

Marktwert- *Einschätzung*

Musterstraße 1 · 50000 Musterstadt

Einfamilienhaus · 138 m² Wohnfläche · 828 m² Grundstück · Baujahr 1958

Muster — fiktives Objekt, Zahlen zur Veranschaulichung

ERSTELLT FÜR
Familie Mustermann

BEWERTUNGSTICHTAG
28. September 2026

INHALT

So entsteht unsere Einschätzung

Erst das Haus, dann Lage und Boden, dann die Rechenwege — daraus das Ergebnis.

DER WEG DURCH DIE EINSCHÄTZUNG



Das Haus

Seite 3



Lage und Boden

Seite 6



Die Rechenwege

Seite 8



Das Ergebnis

Seite 13



Die nächsten Schritte

Seite 16

DAVON GEHEN WIR AUS

- Keine Schulden oder Rechte anderer im Grundbuch
- Übergabe ohne Mietverhältnis
- Keine Baulasten
Pflichten gegenüber der Stadt, die nicht im Grundbuch stehen

GRUNDLAGE

Unsere Besichtigung, die amtlichen Daten und die Unterlagen des Eigentümers. Jede Tabelle, Formel und Quelle steht im zweiten Teil „Zum Vertiefen“ ab Seite 18.

SEKTION 01 · DAS HAUS

01

Ein freistehendes Haus von 1958 auf großem Grundstück



ECKDATEN

-  **1958**
Baujahr · Anbau 1971
-  **138 m²**
Wohnfläche · Erd- und Dachgeschoss
-  **828 m²**
Grundstück · rund 16 × 50 m
-  **2 Garagen**
28,0 und 48,6 m² · die große mit Speicher

DAS HAUS IM DETAIL

WAS DAS HAUS BESONDERS MACHT

-  **Große Garage**
mit Werkstatt und ausgebautem Speicher
-  **Überdachte Terrasse**
Glas und Aluminium, 2016
-  **Kaminofen**
im Wohnzimmer
-  **Natursteinböden**
im Erdgeschoss
-  **Zisterne**
6.000 Liter, für den Garten

GESEHEN UND AUSGEWERTET

-  **Innen und außen besichtigt**
-  **Erdgeschoss**
offen, 2013/14 modernisiert
-  **Dachgeschoss**
verwinkelt, Gaube 1990 nachträglich eingebaut
-  **Keller und eingeschossiger Anbau**
-  **Beide Garagen, Hof und Garten**
-  **Flurkarte und Luftbild**
Flurkarte = amtlicher Lageplan · Baugenehmigung 1971

Mehr dazu: Seite 18

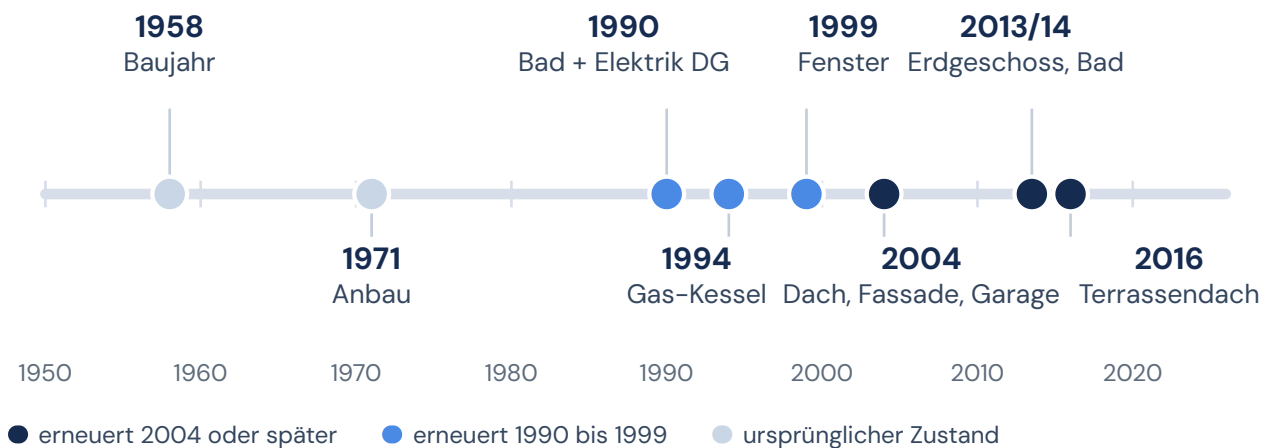
vollständiger Steckbrief mit Flurstück, Geschossen und Grundflächen

SEKTION 02 · ZUSTAND

02

Außen erneuert, innen zweigeteilt

WAS WANN ERNEUERT WURDE



DIE BAUTEILE

2004

Dach

erneuert, 180 mm
Dämmung — der am
besten gedämmte
Teil der Hülle

2004

Fassade

Putzfassade mit 8
cm Dämmung

1999

Fenster

Kunststoff mit
Zweifachverglasung

1994

Heizung

Gas-Kessel — im
Wert als
erneuerungsbedürftig
eingerechnet

Was Käufer sehen und einpreisen

Käufer sehen die Erneuerungen und rechnen die älteren Teile ein — beides steckt schon im Wert.

DIE EINORDNUNG

SPRICHT DAFÜR

- ✓ **Dach und Fassade gedämmt**
2004
- ✓ **Erdgeschoss modernisiert**
2013/14
- ✓ **Große Garage mit Speicher**
ausgebaut, mit Werkstatt

KÄUFER PREISEN EIN

- ⊖ **Gas-Kessel**
von 1994
- ⊖ **Dachgeschoss überwiegend älter**
Bad und Elektrik 1990; Keller bauzeittypisch
- ⊖ **Holztreppe**
aufarbeitungsbedürftig

ENERGIE



Keine Austauschpflicht

Das Gesetz von 2026 verlangt keinen Austausch mehr — Käufer rechnen ihn trotzdem ein.



Energieausweis

lassen wir vor der Vermarktung erstellen

Mehr dazu: Seite 19

Modernisierung im Einzelnen, Heizung und Gebäudemodernisierungsgesetz

SEKTION 03 · LAGE

03

Wohnstraße in Musterstadt, Bodenpreis im oberen Bereich

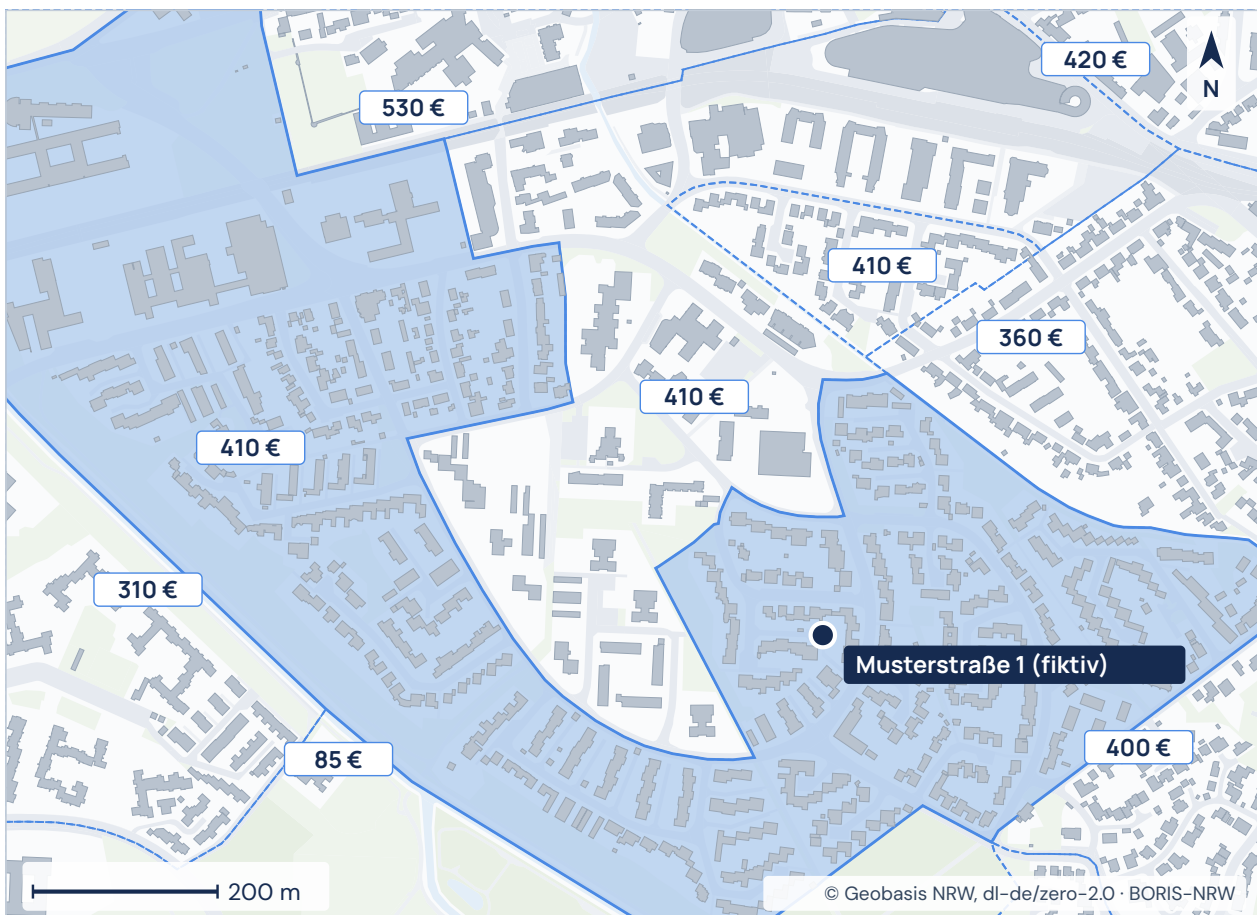
BODENRICHTWERT

410 € je m²

Bodenrichtwert Stand 01.01.2026 · Richtwertzone amtlich
als allgemeines Wohngebiet eingestuft
ruhige Wohnlage am Rand der Ortsmitte



DIE ZONEN IM UMFELD



Blau gefüllt: Richtwertzone des Musterobjekts · umrandet: Nachbarzonen, Bodenrichtwert je m² Boden
(01.01.2026) · Kartengrundlage echt (Ausschnitt beliebig), Objekt fiktiv

[Mehr dazu: Seite 20](#)

Lagedaten, Luftbild und Flurkarte

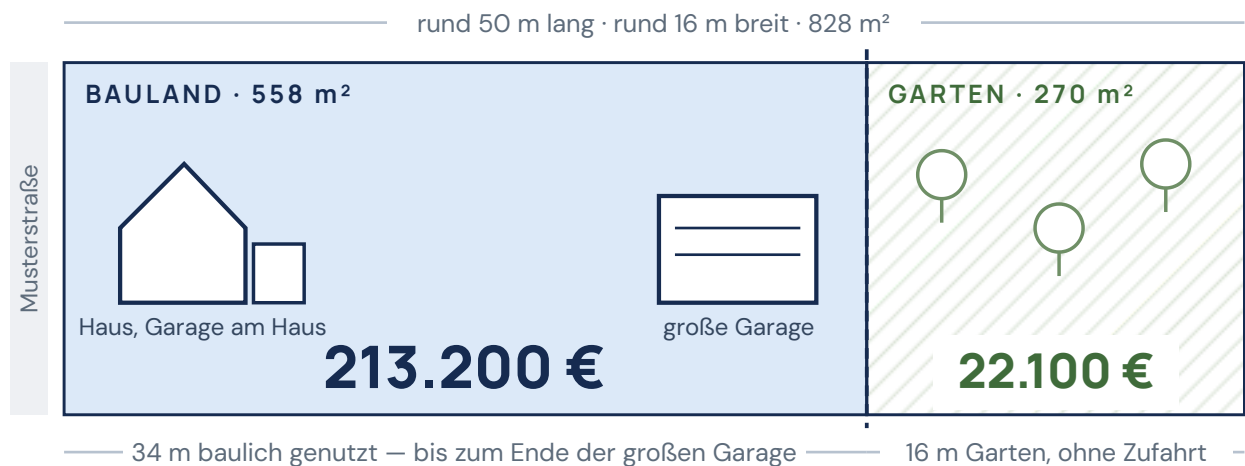
SEKTION 04 · BODENWERT

04

Vorn Bauland, hinten Garten

Das Grundstück ist rund 50 m lang. Bewertet wird es deshalb in zwei Teilen.

DAS GRUNDSTÜCK



DIE DREI ANSÄTZE

× 0,91

GROSSES GRUNDSTÜCK

Große Grundstücke kosten je m² weniger; aus der Tabelle des Gutachterausschusses fortgeschrieben.

× 1,025

GARTEN NACH SÜD-SÜDWEST

Zwischen Südwest und Süd, näher an Süd: kleiner Zuschlag.

20 %

GARTEN OHNE ZUFAHRT

20 % von 410 € = 82 € je m². Eine zweite Bebauung scheidet nach unserer Einschätzung aus; der Garten gehört seit jeher zum Grundstück.

$$410 \text{ €} \times 0,91 \times 1,025 = 382 \text{ € je m}^2 \cdot 558 \text{ m}^2 \times 382 \text{ €} = 213.200 \text{ €} \cdot 270 \text{ m}^2 \times 82 \text{ €} = 22.100 \text{ €}$$

BODENWERT DES GRUNDSTÜCKS

knapp die Hälfte des Gesamtwerts von Haus und Grund

235.300 €

Mehr dazu: Seite 21

Umrechnungstabelle, Begründung der Faktoren, rechnerische Werte

Drei Rechenwege – der Sachwert führt

In Deutschland gibt es drei anerkannte Rechenwege. Welcher führt, hängt vom Haus und von den Daten ab.

DIE DREI RECHENWEGE

Sachwert	Vergleichswert	Ertragswert
DIE FRAGE Was würde das Haus heute neu kosten?	DIE FRAGE Was wurde für ähnliche Häuser bezahlt?	DIE FRAGE Welchen Wert trägt die Miete?
DER RECHENWEG Neubaukosten – Alter + Außenanlagen + Boden, angepasst an das, was hier tatsächlich bezahlt wird	DER RECHENWEG Preis je m² ähnlicher Verkäufe × Wohnfläche, angepasst an Grundstück und Garagen	DER RECHENWEG Miete abzüglich Kosten, auf die Nutzungsdauer hochgerechnet, plus Boden — hier nicht gebraucht
DIE DATEN Amtliche Baukosten, Baupreisindex, Marktfaktor des Gutachterausschusses	DIE DATEN Vierzehn beurkundete Verkäufe, Vergleichsobjekte, Angebote	DIE DATEN keine — für dieses Haus nicht benötigt
DIE ROLLE führt · Seite 10	DIE ROLLE prüft · Seite 11	DIE ROLLE entfällt, weil voraussichtlich Selbstnutzer kaufen

Warum hier der Sachwert führt

WELCHER RECHENWEG WANN FÜHRT – ÜBLICHE BEWERTUNGSPRAXIS

Eigentumswohnung, Reihenhaushaus in gleichartiger Siedlung

Vergleichswert

Mietshaus, vermietete Wohnungen

Ertragswert

Freistehendes Einzelstück mit eigener Baugeschichte

Sachwert ← Ihr Haus

DIE DREI GRÜNDE

✓ Einzelstück

1958 gebaut, 1971 erweitert, 2004 gedämmt, zwei Garagen

✓ Wenige Vergleiche

Vierzehn Verkäufe ergeben einen Durchschnitt, kein zweites Haus wie dieses

✓ Messbar

Grundstück, Grundfläche, Baujahr und erneuerte Bauteile

DAS ERGEBNIS

 Nicht gemittelt, sondern gewichtet — das Ergebnis steht auf Seite 13.

SEKTION 06 · SACHWERTVERFAHREN

06

Aus Haus und Boden wird der Sachwert

DER RECHENWEG

Das Haus heute

mit Garagen und Außenanlagen

**236.400 €****Der Boden**

Bauland und Garten

**235.300 €****Sachwert**

mit Marktanpassung

**505.000 €****+7 % Marktanpassung = + 33.300 €**

471.700 € + 7 % = 505.000 €

Das Haus heute: Neubau 409.300 € – Abzug für das Alter 240.500 € = Wohnhaus 168.800 € · + Garagen 52.100 € + Außenanlagen 15.500 € = 236.400 €

DREI GRÖSSEN DAHINTER

2,8 von 5

AUSSTATTUNG — 3 WÄRE MITTEL



Erdgeschoss modern, Dachgeschoss überwiegend älter. Jedes Bauteil ist einzeln eingestuft.

33 Jahre

NOCH NUTZBAR, RECHNERISCH



Die Erneuerungen machen das Haus rechnerisch 21 Jahre jünger — es rechnet sich wie ein Baujahr 1979.

+7 %

MARKTANPASSUNG

reine Rechnung

gezahlte Preise

+7 %

Häuser dieser Art wurden im Rhein-Erft-Kreis 2024/25 im Schnitt 7 % über ihrem reinen Bau- und Bodenwert verkauft. Aus 1.098 Verkäufen im Kreis hat der Gutachterausschuss diesen Faktor abgeleitet.

Mehr dazu: Seite 22

Bauteil-Tabelle und Baukosten · Marktfaktor Seite 23 · Restnutzungsdauer Seite 24

SEKTION 07 · VERGLEICH

07

Beurkundete Verkäufe liegen eher darüber

VIERZEHN VERKÄUFE, GLEICHES ALTER



Freistehende Häuser der Baujahre 1946 bis 1959 in Musterstadt und den Nachbarstädten derselben Marktregion: im Mittel 133 m² Wohnfläche auf 540 m² Grundstück. Die Wohnflächen sind ähnlich; die Grundstücke der Verkäufe sind deutlich kleiner.

AUF EINER SKALA

Sachwert

unser Fundament

505.000 €

Kaufpreis-Vergleich

vierzehn beurkundete Verkäufe

559.000 €

Engstes Vergleichsobjekt

übertragen auf dieses Haus

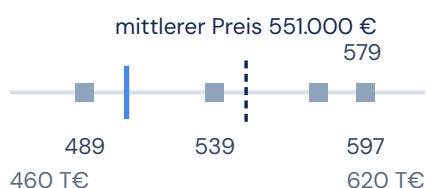
510.000 €

450 T€ 500 T€ 550 T€ 600 T€

Kaufpreis-Vergleich: $3.460 \text{ €} \times 138 \text{ m}^2 = 477.500 \text{ €}$ + Garagen 52.100 € + Garten 22.100 € + Bauland-Mehrfläche 6.900 € = rund 559.000 € — der Abstand zum Sachwert liegt im Gebäude, nicht im Grundstück.

Das engste Vergleichsobjekt: freistehend, 1957, 128 m² auf 520 m², ca. 140 m entfernt, Energieklasse G (zweitschlechteste Stufe); dieses Haus hat Dach und Fassade von 2004. Die Verkäufe stehen für ein durchschnittliches Haus dieser Baujahre; hier ist das Dachgeschoss überwiegend älter (Bad und Elektrik 1990), der Keller bauzeittypisch — deshalb bleibt der Sachwert das Fundament.

ANGEBOTE



Drei der vier Angebotspreise in Musterstadt liegen über dem Sachwert — Angebotspreise, keine Abschlüsse.

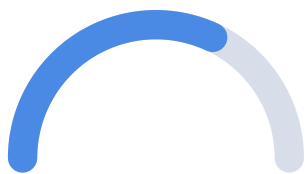
ImmoScout24 und Immowelt, 28.09.2026 · in Tausend Euro · blaue Marke: Sachwert 505.000 €

[Mehr dazu: Seite 25](#)

Kauffall-Tabelle, Übertragung Schritt für Schritt, alle Vergleichsobjekte

Gefragter Markt, knapper gerechnete Käufer

NACHFRAGE



64 von 100

Die Nachfrage in Musterstadt ist laut ImmoScout24 überdurchschnittlich hoch — ein Portal-Indikator, keine Prognose für dieses Haus.

ImmoScout24-Nachfrageanalyse, Musterstadt, 28.09.2026

PREISE



+9 %

Im Kreis nach dem Rückgang von 2022 auf 2024 im Jahr 2025 wieder um 9 % gestiegen. Bundesweit bis Mitte 2026 stabil: +0,6 % zum Vorjahr.

Preisindex des Gutachterausschusses Rhein-Erft-Kreis, Index 2015 = 100 · Destatis Häuserpreisindex Q2/2026

BAUZINS, 10 JAHRE



≈ 4 %

2021 lag er bei rund 1,2 %. Käufer rechnen deshalb knapper; die Preise sind bis Mitte 2026 dennoch stabil geblieben. Verbraucherstimmung deutlich negativ (Konsumklima -26,6 Punkte), Inflation 2,9 %.

Bestzins Interhyp/Dr. Klein 21.09.2026: 4,06–4,10 % · 2021/2022 siehe Quellen · NIM-Konsumklima Sept. 2026 · Destatis, Inflation Aug. 2026

Mehr dazu: Seite 27

Angebotstabelle, Preisindex, Zinsen und Stimmung

Was das Haus heute wert ist

Häuser haben keinen Preis wie ein Auto — deshalb nennen wir eine Spanne.

MARKTWERT · STICHTAG 28. SEPTEMBER 2026

475.000 – 550.000 €

Orientierungswert 505.000 €

DIE SPANNE



Untergrenze

Das überwiegend ältere Dachgeschoss, den bauzeittypischen Keller und den Kessel von 1994 gewichten Käufer unterschiedlich stark. Vorsichtig gerechnet — mit kürzerer Restnutzungsdauer von Haus und Garage — ergibt der Sachwert rund 477.000 €, abgerundet 475.000 €. Das ähnlichste Vergleichshaus in der Nachbarschaft ergibt übertragen rund 510.000 €.

Orientierung

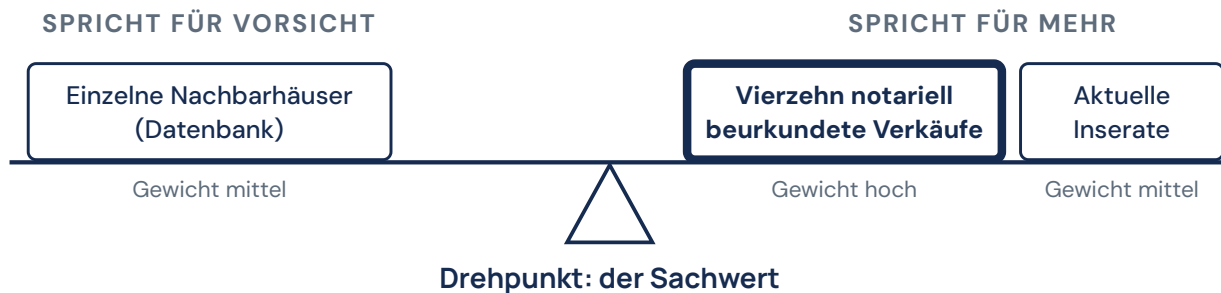
Der Sachwert von 505.000 €, ohne Auf- oder Abschlag.

Obergrenze

Der Kaufpreis-Vergleich ergibt rund 559.000 €; zurückgenommen, weil er ein Durchschnittshaus beschreibt.

Wie die Rechenwege zusammenwirken

DIE GEWICHTUNG



WAS DARAUS FOLGT

Die Verkäufe sprechen für mehr – das trägt die Obergrenze. Die Orientierung bleibt beim Sachwert, weil er dieses Haus beschreibt.

Die Grenzen beruhen auf unserer Abwägung der Rechenwege und Annahmen; sie sind keine garantierten Verkaufspreise.

Mehr dazu: Seite 29

Herleitung der Grenzen, alle Rechenwege mit Gewicht, Wert je m²

SEKTION 10 · PREISEMPFEHLUNG

10

Unsere Empfehlung

Der Marktwert beschreibt, was das Haus wert ist. Der Angebotspreis ist eine Strategie.

OPTION A

UNSERE EMPFEHLUNG

499.000 €

Käufer und Verkäufer teilen sich die Provision (je 3,57 % des Kaufpreises)

Bewusst unter der Orientierung von 505.000 €: Viele Suchende stellen ihre Portalsuche auf „bis 500.000 €“ ein — so erreicht das Angebot die meisten; aus demselben Grund bleibt Option B unter 550.000 €. Nach unserer Erfahrung entsteht dort Wettbewerb, und bei mehreren ernsthaften Interessenten entscheidet der Markt über den Preis.

OPTION B

549.000 €

provisionsfrei für den Käufer — die Provision tragen Sie allein

Käufer brauchen weniger Eigenkapital, weil keine Käuferprovision anfällt. Das Argument „provisionsfrei“ zieht.



Je 50.000 € Darlehen rund 250 € Monatsrate für den Käufer (bei 4 % Zins, 2 % Tilgung).

Was Käufer und Bank sehen wollen

Mit diesen Unterlagen gehen Sie gut vorbereitet in die Vermarktung.

DIE UNTERLAGEN

DAS BESORGEN SIE

- ✓ **Nachweise zu den Modernisierungen**
für Exposé und Bank
- ✓ **Kurze schriftliche Bestätigung, dass das Haus nicht vermietet ist**
für den Kaufvertrag
- ✓ **Typenschild oder Schornsteinfeger-Protokoll der Heizung**
für den Energieausweis
- ✓ **Baugenehmigung der Dachgaube**
für Fragen der Käufer

DAS ÜBERNEHMEN WIR

- ✓ **Wohnflächenberechnung**
für Exposé und Finanzierung
- ✓ **Grundbuchauszug**
für Kaufvertrag und Bank
- ✓ **Bauakte der Garagen**
Antrag bei der Stadt, für Exposé und Bank
- ✓ **Baulastenauskunft**
Antrag bei der Stadt, für Kaufvertrag
- ✓ **Energieausweis**
Pflicht für Anzeigen und Besichtigung

Mit Ihrer Vollmacht · Übersicht: Seite 32.

SO GEHEN WIR DANACH VOR



1 · Besprechung

Einschätzung durchgehen, Angebotspreis und Zeitplan festlegen.



2 · Vorbereitung

Aufnahmen, Grundrisse, Unterlagen. Erst mit vollständiger Mappe online.



3 · Vermarktung

Portale und eigener Interessentenstamm, vorgeprüfte Besichtigungen.



4 · Abschluss

Verhandlung, Prüfung der Käuferfinanzierung, Notartermin, Übergabe.

Ein persönliches Wort

In diesem Haus stecken sichtbare Investitionen.

Das erneuerte Dach, die gedämmte Fassade und das modernisierte Erdgeschoss sind in der Bewertung berücksichtigt. Das Dachgeschoss ist überwiegend älter, der Keller bauzeittypisch.

Auch das gehört zu einer ehrlichen Einschätzung.

Was daraus für den Verkauf folgt, bespreche ich gern persönlich mit Ihnen.



Grevenbroich, den 28. September 2026

Carlo Rohner

Inhaber · Immobilienmakler (IHK) · Rohner Immobilien

Kirchplatz 14 · 41516 Grevenbroich · Telefon 02181 2284784
anfrage@rohner-immobilien.de · rohnerimmobilien.de

Persönlich. Regional. Auf Augenhöhe.

Rechenwege, Belege, Quellen und rechtliche Hinweise: „Zum Vertiefen“ ab Seite 18.

V1 Das Haus: Steckbrief

Hier stehen alle Tabellen, Formeln und Belege zum ersten Teil — vollständig und nachprüfbar.

V1	Das Haus: Steckbrief, Grundfläche, Modernisierung	18	V2	Lage und Bodenwert im Detail	20
V3	Sachwert: Einstufung, Baukosten, Zusammensetzung	22	V4	Sachwert: Marktfaktor, Modell, Restnutzungsdauer	23
V5	Kauffälle des Gutachterausschusses	25	V6	Vergleichsobjekte aus einer Immobilien-Datenbank	26
V7	Angebote und Preisindex	27	V8	Amtliche Modellrechnung (gering gewichtet)	28
V9	Synthese und Herleitung der Spanne	29	V10	Quellen und Begriffe	30
V11	Unterlagen und rechtliche Hinweise	32			

Adresse	Musterstraße 1, 50000 Musterstadt (Rhein-Erft-Kreis) · fiktives Musterobjekt
Grundstück	828 m² (amtlich) · Gemarkung Musterstadt, Flur 1, Flurstück 123 · rund 16 m breit und 50 m lang
Haustyp	Einfamilienhaus, freistehend, mit eingeschossigem Anbau · massiv gebaut (Hohlblockstein), seit 2004 mit gedämmter Putzfassade
Baujahr	1958 · Anbau-Erweiterung genehmigt 1971 (Baugenehmigung liegt vor)
Geschosse	Keller (Haupthaus voll unterkellert) · Erdgeschoss · ausgebautes Dachgeschoss · Spitzboden, nicht ausbaufähig · Anbau nur im Erdgeschoss, nicht unterkellert
Wohnfläche	138 m²
Heizung	Gas-Heizung, Baujahr 1994 · Heizkörper in Erd- und Dachgeschoss · Warmwasser über die Heizung
Garagen	Garage am Haus (28,0 m², Baujahr 1958) · große Garage im hinteren Grundstücksteil (48,6 m², Baujahr 2004) mit ausgebautem Speicher und Werkstatt
Außenanlagen	Terrasse mit Glas-/Aluminium-Überdachung (2016) · großer Hof · Garten · Zisterne mit 6.000 Litern
Ausstattung	Standardstufe 2,8 — knapp unter „mittel“, Bauteil für Bauteil ermittelt (V3)
Nutzung	Übergabe ohne Mietverhältnis
Energieausweis	wird zur Vermarktung erstellt (Seite 16)

V1 Das Haus: Grundfläche und Modernisierung

Brutto-Grundfläche (BGF) – Fläche aller Geschosse nach Außenmaßen

Haupthaus: Keller, Erdgeschoss und Dachgeschoss mit je 76,4 m²	229,2 m²
Anbau: nur Erdgeschoss, nicht unterkellert	17,6 m²
Summe Wohnhaus	246,8 m²

Grundflächen aus eigener Messung in der Flurkarte (V2). Der Spitzboden ist nicht ausbaufähig und zählt nicht mit. Die Garagen werden getrennt bewertet (V3).

Modernisierungsstand

Dach	2004 umfassend erneuert: Betondachsteine, 180 mm Dämmung, neue Dachflächenfenster, Zinkrinnen. Der Dachstuhl blieb erhalten.
Fassade	2004 Wärmedämmverbundsystem mit 8 cm Dämmung und mineralischem Oberputz.
Fenster	1999 vollständig erneuert, Kunststoff mit Zweifachverglasung · elektrische Rollläden im gesamten Erdgeschoss.
Erdgeschoss	2013/14 umfassend modernisiert: Wand im Wohnbereich entfernt und mit Stahlträgern abgefangen, Natursteinböden, teils Glastüren, Elektrik komplett erneuert (zwei Unterverteilungen) · Bad 2014 mit Wanne und bodengleicher Dusche · Kaminofen im Wohnzimmer.
Dachgeschoss	Bewohnbar, überwiegend älter: verwinkelt, viele Schrägen, einfache Ausstattung · Bad und Elektrik von 1990 · Gaube 1990 nachträglich eingebaut · Holzterasse, optisch aufarbeitungsbedürftig.
Keller	Bauzeittypisch, massive Kellertreppe.
Heizung	Gas-Heizung von 1994 (Niedertemperaturkessel) · Verbrauch rund 18.000 bis 20.000 kWh im Jahr einschließlich Warmwasser. Seit dem 29. Juli 2026 gilt das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG); die frühere Austauschpflicht für über 30 Jahre alte Heizkessel (§ 72 GEG alter Fassung) ist entfallen (Quelle: gesetz-im-internet.de, Stand 28.09.2026). Käufer kalkulieren die Erneuerung eines Kessels von 1994 dennoch ein.
Außen	Terrassenüberdachung aus Glas und Aluminium 2016 · Zisterne mit 6.000 Litern für die Gartenbewässerung.

WARUM DIE AUSSTATTUNG BEI STUFE 2,8 LIEGT

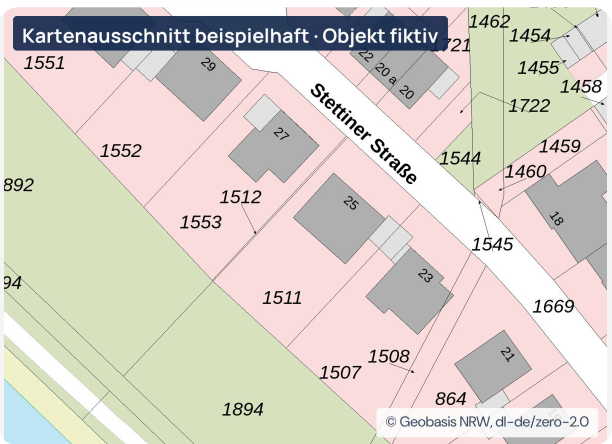
Von außen wirkt das Haus durch gedämmte Fassade und Dach von 2004 zeitgemäß. Innen ist das Bild zweigeteilt: Das Erdgeschoss ist 2013/14 umfassend modernisiert worden, das Dachgeschoss ist überwiegend älter (Bad und Elektrik 1990), der Keller bauzeittypisch, der Kessel ist von 1994, die Fenster sind von 1999. Deshalb wird Bauteil für Bauteil eingestuft (V3); die Wirkung auf die Restnutzungsdauer steht in V4. Die Außenaufnahmen gehen nicht unmittelbar in die Rechnung ein, sondern über Einstufung und Restnutzungsdauer. Innenaufnahmen liegen für diese Einschätzung nicht vor; für die Vermarktung entstehen professionelle Aufnahmen.

V2 Lage und Vermessung des Grundstücks

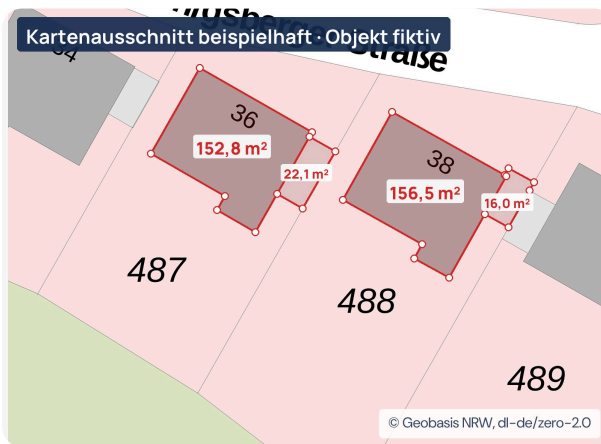
Region	Stadt Musterstadt, Rhein-Erft-Kreis — im Grundstücksmarktbericht einer Marktregion zugeordnet, gemeinsam mit mehreren Nachbarstädten
Straße	Musterstraße — ruhige Wohnstraße mit Baumbestand (eigene Aufnahme); die Bodenrichtwertzone ist amtlich als allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung ausgewiesen
Bodenpreis-Umfeld	Die benachbarten Wohngebietszonen liegen zwischen 310 und 420 € je m², der Ortskern bei 530 €; die Zone des Grundstücks liegt mit 410 € im oberen Bereich
Zuschnitt	Rund 16 m breit und 50 m lang · bis zum Ende der großen Garage rund 34 m baulich genutzt, dahinter Garten · eine zweite Bebauung hinten ist nach unserer Einschätzung nicht möglich, weil eine Zuwegung fehlt
Erschließung	Baureifes Land, nach dem Modellansatz des Bodenrichtwerts beitragsfrei



Luftbild mit eigener Messung: Straßenfront 16,38 m, rückwärtige Breite 16,47 m, baulich genutzte Tiefe 34 m, Länge rund 50 m.



Flurkarte (amtliche Liegenschaftskarte): Kartenausschnitt beispielhaft, Objekt fiktiv.



Messung in der amtlichen Karte, beispielhaft an zwei Häusern. Im Muster: Haupthaus 76,4 m², Anbau 17,6 m², Garage 28,0 und 48,6 m².



Blick in die Musterstraße (eigene Aufnahme).

V2 Bodenswert im Detail

Bodenrichtwert	410 € je m² · Zone 3120 Musterstadt, Stand 01.01.2026
Merkmale der Zone	Baureifes Land · beitragsfrei · allgemeines Wohngebiet · zweigeschossige Bebauung · Richtwertgrundstück 350 m²
Ausrichtung	Gartenseite nach Süd-Südwest (201°, amtliche Flurstücksgeometrie) — zwischen „südwestlich“ (1,00) und „südlich“ (1,05): Faktor 1,025

Mit 828 m² ist das Grundstück fast zweieinhalbmals so groß wie das Richtwertgrundstück und rund 50 m lang; ortsüblich sind rund 35 m Bautiefe (Grundstücksmarktbericht, Seite 41). Bewertet wird es in zwei Teilen: Bis zum Ende der großen Garage ist es auf rund 34 m Tiefe baulich genutzt — Bauland. Dahinter liegen rund 270 m² Garten ohne eigene Zuwegung — Gartenland. Beide Teile bilden zusammen einen Bodenswert.

Bauland (16,4 m × 34 m)	558 m² × 382 € je m² (410 € × 0,91 Flächenanpassung × 1,025 Ausrichtung = 382,43 €, auf volle Euro gerundet; rechnerisch 213.156 €)	213.200 €
Gartenland (dahinter)	270 m² × 82 € je m² (20 % des Richtwerts; rechnerisch 22.140 €)	22.100 €
Bodenswert	rund 47 % des Sachwerts von 505.000 €	235.300 €

DIE ANSÄTZE IM EINZELNEN

Flächenanpassung 0,91: Größere Grundstücke kosten je Quadratmeter weniger. Die Umrechnungstabelle gilt im Regelfall bis 50 % über dem Richtwertgrundstück (hier 525 m²), darüber ist sachverständig zu entscheiden. Sie nennt für 550 m² bei 400 m² Richtwertgrundstück 0,93; die Spalte für 300 m² endet bei 450 m². Die 0,91 sind daraus und aus dem Gefälle der Tabelle fortgeschrieben — kein Tabellenwert, am oberen Rand des Vertretbaren. Die Tiefe von 34 m liegt im Geltungsbereich der Tabelle (25 bis 45 m). **Ausrichtung 1,025:** Für südliche Ausrichtung setzt der Gutachterausschuss 1,05 an, für südwestliche 1,00; die Gartenseite liegt mit 201° an der Grenze zwischen südwestlich und südlich, näher an Süd. Die Tabelle kennt nur Stufen; wir setzen den Mittelwert 1,025 an. **Gartenland 20 %:** Der Gutachterausschuss nennt für Gartenland 10 bis 20 % des Baulandrichtwerts (Grundstücksmarktbericht Seite 41). Hier handelt es sich um den seit jeher angebundenen, mit Haus und Hof einheitlich genutzten Garten desselben Grundstücks, nicht um eine zugekaufte Randfläche; deshalb setzen wir den oberen Wert von 20 % an.

V3 Sachwert: Einstufung, Baukosten, Zusammensetzung

1 · Standardstufe Bauteil für Bauteil (Anlage 4 ImmoWertV; 1 sehr einfach bis 5 stark gehoben)

BAUTEIL	ANTEIL	STUFE	GRUND
Außenwände	23 %	3	Mauerwerk von 1958 mit Wärmedämmverbundsystem von 2004
Dach	15 %	4	2004 erneuert: Betondachsteine, 180 mm Dämmung, Zinkrinnen
Fenster und Außentüren	11 %	3	Zweifachverglasung von 1999 (Tabelle: Stufe 3 ab ca. 1995, mit Rollläden) · elektrische Rollläden im EG
Innenwände und -türen	11 %	2	Erdgeschoss modernisiert, teils Glastüren · Dachgeschoss überwiegend älter, einfache Türen
Decken und Treppen	11 %	2	bauzeittypisch · Holztreppe aufarbeitungsbedürftig — kein gesonderter Abzug
Fußböden	5 %	2,5	Natursteinböden im Erdgeschoss · im Dachgeschoss ältere Beläge
Sanitäreinrichtungen	9 %	3	Bad im Erdgeschoss 2014 · Bad im Dachgeschoss 1990
Heizung	9 %	2	Gas-Kessel von 1994 · Heizkörper
Sonstige Technik	6 %	3	Elektrik im EG 2014 mit zwei Unterverteilungen, Rollläden · Dachgeschoss 1990
Gewichtet	100 %	2,8	rechnerisch 2,815 → knapp unter „mittel“

2 · Baukosten und Abzug für das Alter

Kostenkennwert	NHK 2010, Haupthaus 1.01: $725 + 0,8 \times 110 = 813 \text{ € je m}^2$ · Anbau 1.23: $1.025 + 0,8 \times 155 = 1.149 \text{ € je m}^2$	
Umrechnung auf heute	Baupreisindex Q2/2026: 140,3 (2021 = 100) → 198,2 (2010 = 100, Faktor 1,4127)	× 1,982
Haupthaus	1.611 € je m ² × 229,2 m ²	369.241 €
Anbau	2.277 € je m ² × 17,6 m ²	40.075 €
Neubaukosten heute	rechnerisch 409.316 €, auf volle Hundert gerundet	409.300 €
Abzug Alter	33 von 80 Jahren stehen noch aus (V4) — verbraucht 47 Jahre, also rund 59 %	– 240.500 €
Wohnhaus heute	rund 41 % der Neubaukosten	168.800 €

3 · Zusammensetzung des rechnerischen (vorläufigen) Sachwerts

BESTANDTEIL	WERT
Wohnhaus mit Anbau, nach Abzug für das Alter	168.800 €
Garage am Haus, Bj. 1958 · 14,1, Stufe 4: 961 € je m ² × 28,0 m ² · 60 Jahre überschritten, wegen guten Zustands 10 Jahre Rest	4.500 €
Große Garage, Bj. 2004 · 14,1, Stufe 5: 1.546 € je m ² × 48,6 m ² · 38 von 60 Jahren · Stufe 5 für die ausgebaute Speicherebene mit Werkstatt	47.600 €
Außenanlagen — 7 % der Gebäudewerte (Modell 4 bis 8 %): Terrassendach, Hof, Zisterne, Wege, Anschlüsse	15.500 €
Boden: Bauland 558 m ² (213.200 €) und Gartenland 270 m ² (22.100 €), V2	235.300 €
Rechnerischer Sachwert (Zwischenwert vor der Marktanpassung)	471.700 €

Boden: rund 47 % des Sachwerts von 505.000 € (vor der Marktanpassung 50 %).

V4 Sachwert: Marktfaktor und Modellprüfung

Eine Rechnung ist noch kein Marktpreis. Der Gutachterausschuss des Rhein-Erft-Kreises hat für 1.098 verkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser der Jahre 2024 und 2025 aus dem ganzen Kreis den Sachwert nach genau diesem Verfahren gerechnet und mit dem gezahlten Preis verglichen. Daraus leitet er den örtlichen Sachwertfaktor ab und sieht vor, zwischen seinen Bodenrichtwertstufen zu interpolieren. Seine Formel ergibt für einen rechnerischen Sachwert von 471.700 € zwischen den Stufen 400 und 800 € je m², für 410 € interpoliert und zuzüglich 0,03 für die Fortschreibung auf 2026, rechnerisch 1,0662, also **1,07**. Zur Kontrolle nennt die Tabelle des Berichts (Seite 46) für 450.000 € die Faktoren 1,07 (400 €) und 1,08 (450 €), für 500.000 € die Faktoren 1,06 und 1,07; zwischen beiden Zeilen und Spalten interpoliert ergibt sich für 471.700 € und 410 € ebenfalls 1,07.

$$471.700 \text{ €} \times 1,07 = 504.719 \text{ €} \cdot \text{rund } \mathbf{505.000 \text{ €}}$$

Warum das Gartenland im rechnerischen Sachwert steht: Bauland und Garten bilden einen Bodenwert. Der Grundstücksmarktbericht spaltet nur selbstständig nutzbare Flächen ab; der Garten ist keine — er hat keine eigene Zuwegung und wird mit dem Grundstück genutzt.

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV): rechnen wie der Gutachterausschuss — die Merkmale passen, mit einer Einschränkung

MERKMAL	MODELL DES GUTACHTERAUSSCHUSSES	DAS BEWERTETE HAUS
Rechnerischer Sachwert	160.000 bis 800.000 €	471.700 € — passt
Baujahr	Objekte nach 1945, keine Neubauten	1958 — passt
Zustand	im Wesentlichen mängelfrei	Keine Schäden bekannt; das überwiegend ältere Dachgeschoss, der bauzeittypische Keller und der Kessel von 1994 sind über Stufe und Restnutzungsdauer erfasst — passt
Herstellungskosten	NHK 2010 nach Brutto-Grundfläche, Baupreisindex Destatis	ebenso — passt
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	80 Jahre — passt
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, mit Modernisierungen	33 Jahre nach Punktemodell — passt
Alterswertminderung	linear	linear — passt
Außenanlagen	4 bis 8 %	7 % — passt
Bodenwert	auf Basis des Bodenrichtwerts	410 € je m² , Bauland und nicht selbstständig nutzbarer Garten — passt

Einen eigenen Regionalfaktor setzt der Gutachterausschuss nicht an (1,0). Eine Einschränkung: Er wertet seine Vergleichsfälle auf Grundlage von Fragebögen der Erwerber aus (Grundstücksmarktbericht Seite 81); unsere bauteilweise Einstufung stützt sich auf die Besichtigung — genauer, aber nicht modellgleich. Quellen: Grundstücksmarktbericht Rhein-Erft-Kreis 2026, Seiten 45–47, 81, 83 (V10).

V4 Sachwert: Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer ist eine zentrale Größe im Sachwertverfahren. Sie wird nach dem Punktemodell der Anlage 2 abgeleitet; die Punkte je Bauteil sind unsere sachverständige Einordnung. Jedes erneuerte Bauteil bekommt Punkte — je länger die Maßnahme zurückliegt, desto weniger. Die Restnutzungsdauer ist eine Rechengröße des Modells, nicht die Lebensdauer des Hauses.

BAUTEIL (HÖCHSTPUNKTE)	STAND	PUNKTE
Dach mit Dämmung (4)	2004 umfassend erneuert, 180 mm Dämmung — vor 22 Jahren	2
Fenster und Außentüren (2)	1999 erneuert — vor 27 Jahren	0,5
Leitungssysteme (2)	Elektrik im Erdgeschoss 2014 komplett erneuert, im Dachgeschoss von 1990	1
Heizungsanlage (2)	Kessel von 1994	0
Dämmung der Außenwände (4)	2004 Wärmedämmverbundsystem mit 8 cm Dämmung	1,5
Bäder (2)	Erdgeschoss 2014, Dachgeschoss 1990	1
Innenausbau (2)	Erdgeschoss 2013/14 umfassend modernisiert, Dachgeschoss überwiegend älter	1
Grundriss (2)	Wand im Wohnbereich des Erdgeschosses entfernt	0,5
Summe	mittlerer Modernisierungsgrad (6 bis 10 Punkte)	7,5

Siebeneinhalb Punkte bei einem Alter von 68 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergeben nach den Formeln der Anlage 2 zwischen 31,6 Jahren (7 Punkte) und 34,1 Jahren (8 Punkte) eine Restnutzungsdauer von **33 Jahren**. Das entspricht einem fiktiven Baujahr von 1979: Die Modernisierungen verjüngen das Haus rechnerisch um 21 Jahre.

WARUM DAS PUNKTEMODELL UND NICHT DIE EINFACHE DIFFERENZ

Die schlichte Rechnung „Gesamtnutzungsdauer minus Alter“ kennt keine Modernisierung — sie ließe einem 68 Jahre alten Haus zwölf Jahre, gleich ob Dach und Fassade erneuert wurden oder nicht. Der Gutachterausschuss leitet seinen Sachwertfaktor aus Objekten ab, deren Restnutzungsdauer Modernisierungen berücksichtigt. Nur wenn wir es ebenso machen, passen Faktor und Rechnung zusammen — das verlangt § 10 ImmoWertV.

V5 Kauffälle des Gutachterausschusses und Übertragung

AUSWERTUNG	FÄLLE	Ø GRDST.	Ø WFL.	Ø KAUFPREIS	JE M² WFL.
Freistehend, Marktregion des Hauses, Baujahr 1946 bis 1959 Marktregion und Baujahrsklasse des Hauses	14	540 m²	133 m²	458.000 € Zentralwert 3.520 € · 2.810–4.090 €	3.460 €
Freistehend, ganzer Kreis, Baujahr 1950 bis 1974, Grundstück 350–800 m² Mittel der Einzel-Quadratmeterpreise; andere Region und Hausgröße — nicht übertragbar	84	590 m²	165 m²	396.000 €	2.000 €

Erste Zeile: Grundstücksmarktbericht Rhein-Erft-Kreis 2026, Seite 43 (Marktregion des Hauses mit mehreren Nachbarstädten; Verkäufe 2023–2025, ohne Garagen, Grundstücke bis 800 m², Seite 78) · zweite Zeile: Grundstücksmarktdaten NRW, Berichtsjahr 2024, nur Rahmen.

Die erste Zeile trifft das Haus sehr nah: dieselbe Marktregion, dieselbe Baujahrsklasse, nahezu dieselbe Wohnfläche (133 zu 138 m²) und ein ähnlich großes Baugrundstück (540 zu 558 m² Bauland). Garagen sind in diesen Mitteln nicht enthalten und werden gesondert zugerechnet:

Mittlerer Preis je m² × Wohnfläche	3.460 € × 138 m²	477.480 €
+ Bauland-Mehrfläche	18 m² × 382 € je m² (410 € × 0,91 × 1,025, V2)	6.876 €
+ Gartenland	wie im Sachwertverfahren (V2)	22.100 €
+ Garagen	Zeitwerte wie im Sachwertverfahren (V3)	52.100 €
Kaufpreis-Vergleich	rechnerisch 558.556 € · rund 10,7 % über dem Sachwert	rund 559.000 €

Wir rechnen mit dem Mittelwert, weil er alle vierzehn Fälle gleich gewichtet. Eine Fortschreibung auf den Stichtag nehmen wir nicht vor, weil nicht veröffentlicht ist, wie sich die vierzehn Verkäufe auf die drei Jahre verteilen. Beide Wege enthalten Grundstück und Garagen genau einmal.

V6 Vergleichsobjekte aus einer Immobilien-Datenbank

Neben den amtlichen Mittelwerten gibt es einzelne Vergleichsobjekte aus der unmittelbaren Umgebung. Sie stammen aus einer gewerblichen Immobilien-Datenbank (Liste „Vergleichsobjekte Kauf“), nicht aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. Die Datenbank enthält Angebots- und Kaufpreise; ob ein einzelner Eintrag ein erzielter Kaufpreis ist, weist die Liste nicht aus. Angaben zu Garagen und Modernisierung enthält sie nicht; die Energieklasse ist teilweise angegeben.

TYP	BAUJAHR	WFL.	GRDST.	AUSSTATTUNG	JAHR	ENTFERNUNG	JE M² WFL.
Freistehend · Energieklasse G	1957	128 m²	520 m²	mittel	2026	ca. 140 m	3.050 €
Freistehend	2019	150 m²	870 m²	gehoben	2022 · älter	ca. 210 m	4.150 €
Freistehend	1936	185 m²	450 m²	gehoben	2018 · älter	ca. 260 m	2.710 €
Freistehend	1959	124 m²	340 m²	mittel	2024	ca. 305 m	3.410 €
Freistehend	1955	131 m²	310 m²	einfach	2023	ca. 340 m	3.180 €
Doppelhaushälfte	1960	112 m²	360 m²	einfach	2026	ca. 370 m	3.290 €
Freistehend	1956	145 m²	820 m²	mittel	2017 · älter	ca. 410 m	2.860 €
Freistehend	2010	165 m²	590 m²	gehoben	2026	ca. 445 m	4.610 €
Freistehend	—	175 m²	880 m²	gehoben	2026	ca. 480 m	4.120 €
Freistehend	2014	160 m²	530 m²	gehoben	2026	ca. 520 m	4.390 €

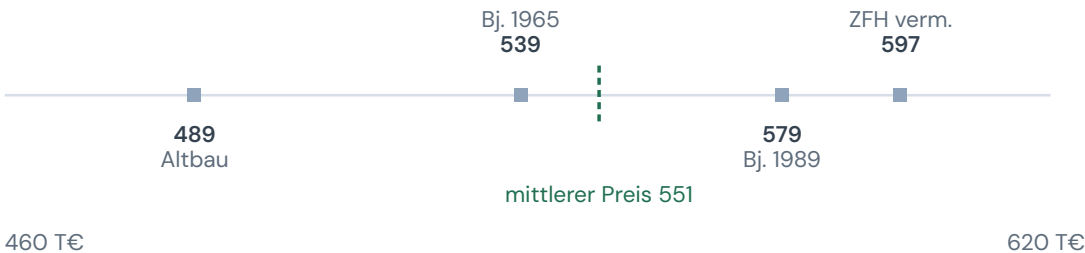
„älter“: Einträge mit Jahr 2022 oder früher — vor dem Preisrückgang 2023/2024 (V7), nur zur Einordnung. Innerhalb von 100 m liegt kein Objekt, innerhalb von 250 m liegen zwei, innerhalb von 500 m neun (Entfernungen laut Liste).

Das engste Objekt ist freistehend, Baujahr 1957, 128 m² auf 520 m², Ausstattung mittel, 2026, rund 140 m entfernt: **3.050 € je m²**, auf seine Wohnfläche rund 390.000 €. Laut Liste hat es die Energieklasse G; unser Haus hat Dach und Fassade von 2004. Übertragen wie die amtlichen Kauffälle (V5): $3.050 \text{ €} \times 138 \text{ m}^2 = 420.900 \text{ €}$ + Bauland-Mehrfläche $38 \text{ m}^2 \times 382 \text{ €} = 14.516 \text{ €}$ + Gartenland 22.100 € + Garagen 52.100 € = 509.616 €, also **rund 510.000 €** — untere Hälfte der Spanne. Die vier Objekte der Baujahre 1955 bis 1960 ab 2023 liegen zwischen 3.050 und 3.410 € je m² — alle unter dem amtlichen Klassenmittel von 3.460 € (V5), bei Grundstücken von 310 bis 520 m². Deutlich höher liegen nur Häuser mit gehobener Ausstattung, soweit angegeben jüngeren Baujahrs (4.120 bis 4.610 €). Gewicht mittel.

Quelle: gewerbliche Immobilien-Datenbank, Liste „Vergleichsobjekte Kauf“, Stand 28.09.2026 · im Muster fiktive Einträge. Entfernungen und Angaben wie in der Liste (ca.); Preise je m² Wohnfläche.

V7 Aktuelle Angebote und Preisindex

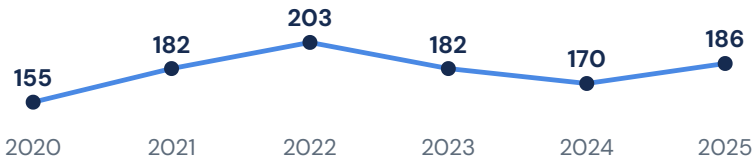
ANGEBOT IN MUSTERSTADT (BESTAND)	BAUJAHR	WFL.	GRDST.	ANGEBOTSPREIS
Einfamilienhaus auf großem Grundstück — nach dem Baujahr das nächstliegende Angebot	1965	140 m²	1.480 m²	539.000 € 3.850 €/m²
Einfamilienhaus, jüngeres Baujahr	1989	152 m²	410 m²	579.000 € 3.809 €/m²
Altbau, Baujahr im Inserat nicht genannt	—	150 m²	—	489.000 € 3.260 €/m²
Zweifamilienhaus, vermietet, zwei Garagen	—	190 m²	—	597.000 € 3.142 €/m²
Mittlerer Preis der vier Angebote	—	—	—	551.000 € rund 3.520 €/m²



Portalauswertung am 28.09.2026 (ImmoScout24, Immowelt, Kleinanzeigen, ivd24): rund 70 Hausangebote in Musterstadt. Die höchsten Angebote sind überwiegend Neubauprojekte, Mehr- und Renditehäuser oder deutlich größere Häuser.

Abruf am 28.09.2026 über ImmoScout24 und Immowelt für Musterstadt. Zehn Bestandsangebote wurden erfasst, vier davon in der Ortslage des Hauses. Die übrigen liegen außerhalb oder sind keinem Ortsteil zugeordnet und sind ohne Baujahr ausgewiesen oder nicht vergleichbar (Paket aus Mehr- und Einfamilienhaus, Denkmal, großvolumige Häuser). Projektierte Neubauten wurden ausgeschlossen. Es sind Angebotspreise, keine erzielten Kaufpreise; die angebotenen Häuser sind größer, das Haus von 1965 ist sieben Jahre jünger und hat fast doppelt so viel Grundstück. Die Kaufpreise (V5) bleiben der härtere Maßstab.

Preisindex Ein- und Zweifamilienhäuser, Rhein-Erft-Kreis (2015 = 100)



Von 2022 auf 2024 ist der Index um 16 % gefallen — die Folge gestiegener Finanzierungszinsen. 2025 hat er sich um 9 % erholt und liegt wieder über 2023, aber noch 8 % unter dem Höchststand von 2022. Im Sachwertverfahren ist die Marktlage über den Sachwertfaktor (Verkäufe 2024 und 2025) erfasst. Die Kauffall-Mittel stammen aus 2023 bis 2025; 2025 lag rund 4 % über dem Durchschnitt dieser drei Jahre. Quelle: Fachinformation des Gutachterausschusses im Rhein-Erft-Kreis, Stand 01.01.2026. Nachfrage-Score 64 von 100: ImmoScout24-Nachfrageanalyse, Musterstadt, 28.09.2026 — ein Portal-Indikator, keine Prognose für dieses Haus.

Zinsen und Stimmung: Bauzins 10 Jahre am 21.09.2026 4,06 bis 4,10 % (Interhyp, Dr. Klein), Dezember 2022 3,41 %, 2021 rund 1,2 %. Häuserpreisindex Q2/2026 +0,6 % zum Vorjahr (Destatis), vdp Wohnen +1,9 %. Konsumklima September 2026 -26,6 (NIM), Inflation August 2,9 % (Destatis). Käufer rechnen knapper; aus den stabilen Preisindizes

V8 Amtliche Modellrechnung – Immobilienrichtwert der Nachbarzone

WAS DER IMMOBILIENRICHTWERT IST – UND WARUM ER HIER NUR GERING ZÄHLT

Der Gutachterausschuss veröffentlicht für viele Zonen einen Wert je Quadratmeter Wohnfläche für ein genau beschriebenes Normobjekt; eine Kette amtlicher Faktoren passt ihn an. Das Grundstück liegt in einer Richtwertzone für Eigentumswohnungen; einen Immobilienrichtwert für Einfamilienhäuser gibt es dort nicht. Wir rechnen über die benachbarte Zone – als Probe, nicht als Maßstab.

Für die Nachbarzone nennt der Gutachterausschuss 3.550 € je m² Wohnfläche. Das Normobjekt ist 1990 gebaut, hat 125 m² Wohnfläche, 220 m² Bauland, einen Keller und ist teilmodernisiert.

MERKMAL	NORMOBJEKT	DAS HAUS	WIRKUNG	FAKTOR
Baujahr	1990	1958	32 Jahre älter	0,872
Wohnfläche	125 m ²	138 m ²	etwas größer — je m ² etwas weniger	0,982
Bauland	220 m ²	558 m ²	gut zweieinhalbmal so groß	1,118
Gebäudeart	Doppel-/Reihenendhaus	freistehend	freistehend zählt mehr	1,040
Modernisierung, Keller, Standard	teilmodernisiert, Keller	teilmodernisiert, Keller	kein Unterschied	1,000
Alle Faktoren				0,996
3.550 € je m ² × 0,996	= 3.536 € je m ² × 138 m ²			487.968 €
+ Garagen und Gartenland	Zeitwerte wie im Sachwertverfahren: 4.500 € + 47.600 € + 22.100 €			74.200 €
Modellwert — Gewicht gering	rechnerisch 562.168 €			rund 562.000 €

Gering gewichtet, weil die Zone nicht die des Grundstücks ist (Lageunterschied nicht bewertet) und das Normobjekt mit Baujahr 1990 und 220 m² Bauland weit vom Haus entfernt liegt. Die Modellrechnung trägt keine Grenze der Spanne. Quelle: BORIS-NRW, Nachbarzone, Stand 01.01.2026 · Fachinformation des Gutachterausschusses 2026. Die Einordnung des Normobjekts als Doppel- oder Reihenendhaus folgt dem Gebäudeart-Schlüssel der Zone.

V9 Synthese und Herleitung der Spanne

STRANG	WERT	GEWICHT	ROLLE
Sachwertverfahren — Baukosten, Alter, Boden, örtlicher Sachwertfaktor (V3–V4)	505.000 €	führend	Fundament
Beurkundete Kaufpreise , übertragen auf Wohnfläche, Grundstück und Garagen (V5)	559.000 €	hoch	Probe am Markt — trägt die Obergrenze
Kauffall-Mittel ohne Übertragung — kleineres Grundstück, ohne Garten und Garagen (V5)	458.000 €	Einordnung	Mitte der Klasse
Vergleichsobjekte Datenbank — engstes: 1957, 128 m², 520 m², Energieklasse G (V6) übertragen rund 510.000 €	3.050 €/m²	mittel	spricht für die untere Hälfte
Aktuelle Angebote in Musterstadt — nach Baujahr nächstliegend 1965, 1.480 m² (V7) 489.000–597.000 €	539.000 €	mittel	Angebotspreise, keine Abschlüsse
Amtliche Modellrechnung über die Nachbarzone (V8)	562.000 €	gering	Hochrechnung über Faktoren

Sachwert und Kaufpreis-Vergleich liegen rund 54.000 € oder rund 11 % auseinander. Ein Klassenmittel steht für ein durchschnittliches Haus dieser Baujahre; hier sind Dach, Fassade und Erdgeschoss erneuert, das Dachgeschoss ist überwiegend älter, der Keller bauzeittypisch, der Kessel ist von 1994, die Fenster sind von 1999. Dass das Haus im Sachwert unter dem Mittel seiner Klasse liegt, ist deshalb plausibel. Die Verfahren werden nicht gemittelt, sondern nach ihrer Aussagekraft gewürdigt (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Herleitung der Grenzen

Untergrenze 475.000 €	Das überwiegend ältere Dachgeschoss, den bauzeittypischen Keller und den Kessel von 1994 gewichten Käufer unterschiedlich stark. Vorsichtig gerechnet — mit kürzerer Restnutzungsdauer von Haus und Garage — ergibt der Sachwert rund 477.000 €, abgerundet 475.000 €. Das ähnlichste Vergleichshaus in der Nachbarschaft ergibt übertragen rund 510.000 €.
Orientierung 505.000 €	Der Sachwert von 505.000 €, ohne Auf- oder Abschlag; der Kaufpreis-Vergleich liegt deutlich darüber. Wir nehmen den führenden Rechenweg, nicht den höheren Kaufpreis-Vergleich.
Obergrenze 550.000 €	Der Kaufpreis-Vergleich einschließlich der Garagen (559.000 €, V5), vorsichtig auf 550.000 € zurückgenommen: Er beschreibt ein durchschnittliches Haus der Baujahrsklasse; hier ist das Dachgeschoss überwiegend älter, der Keller bauzeittypisch, der Kessel ist von 1994, die Fenster sind von 1999. Eine Fortschreibung auf den Stichtag nehmen wir nicht vor, weil die Verteilung der vierzehn Verkäufe auf die Jahre nicht veröffentlicht ist.

Was der Wert je Quadratmeter bedeutet

505.000 € geteilt durch 138 m² sind 3.659 € je m². Darin steckt, was die Vergleichshäuser nicht haben: 22.100 € Gartenland, 6.876 € Bauland-Mehrfläche und 52.100 € für die Garagen. Ohne sie bleiben **3.072 € je m²** — rund 11 % unter dem Mittel der amtlichen Kauffälle von 3.460 € und im unteren Teil ihrer Spanne von 2.810 bis 4.090 €. Der Orientierungswert ist vorsichtig angesetzt; das ist Absicht.

V10 Quellen

Grundlage sind unsere Besichtigung, die amtlichen Daten und die Unterlagen des Eigentümers. Jede Rechengröße lässt sich auf eine benannte Quelle zurückführen; Einschätzungen zur Vermarktung beruhen auf unserer Erfahrung.

QUELLE	WAS DARAUS STAMMT	STAND
Liegenschaftskataster NRW (ALKIS, TIM-online)	Flurstück, 828 m², Zuschnitt rund 16 × 50 m, Ausrichtung (201°); Gebäude und Nutzung für die Lagekarte · im Muster Kartenausschnitt beispielhaft · Datenlizenz Deutschland – Zero – 2.0	28.09.2026
Eigene Messung in Flurkarte und Luftbild	Gebäudegrundflächen 76,4 / 17,6 / 28,0 / 48,6 m², Straßenfront, baulich genutzte Tiefe 34 m	28.09.2026
BORIS-NRW – Bodenrichtwerte	410 € je m², Zone 3120, allgemeines Wohngebiet, zweigeschossig, 350 m², beitragsfrei; Umrechnungstabelle, Ausrichtungsfaktoren; Zonen für die Lagekarte · dl-de/zero-2.0	01.01.2026
BORIS-NRW – Immobilienrichtwerte mit Fachinformation	Zonenzuordnung (Eigentumswohnungen), Nachbarzone mit 3.550 € je m² und Normobjekt, Umrechnungsfaktoren, Preisindex 2020–2025	01.01.2026
Grundstücksmarktbericht Rhein-Erft-Kreis 2026	Kauffall-Mittel Seite 43 mit Modell Seite 78 · Übertiefe und Gartenland Seite 33 und 41 · Sachwertmodell Seite 79–83, Formel Seite 83, Interpolation Seite 45 und 81, Tabelle Seite 46, Regionalfaktor Seite 47	2026
Grundstücksmarktdaten NRW	Kreisweite Kauffälle freistehender Häuser, Baujahr 1950–1974	Berichtsjahr 2024
ImmoWertV 2021, Anlagen 2 und 4 (NHK 2010)	Kostenkennwerte der Gebäudearten 1.01, 1.23 und 14.1, Wägungsanteile · Punktemodell für die Restnutzungsdauer	amtl. Fassung
Statistisches Bundesamt (Destatis)	Baupreisindex Wohngebäude: 140,3 (2021 = 100), umbasiert 198,2 (2010 = 100, Verkettungsfaktor 1,4127)	Q2/2026
Erhebung Angebotsmarkt	ImmoScout24, Immowelt – Musterstadt (Schwerpunkt Ortslage des Hauses; übrige Ortsteile nur Trefferzahl); zehn Bestandsangebote, vier in der Ortslage	28.09.2026
Gewerbliche Immobilien-Datenbank	Liste „Vergleichsobjekte Kauf“ (zehn Objekte mit Entfernungsangabe) · im Muster fiktiv	28.09.2026
ImmoScout24-Nachfrageanalyse	Nachfrage-Score für Musterstadt: 64 von 100 (Portal-Indikator)	28.09.2026
Zinsen, Preise, Stimmung	Bauzins 10 J.: Interhyp/Dr. Klein 4,06–4,10 % (21.09.2026) · 2021 rund 1,2 %: Zinsstatistik der Deutschen Bundesbank · Dezember 2022 3,41 %: veröffentlichte Zinsreihen der Baufinanzierungsvermittler · Destatis PM 26/336 und 26/320 · vdp Q2/2026 · NIM-Konsumklima 09/2026	21.09.2026
Besichtigung durch den Ersteller	Innen- und Außenbesichtigung, Aufnahmebogen, Außenaufnahmen; Ausstattungs- und Zustandsmerkmale	vor Ort
Unterlagen des Eigentümers	Baujahre von Haus und Garagen, Modernisierungsjahre, Wohnfläche, Heizung und Verbrauch	2026
Baugenehmigung der Anbau-Erweiterung	Anbau, genehmigt	1971

V10 Begriffe in einem Satz

Bodenrichtwert	Amtlicher Durchschnittswert je m ² Grundstück für eine Lage, vorwiegend aus Kaufpreisen abgeleitet.
Richtwertgrundstück	Das Grundstück, für das der Bodenrichtwert gilt — hier 350 m ² .
Flächenanpassung	Umrechnungsfaktor nach der Tabelle des Gutachterausschusses; außerhalb ihres Bereichs sachverständig fortgeschrieben.
Ausrichtungsfaktor	Zu- oder Abschlag auf den Bodenwert je nach Himmelsrichtung, nach den Stufen des Gutachterausschusses.
Gartenland	Grundstücksteil hinter dem Bauland, der nach unserer Einschätzung nicht eigenständig bebaut werden kann; bewertet mit einem Bruchteil des Richtwerts.
Immobilienrichtwert	Amtlicher Preis je m ² Wohnfläche für ein Normobjekt einer Zone.
Normobjekt	Das genau beschriebene Durchschnittshaus, für das der Immobilienrichtwert gilt.
Kauffall	Ein notariell beurkundeter Verkauf, den der Gutachterausschuss ausgewertet hat.
Zentralwert	Der mittlere Wert einer Reihe — die Hälfte liegt darüber, die Hälfte darunter.
Sachwertfaktor	Amtlicher Faktor (Marktanpassung), der den rechnerischen Sachwert an die tatsächlich gezahlten Preise anpasst.
Modellkonformität	Rechnen nach demselben Modell, aus dem ein amtlicher Faktor abgeleitet wurde (§ 10 ImmoWertV).
Brutto-Grundfläche	Fläche aller Geschosse nach Außenmaßen — größer als die Wohnfläche.
Gesamtnutzungsdauer	Die Jahre, über die ein Gebäudetyp im Modell genutzt werden kann — hier 80 Jahre, bei Garagen 60.
Restnutzungsdauer	Die Jahre, die davon rechnerisch noch ausstehen; eine Modellgröße, nicht die Lebensdauer des Hauses.
Fiktives Baujahr	Das Baujahr, das zur ermittelten Restnutzungsdauer passt — hier 1979.
Modernisierungspunkte	Amtliches Punkteschema, mit dem erneuerte Bauteile in Restnutzungsdauer umgerechnet werden.
Standardstufe	Amtliche Einstufung der Ausstattung von 1 (sehr einfach) bis 5 (stark gehoben) — bauteilweise ermittelt.
Wägungsanteil	Der feste Anteil, mit dem ein Bauteil in die Baukosten eingeht.
Baupreisindex	Rechnet Baukosten von einem älteren Preisstand auf heute um.
NHK 2010	Amtliche Baukosten-Tabelle (Normalherstellungskosten), Preisstand 2010.
Baulast	Öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstücks, eingetragen im Baulastenverzeichnis der Stadt, nicht im Grundbuch.
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung — die rechtliche Grundlage aller drei Bewertungsverfahren.

V11 Unterlagen für die Vermarktung

Unterlagen für die Vermarktung – wer sie besorgt und wozu

UNTERLAGE	WER BESORGT SIE	WOZU
Wohnflächenberechnung	wir	Exposé und Finanzierung des Käufers
Nachweise zu den Modernisierungen	Sie	Exposé und Bankunterlagen des Käufers
Bauakte der Garagen	Behörde, Antrag durch uns	Exposé und Bankunterlagen
Grundbuchauszug	wir	Kaufvertrag und Finanzierung
Auskunft Baulastenverzeichnis	Behörde, Antrag durch uns	Kaufvertrag und Bank
Bestätigung der Mietfreiheit	Sie	Kaufvertrag
Energieausweis	wir	Energieausweis-Pflicht und Anzeigen
Typenschild oder Schornsteinfeger-Protokoll	Sie	Energieausweis
Baugenehmigung der Dachgaube	Sie	Fragen von Käufern und deren Gutachtern

„Wir“ heißt: mit Ihrer Vollmacht. Die Behördenauskünfte beantragen wir für Sie.

V11 Rechtliche Hinweise

Diese Marktwert-Einschätzung wurde nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) mit der Sorgfalt eines ortskundigen Immobilienmaklers erstellt. Sie ist **kein Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194 BauGB** und ersetzt ein solches nicht. Sie ist auch keine Rechts- oder Steuerberatung; Hinweise auf gesetzliche Anforderungen dienen der Orientierung. Sie ist vertraulich und ausschließlich für den Eigentümer des bewerteten Objekts bestimmt und dient ihm als Entscheidungsgrundlage; eine Weitergabe an Dritte erfolgt auf eigene Verantwortung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Maßgeblich sind die Verhältnisse am Bewertungsstichtag 28. September 2026.

Hinweis zu diesem Muster: Das hier gezeigte Dokument beschreibt ein fiktives Objekt. Adresse, Eigentümer, Flächen, Baujahre, Vergleichsdaten und alle Beträge sind zur Veranschaulichung gewählt. Die Fotos und das Luftbild sind KI-erzeugte Symbolbilder. Lagekarte, Flurkarte und Grundflächen-Messung zeigen eine echte amtliche Kartengrundlage (© Geobasis NRW, dl-de/zero-2.0; Bodenrichtwerte BORIS-NRW) für einen beliebig gewählten Ausschnitt; das Objekt ist fiktiv und keinem Gebäude oder Flurstück darin zugeordnet. Aufbau, Rechenwege und Quellenarten entsprechen einer echten Rohner-Marktwert-Einschätzung.

Grundlage sind unsere Besichtigung (innen und außen durch den Ersteller), die amtlichen Daten und die Unterlagen des Eigentümers.

Grundlagen und Annahmen: Das Grundbuch wurde nicht eingesehen; die Einschätzung unterstellt ein lastenfreies und nach der Definition des Bodenrichtwerts erschließungsbeitragsfreies Grundstück ohne Rechte Dritter, ohne Erbbaurecht, ohne Baulasten und ohne Altlastenverdacht sowie eine Übergabe ohne Mietverhältnis. Aus der Bauakte lag die Baugenehmigung der Anbau-Erweiterung von 1971 vor. Bauteile wurden nicht geöffnet und technische Anlagen nicht gesondert untersucht, auch nicht die nachträglich eingebaute Dachgaube; verdeckte Mängel können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Eine Energieklasse wird nicht ausgewiesen, weil der Energieausweis zur Vermarktung erstellt wird.

Die Einschätzung beruht auf den im Quellenverzeichnis genannten amtlichen Daten sowie auf Angaben des Eigentümers und aus eigener Aufnahme, deren Richtigkeit nicht amtlich geprüft werden konnte. Erweisen sich einzelne Angaben — insbesondere Wohnfläche, Baujahre oder Modernisierungsjahre — als abweichend, ist die Einschätzung entsprechend anzupassen.

Grevenbroich, den 28. September 2026 · Carlo Rohner · Inhaber · Immobilienmakler (IHK) · Rohner Immobilien
· Kirchplatz 14 · 41516 Grevenbroich

Persönlich. Regional. Auf Augenhöhe.