Eintragungen vorhanden

Wohnungsbindung : es ist keine Wohnungsbindung vorhanden

Bergschäden	: Laut Aussage der RWE Power Aktiengesellschaft ist, nach derzeitigen Erkenntnissen, keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das vorliegende Objekt erkennbar.
Nutzung des Objekts	: Das Objekt wird zurzeit von der Teileigentümerin selbst genutzt. Weiterführende Angaben können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden.
Gewerbebetrieb	: in dem vorliegenden Objekt wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden
Wertermittlungsergebnisse	: Sachwert : EUR 414.750,- Ertragswert : EUR 389.688,-
Wertermittlungsstichtag	: 26.09.2025
<b>Verkehrswert</b>	<b>: EUR 408.000,-</b>

Bergheim, den 12.11.2025

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

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



Einfamilien-Doppelhaushälfte „Roggendorfer Weg 25 A“ mit einer Pkw-Garage



Straßenansicht



Hauseingangsbereich

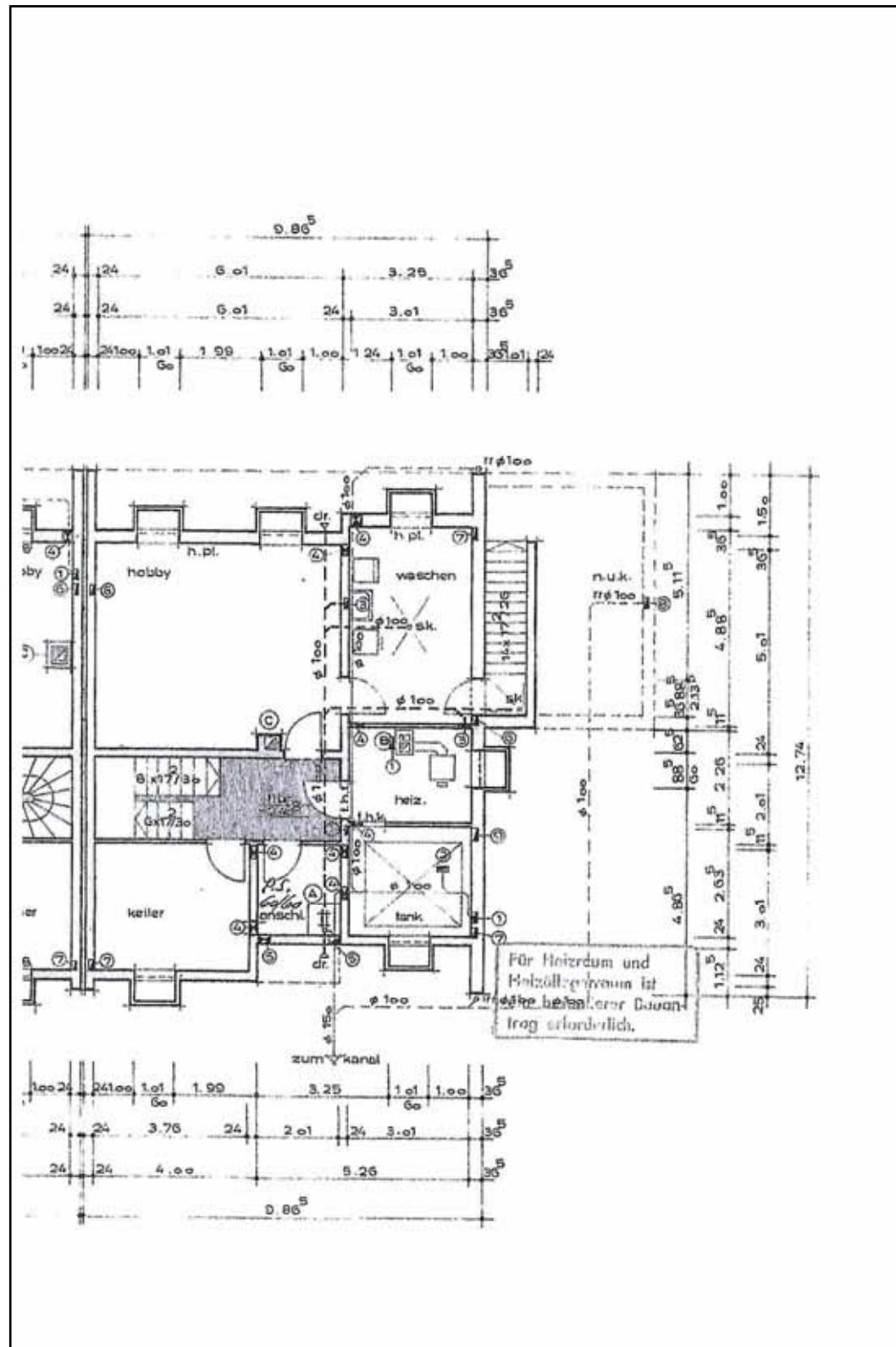


Seitenansicht des Wohnhauses, Zufahrt der Garage

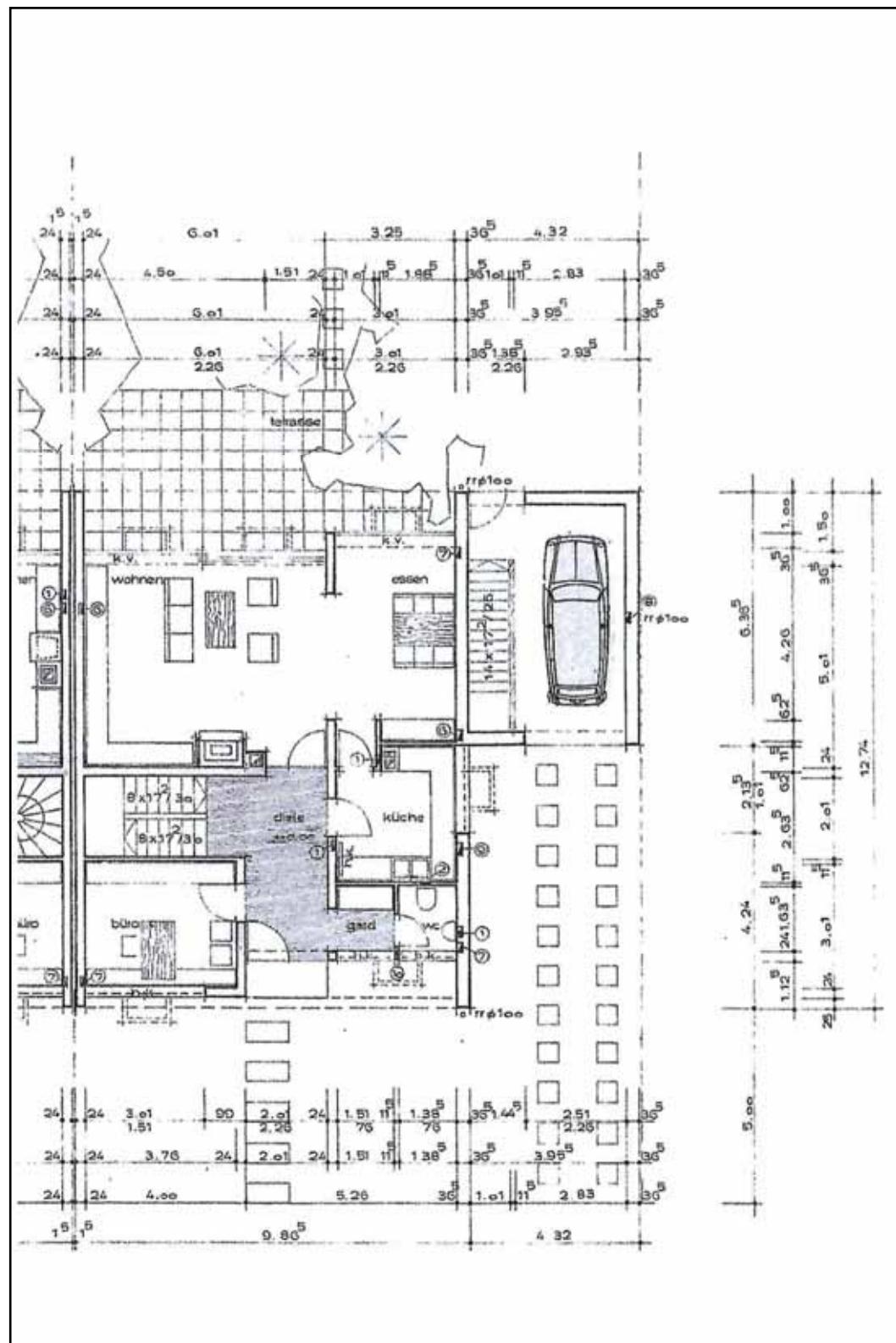


Garagenzufahrt

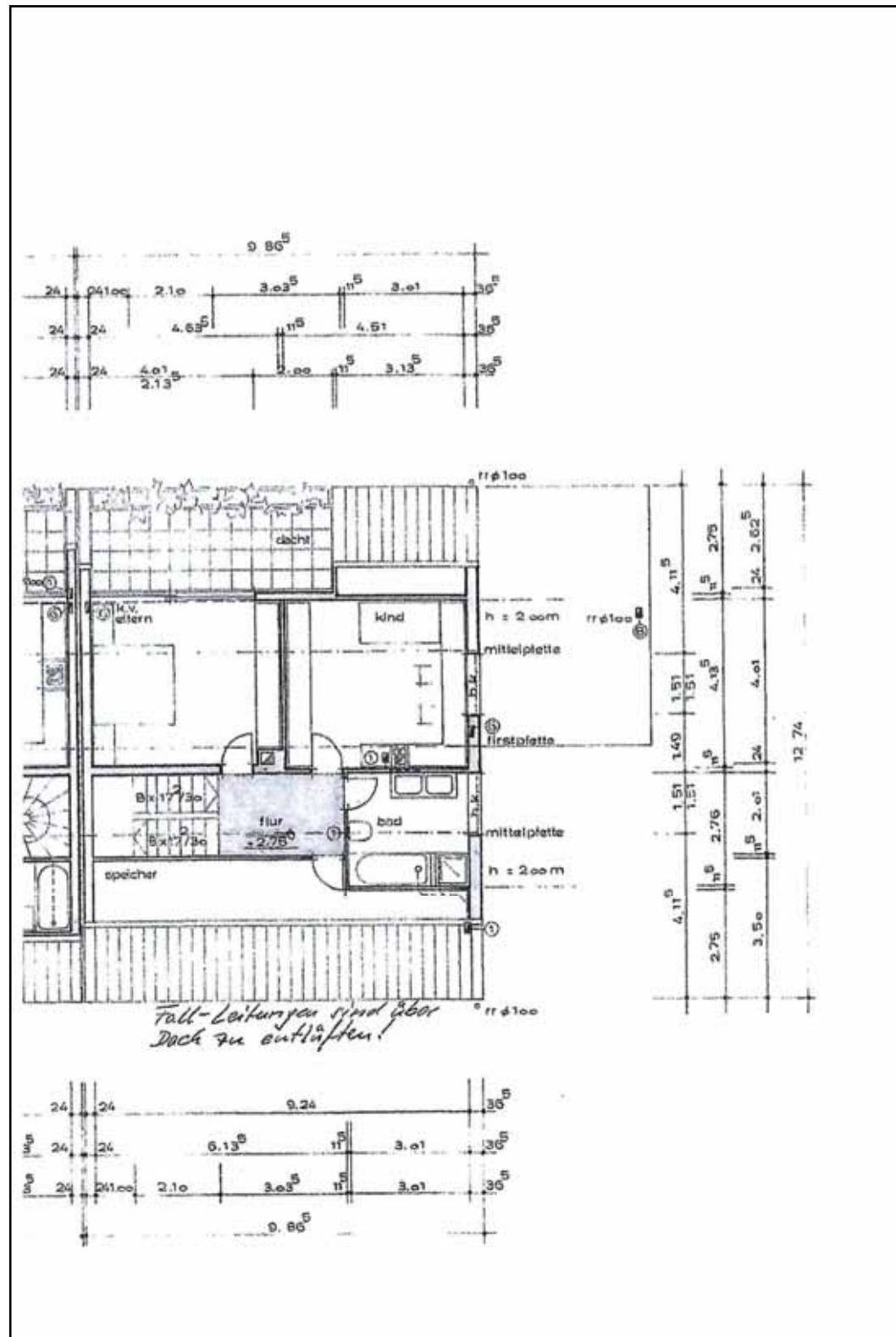




## Kellergeschoß



## Erdgeschoss



## Dachgeschoss