



Andreas Kötter
Dipl. Ing. Architekt

Sachverständigenbüro Kötter – Blumenthalstraße 23 – 50670 Köln

An das
Amtsgericht Bergisch Gladbach
Postfach 10 01 51
51401 Bergisch Gladbach

fon
fax
email

Blumenthalstraße 23
50670 Köln
0221-94648620
0221-94648621
info@koetter-sachverstaendige.de
www.koetter-sachverstaendige.de

Niederlassung Osnabrück
Rheiner Landstraße 195 a
49078 Osnabrück
0541-981150

Ihr Zeichen 34 K 3/25 Ihre Nachricht vom 18.06.2025

Köln
der

12.01.2026

Bearb. Nr.

AK-25-
067Stellungnahme - 1

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren betreffend das in dem
Grundbuch von Combüchen, Blatt 3009, eingetragene Grundstück:
Einfamilienhaus
Flur 3, Flurstück 927, 929, 930, 934
Gebäude- und Freifläche,
Siefen 12, 12a

Objekt:

Einfamilienhaus
Siefen 12 a,
51467 Bergisch Gladbach



Zu dem Schreiben von Rechtsanwalt Waniek v. 12.12.2025 nehme ich wie
folgt Stellung.

Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
(Markt- und Beleihungswert-
ermittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)

In der Immobilienwertermittlung wird zwischen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und Doppelhaushälften / Reihenendhäusern differenziert. Dies gilt sowohl für die Herleitung der Herstellungskosten als auch die Ableitung der Sachwertfaktoren.

Der Terminus einseitig angebautes Einfamilienhaus ist in der Wertermittlung nicht üblich.

Herstellungskosten:

Die NHK weisen keine Kosten für einseitig angebaute Einfamilienhäuser aus.

Eine Einordnung als freistehende Einfamilienhäuser ist nicht gerechtfertigt, da hier als wesentliche Kostenfaktoren die Bekleidung der grenzständigen Giebelwand und die dort normalerweise vorhandenen Fenster fehlen..

Marktanpassungsfaktoren:

Der Grundstücksmarktbericht unterscheidet bei den Sachwertfaktoren zwischen freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften / Reihenendhäusern.

Es handelt sich hier um zwei unterschiedliche Teilmärkte, die sich im Wesentlichen durch zwei Faktoren unterscheiden:

- Freistehende Bauweise, zweiseitiger Grenzabstand mit größerer Nutzungsmöglichkeit (Gärten) und größerer Ungestörtheit – hier nicht gegeben.
- Grundstücksgröße i.M. 580 (Baujahre 1995 – 2022) – hier mit 481 m² deutlich kleiner.

Fazit:

Eine Einstufung des Objekts als Doppelhaushälfte ist sachgerecht. Eine Modifizierung des Gutachtens ist nicht gerechtfertigt.

50670 Köln, 12.12.2026

Sachverständiger

Dipl. Ing. Andreas Kötter

Architekt

Andreas Kötter

