



von der Industrie- und Handelskammer zu Köln
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Wertermittlung von bebauten und
unbebauten Grundstücken.

50259 PULHEIM, den 22.09.2025

HAUPTSTRASSE 69

TEL.: 0 22 38 / 96 51 20

FAX : 0 22 38 / 96 51 222

E-mail: buero@gutachter-borchardt.de

web: www.gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 25.098

Dieses Gutachten umfasst 55 Seiten inkl. Anlagen.

GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB

zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

05.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Einfamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage
Am Groeneskamp 1a

50354 Hürth (Gleuel)

Auftraggeber:

Amtsgericht Brühl

Balthasar - Neumann - Platz 3

50321 Brühl

Teilungsversteigerungssache

XXX XXX./ . XXX XXX

AZ: 41 K 24 / 23

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Einfamilienwohnhaus, freistehend

voll unterkellert (inkl. Terrasse und PKW - Garage), mit 2 Vollgeschossen und voll ausgebautem Dachgeschoss, einem Wintergarten sowie einer PKW - Garage / Carport.

Bodenwert		€	136.200.-
Grundstücksgröße:	Σ 291 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 468.-		
Sachwert		€	563.400.-
Vergleichswert		€	566.900.-
Wohnfläche WoFIV:	rd. 174 m ²		
PKW - Garage:	1 Stck.		
Baumängel und -schäden /			
Imponderabilien:	€ 10.000.-		
Verkehrswert / Marktwert			
(rd. € 3.247.- je m ² Wohnfläche, inkl. der PKW -			
Garage)		€	565.000.-

Inhaltsverzeichnis		Seite
0.	Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2
1.	Vorbemerkung	4-5
2.	Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	6
3.	Grundstücksbeschreibung	7-8
4.	Allgemeine Angaben	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.2	Ergänzende Angaben	10
5.	Bebauung	11
6.	Baubeschreibung	12-16
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	17
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	18
7.3	Wohnflächenzusammenstellung	19-20
8.	Grundbuchdaten	21-22
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	23-24
9.2	Bodenwert	25-26
9.3	Sachwert	27-28
9.4	Immobilienrichtwert / Vergleichswerte (nachrichtlich)	29-31
9.5	Zusammenstellung	32
9.6	Verkehrswert / Marktwert	33
10.	Anlagen	34-55
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (14 Seiten, 27 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Bauzeichnungen (4 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Brühl, Abteilung 41, bin ich mit Schreiben vom 06.03.2025 (Posteingang 12.03.2025) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgenannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Der für den 21.07.2025 anberaumte Ortstermin wurde aufgrund der Urlaubsabwesenheit der Antragsgegnerin verschoben. Am 05.08.2025 hat nach schriftlicher Terminladung vom 15.07.2025 eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) Frau XXX XXX (Antragsgegnerin),
- 2.) Herr XXX XXX (Antragssteller),
- 3.) Herr XXX XXX,
- 4.) Herr XXX XXX,
- 5.) Herr XXX XXX,
- 6.) der Sachverständige.

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens von dem Amtsgericht Brühl zur Verfügung gestellt worden (1.) bzw. bei den zuständigen Ämtern der Stadt Hürth eingeholt / recherchiert worden (2. - 14.):

- 1.) beglaubigter Grundbuchauszug vom 01.08.2025,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 04.08.2025,
- 3.) Beitragsbescheinigung der Dienststelle ZSA (Kommunale Abrechnungen) der Stadt Hürth vom 18.08.2025,
- 4.) schriftliche Auskunft der Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein - Erft - Kreises aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 06.08.2025,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Hürth vom 20.08.2025,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Hürth zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 04.08.2025,
- 7.) Bescheinigung der Stadt Hürth (Liegenschaftsamt) gem. WFNG NRW vom 06.08.2025,
- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Hürth vom 04.08.2025,
- 9.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen i.M. 1:100 (undatiert),

- 10.) Lageplan i.M. 1:250 vom 15.04.1998,
- 11.) Bauantrag vom 02.05.1998, einschließlich Baubeschreibung / -
zahlenberechnung.
- 12.) Genehmigungsfreistellung nach § 67 BauO NRW vom
02.06.1998,
- 13.) Baubeginnanzeige vom 26.06.1998,
- 14.) Anzeige über die abschließende Fertigstellung zum 30.04.1999,
- 15.) Auskunft der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Berg-
schäden vom 17.09.2025.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilien-
wohnhaus mit einer PKW - Garage im rechten Bauwich.

Das zu bewertende Objekt wurden in allen wesentlichen Teilen besichtigt. Die
zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen.

Bauliche Abweichungen der vorgefundenen Örtlichkeiten zu den Bauantrags-
zeichnungen sind festgestellt worden:

- die rückseitige Terrasse wurde durch einen Wintergarten überbaut,
- das Dachgeschoss wurde nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut.

Eine Nutzungsänderung / Baugenehmigung hierzu liegt dem Unterzeichner
nicht vor. In der nachfolgenden Verkehrswertermittlung wird die bauliche
Legalität unterstellt. Für Imponderabilien / Unwägbarkeiten aufgrund der
fehlenden Genehmigung wird eine Wertminderung als besonderes objekt-
spezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Bau-
zeichnungen i.M. 1:100 mit der für die Berechnung ausreichender
Genauigkeit, marginale Flächenabweichungen sind möglich, jedoch ohne
wesentlichen Werteeinfluss.

Am 17.09.2025 ist beim Bauaufsichtsamt der Stadt Hürth eine Akten-
einsicht vorgenommen worden; die o.a. Bauunterlagen wurden in Kopie ent-
nommen.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Die Stadt Hürth liegt Luftlinie gemessen linksrheinisch ca. 8,5 km südwestlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Der Stadtteil Hürth - Gleuel wiederum liegt ca. 3,5 km nordwestlich des " Hürther Stadt-zentrums.

Die Stadt Hürth weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf und besteht aus 12 Stadtteilen mit z.Zt. ca. 62.175 Einwohnern, davon Gleuel mit ca. 6.570 Einwohnern.

Das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage bebaute Grundstück liegt an der Nordwestseite einer Wohnstraße, im östlichen Stadtteilbereich

Die direkte Nachbarschaft ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienwohn-häusern, kleinen Mehrfamilienwohnhäusern, Gewerbeobjekten und Ge-wächshäusern aufgelockert bebaut. Das Ortszentrum südlich der " Burg Gleuel ", der Bürgerpark, die Festhalle sowie Schulen unterschiedlicher Bildungswege liegt ca. 600 m nordwestlich. Im weiteren Umfeld befindet sich der " Otto - Maigler - See " und der " Waldseenbereich Theresia ".

Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteil bzw. der Stadtmitte von Hürth vorhanden.

Verkehrsanbindungen bestehen über die örtlichen Land- und Kreisstraßen so-wie die Bundesstraße B264 und B265. Der Autobahnanschluss " Gleuel " zur Bundesautobahn BAB 1 liegt ca. 1.850 m nordwestlich.

Bushaltestellen mit Anbindung an den zentralen Busbahnhof (ZOB) von Hürth, das Zentrum von Bergheim bzw. das Kölner Stadtzentrum (Hbf) befinden sich fußläufig in der nahen " Hermülheimer Straße ".

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere Hürther Wohnlage zu bezeichnen.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

rechteckig,

Grundstücksfront = ca. 10,15 m (" Am Groeneskamp "),

Grundstückstiefe = bis ca. 28,70 m.

Topografie:

Die Grundstücksoberfläche ist eben, die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig vorausgesetzt. Das Grundstück liegt auf Straßenniveau.

Erschließung:

Die Straße " Am Groeneskamp " ist als Wohnstraße (Sackgasse) in dem zu bewertenden Bereich ca. 6,50 m breit; die Straße hat keine Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. Auskunft der Dienststelle für Kommunale Abrechnungen (ZSA) der Stadt Hürth vom 18.08.2025 werden Erschließungsbeiträge gem. den §§ 123 ff. des Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (in Kraft getreten am 01.07.1987 / BGBl. I, S. 2191 H) in Verbindung mit der Ortssatzung der Stadt Hürth über die Erhebung von Erschließungsbeiträge für das Grundstück nicht mehr erhoben

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 06.08.2025 (Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde) des Rhein - Erft - Kreises liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich einer altlastenverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG, die im Kataster der Abteilung Boden- und Gewässerschutz geführt wird.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.

Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (...) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Gem. BBodSchG § 2 Abs. 6 sind altlastenverdächtige Flächen Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Bergschäden:

Gemäß Auskunft der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden vom 17.09.2025 sind für das zu bewertende Objekt " keine Bergschadensgefährdungen durch den Braunkohlenbergbau zu erkennen ".

Immissionen:

Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Vorstadtlage sind nicht feststellbar. Nördlich grenzt das Gewerbegebiet " Gleuel " an.

Gem. Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein - Westfalen (NRW) befindet sich das zu bewertende Objekt bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " im Lärmpegelbereich $L_{den} / dB(A) > 50 dB(A) \leq 55 dB(A)$. Nachts (L - night) bestehen keine Beeinträchtigungen.

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Hürth ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " W " - Wohnbauflächen ausgewiesen.

Nach einer Online Recherche *) im Internetportal der Stadt Hürth zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 04.08.2025 liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 720723 " Gewerbegebiet Gleuel " vom 03.05.1988, mit folgenden Festsetzungen:

- *" WA " - allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige Bebauung, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6, Ausweisung von Baugrenzen.*

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück § 3 ImmoWertV als baureife Fläche, die nach öffentlich - rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist zu beurteilen.

Es ist nicht geprüft worden, ob das Gebäude / die Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet worden sind.

Art und Maß der vorhandenen Bebauung:

GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,45

" wertrelevante " GFZ = 0,51

Denkmalschutz:

Lt. Online - Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hürth vom 07.06.2023 ist das Objekt nicht in die Denkmalliste der Stadt eingetragen.

Baulasten:

Lt. Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Hürth vom 20.08.2025 sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Der Bodenwert - Ermittlung wird der baulastenfremde Wert zu Grunde gelegt.

*) Abrufbar unter <https://www.o-sp.de/huerth/karte.php>

4.2 Ergänzende Angaben

Wohnungsbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Schreiben der Stadt Hürth (Liegenschaftsamt) vom 06.08.2025.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen nicht.

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Objekt durch die Antragsgegnerin und Familie eigengenutzt; es bestehen keine Mietverträge / -erträge.

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden Objekt wird kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

5. Bebauung

Einfamilienwohnhaus, freistehend,

voll unterkellert (inkl. Terrasse und PKW - Garage), mit 2 Vollgeschossen und einem voll ausgebauten Dachgeschoss, einem Wintergarten sowie einer PKW - Garage / Carport im rechten Bauwich, enthaltend:

Kellergeschoss:

Treppe, Flur, Wasch- und Trockenraum, div. Keller- / Abstellräume, Sauna, Dusche / WC, Hauswirtschaftsraum, Haustechnik.

Erdgeschoss:

Hauseingang, Treppe, Flur, Wohn- und Esszimmer, Küche, Kammer, Wintergarten (straßenseitig), Gäste - WC, überbaute Terrasse.

Obergeschoss:

Treppe, Flur, 2 Zimmer, Bad.

Dachgeschoss:

Treppe, Flur, 3 Zimmer.

Besonders zu bewerten:

- Wintergarten,
- überbaute Terrasse,
- Carport,
- PKW - Garage (Mauerwerksbau, Putz, Betonbodenplatte, Estrich, Pult- / Satteldach, Rolltor),
- Sauna.

6. Baubeschreibung

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Fliesen, Edelstahlhandlauf.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Fliesen, Metallgeländer mit Glasbrüstung, Edelstahlhandlauf.

Decke über Obergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Fliesen, Metallgeländer mit Glasbrüstung, Edelstahlhandlauf.

Dach:

Satteldach, Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Betondachsteineindeckung (ziegelrot), Kupferteile, Rinnen, Fallrohre,

Fassade:

Putzfassade, Anstrich (weiß).

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Anstrich, Fliesen, Geschosse: schwimmender Estrich, Zimmer: Fliesen, Parkett, Laminat, Küche: Fliesen, Gäste -WC / Bäder: Fliesen, Terrasse: Verbundpflaster.

Fenster:

PVC - Fenster, Isolierverglasungen, bodentiefe Fenster mit Absturzsicherung (Geländer), Dreh- / Drehkipppbeschläge, Rollläden, teils als Vorsatzrollladenkasten, Leichtmetallaußenfensterbänke, Dachflächenfenster.

Türen:

Leichtmetall / PVC - Haustür mit Glasausschnitt und Stoßgriff, PVC - Fenstertür zur Terrasse, Innentüren: Holztüren und -zargen, Metallbeschläge, Rolltor im Bereich der Garage.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, teils Holzverkleidung (Nut- und Federbretter), Küche: Fliesenspiegel, Bäder: Wandfliesen,
 Decken: Putz mit Tapeten, Anstrich, Holzdecken (Nut- und Federbretter).

Sanitärausstattung:

Bad (KG): Stand - WC mit Spülkasten, Urinal, Handwaschbecken, bodengleiche Dusche (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (orthogonal verlegt, Kleinmosaikfliesen im Duschbereich), Wandfliesen (weiß, raumhoch gefliest), elektrische Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Baujahres entsprechend.

Gäste - WC (EG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, kleines Handwaschbecken (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (diagonal verlegt), Wandfliesen (weiß, raumhoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Baujahres entsprechend.

Bad (OG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, 2 Handwaschbecken mit Halbsäule, Badewanne mit Handbrause, Dusche mit Glastüre (weiße Sanitärelemente), Handtuchheizung, Bodenfliesen (marmoriert, diagonal verlegt, Kleinmosaikfliesen in der Dusche), Wandfliesen (marmoriert, raumhoch gefliest), natürliche Lüftung, gute Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Baujahres entsprechend.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Fernwärmeanschluss, überwiegend Fußbodenheizung, zentrale Warmwasserbereitung,

Strom, Wasser / Abwasser, Fernwärme, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Das Objekt verfügt über eine Wasseraufbereitung für Brauchwasser und eine zentrale Staubsaugeranlage. Der Innenausbau entspricht normalen, durchschnittlichen Wohnansprüchen. Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen sind normaler Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Baujahres.

Baujahr:

Ca. 1999, Terrassenüberbauung ca. 2015, insgesamt instandgehalten.

Grundrisslösung:

familiengerecht, Garten / Terrasse mit Nordwestausrichtung.

Bauzustand:

Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5, Satz 1 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern von durchschnittlich 80 Jahren angegeben.

Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV Teil 3, Abschnitt 3 ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln. Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel $AWMF = \frac{RND}{GND}$), es sei denn das gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität) Abweichendes gilt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird vielmehr unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie des Berücksichtigungseindrucks angesetzt.

Die fiktive Verjüngung des Bewertungsobjekts erfolgte in Orientierung an das Punkteschema "Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen" gemäß Anlage 2 Nummer 2. Hierbei wurde keine Modernisierung zugrunde gelegt.

Der Bauzustand des Bewertungsobjektes ist, bezogen auf das Baualter, als normal (teils mäßiger Pflegezustand, teils sichtbare Eigenleitungen) zu bezeichnen; die Restnutzungsdauer (RND) resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird geschätzt auf 54 Jahre (bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren).

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Keine wesentlichen Baumängel und -schäden ^{*)}, die über die normale Altersentwertung hinausgehen, feststellbar, Instandsetzungsarbeiten sind nicht erforderlich.

^{*)} In Anlehnung an: "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 153. Ergänzung.

Ein Wertminderungsbetrag wird nicht gesondert in Ansatz gebracht bzw. ist im Ansatz der Restnutzungsdauer (RND) bzw. AfA (gem. § 38 ImmoWertV in Verbindung mit § 4 ImmoWertV) enthalten.

Aufgrund der baulichen Abweichungen (Dachgeschossausbau / Terrassenüberbauung) und der fehlenden behördlichen Genehmigungen wird für Imponderabilien / Unwägbarkeiten eine Wertminderung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

Holzbefall, Schwammgefahr und Analyse der Baustoffe waren ohne Sachbeschädigung nicht prüfbar. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Für Freiheit von verdeckten und verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

Das Gutachten ist kein Bausubstanz- und / oder Bauschadensgutachten; Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht detailliert geprüft. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Eine augenscheinliche Prüfung des sichtbaren Holzwerkes ergab keine Auffälligkeiten. Raumluftechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen - Selbstüberwachungsverordnung Abwasser - SüwVO Abw vom 17. Oktober 2013 (nach § 8, Abs. 3 SüwVO Abw Prüfung in Wasserschutzgebieten erforderlich) und ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Außenanlagen:

Zuwegung, Vorgarten, Garagenzufahrt / -vorplatz, offenen PKW - Stellplatz, Gartenhäuser, Gartenanlage mit Terrasse, Einfriedung, Hausanschlüsse.

Die Baubeschreibung erfasst komprimiert den Bau- und Qualitätszustand als Basis zur Ermittlung der Raum- oder Quadratmeterpreise. Nicht wertverschiebende Ergänzungen oder Abweichungen sind möglich.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben oder sachverständigen Annahmen.

7. Bauzahlenberechnung

Die Berechnungen erfolgen auf der Basis der vorgelegten Zeichnungen, mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

7.1 Brutto - Grundfläche (DIN 277)

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 (undatiert) ermittelt, Maße teils abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus

KG:	$7,00 \times 10,61 + 7,00 \times 2,98 + 3,00 \times 8,99$	=	122,10 m ²
EG:	$7,00 \times 10,61$	=	74,27 m ²
OG:	$7,00 \times 10,61$	=	74,27 m ²
DG: *)	$7,00 \times 10,61$	=	74,27 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):			344,91 m²

PKW - Garage

EG:	$3,00 \times 8,99 + 0,24 \times 2,98$	=	27,69 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):			27,69 m²

Wintergarten (straßenseitig)

EG:	$4,00 \times 2,40 - 0,50 \times 0,50$	=	9,35 m²
-----	---------------------------------------	---	---------------------------

*) Gemäß ImmoWertA zu Anlage 4, IV.(I).4 zu §12 ImmoWertV sind bei freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Doppel- und Reihenhäusern Dachgeschosse bei unter 1,25 m Höhe nicht nutzbar, bei Höhen über 1,25 m und unter 2,00 m Höhe eingeschränkt nutzbar und bei über 2,00 m Höhe nutzbar und dementsprechend mit Zu- und / oder Abschlägen zu berücksichtigen.

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)

Lt. Zeichnung i.M. 1:100 (undatiert), Maße teils abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage und einem Wintergarten

Grundfläche:

$$122,10 \text{ m}^2 + 9,35 \text{ m}^2 = 131,45 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG bis OG) *):

$$74,27 \text{ m}^2 \times 2 = 148,54 \text{ m}^2$$

Grundstücksfläche

$$\text{(Flurstück 360 und 362):} = 291,00 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ:} \quad 131,45 \text{ m}^2 / 291 \text{ m}^2 = \mathbf{0,45}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ ":} \quad 148,54 \text{ m}^2 / 291 \text{ m}^2 = \mathbf{0,51}$$

*) Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

7.3 Wohnflächenzusammenstellung

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 (undatiert) ermittelt bzw. den Raumstempeln - nach Plausibilisierung - entnommen.

Einfamilienwohnhaus

Erdgeschoss

Diele:	=	3,85 m ²
Essen:	=	6,74 m ²
Küche:	=	12,23 m ²
Wohnen:	=	28,40 m ²
Wintergarten:	=	8,47 m ²
Gäste - WC	=	1,86 m ²
Kammer:	=	2,45 m ²
		<hr/>
		64,00 m ²
Terrasse:	20,00 m ² x 0,50	= 10,00 m ²
		<hr/>
		74,00 m ²
		<hr/>

Obergeschoss

Flur:	=	2,83 m ²
Eltern:	=	24,40 m ²
Kind:	=	10,70 m ²
Bad:	=	17,07 m ²
		<hr/>
		55,00 m ²

Dachgeschoss

Dem Unterzeichner liegt kein aktueller Grundriss des nachträglich ausgebauten Dachgeschosses vor. Die Wohnfläche wird hilfsweise auf Basis der Bruttogrundfläche (BGF) unter Berücksichtigung eines angemessenen Flächenfaktors (Faktor = 0,60, Dachschrägen, DN 42 °, keine Dachgauben) ermittelt.

Wohnfläche:	74,27 m ² x 0,60	=	44,56 m ²
			<hr/>
			44,56 m ²

Zusammenstellung der Wohnflächen

Einfamilienwohnhaus

Erdgeschoss	:	74,00 m ²	
Obergeschoss	:	55,00 m ²	
Dachgeschoss	:	44,56 m ²	
			<hr/>
			173,56 m ²
			<hr/>
Gesamt:		rd. 174,00 m²	<hr/> <hr/>

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 174 m² mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit angehalten.

8. Grundbuchdaten

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 01.08.2025; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Teilungsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Teilungsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Teilungsversteigerung kein eigener Werteinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

	Amtsgericht	Brühl
	Grundbuch von	Gleuel
	Blatt	5299
	Gemarkung	Gleuel
	Flur	11
• Lfd. Nr.: 1	Flurstück	360
	Widmung	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Am Groeneskamp 1 A.
	Größe	266 m ²
• Lfd. Nr.: 2	Flurstück	362
	Widmung	Straße, Am Groeneskamp.
	Größe	25 m ²
	Abt. I / Eigentümer / -in	1a) XXX XXX, geb. XXX, geboren am XX.XX.XXXX, 1b) XXX XXX, geboren am XX.XX.XXXX. - je zu ½ Anteil -
Abt. II	• lfd. - Nr. 1	Bezogen auf das Flurstück 362: <i>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Die XXX XXX in XXX ist berechtigt, Fernmeldeanlagen zu betreiben und zu unterhalten. Auf dem Grund und Boden dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, Anpflanzungen, Weidezäune, Mieten, Auslegen von Drainagerohren, herstellen von Entwässerungsgräben u. dgl.) durch die Fernmeldeanlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11.06.1996 (UR - Nr. 486 / 96 Notarin XXX XXX, XXX) eingetragen am 09.07.1996 in Blatt 4666 und hierher übertragen am 09.02.1998.</i>

- lfd. - Nr. 2 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, AZ.: 41 K 24 / 23), eingetragen am 12.09.2023.*

Durch das o.g. Recht / Eintragung in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert nicht beeinflusst (wertneutral).

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze und Verfahren

Der Wertermittlung wurden die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immo WertV) vom 19.05.2010, BGBl. I 2010, S. 639, in Kraft getreten ab 01.07.2010, der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung vom 19.07.2002 (Bundesanzeiger Nr. 238 a vom 20.12.2002) bzw. Ergänzung / Neufassung vom 01.03.2006 (WertR 06), der Sachwertrichtlinie (SW - RL) vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger AT vom 18.10.2012) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 und Anlagen 4, 6, 7 und 8 der WertR 2006 sowie der Ertragswertrichtlinie (EW - RL) in der Fassung vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger AT vom 04.12.2015) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 3, 3.1.2, 3.5 bis 3.5.8 und Anlagen 3, 5, 9 a und 9 b der WertR 2006 zugrunde gelegt und durch die am 01.01.2022 Inkraft getretene Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) vom 14.07.2021 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021, Teil I, Nr. 44 ausgegeben am 19.07.2021) in Verbindung mit der ImmoWertA ersetzt.

Hiernach ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9, §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) zur Verfügung.

Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren unter Zugrundelegung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen zu ermitteln (§§ 24 - 26 ImmoWertV). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Der Bodenwert kann gemäß §§ 13 - 16 i.V. mit §§ 40 - 45 ImmoWertV auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Diese sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten (Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks) gehandelt werden, sind nach dem Ertragswertverfahren und zur Kontrolle nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Substanzorientierte Objekte (z.B. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung) sind nach dem Sachwert zu beurteilen und Auswirkungen einer möglichen Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren zu prüfen.

Gemäß Teil 3, §§ 35 - 39 ImmoWertV handelt es sich im vorliegenden Fall um ein **Sachwertobjekt**.

Die Wertermittlung wird entsprechend der Regeln der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt; § 8 ImmoWertV findet in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung. Der Verkehrswert wird lastenfrei ausgewiesen.

Hiernach wird der Verkehrswert / Marktwert (§ 6 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten und Würdigung der Aussage der Ergebnisse der angewandten Verfahren aus dem Sachwert abgeleitet.

9.2 Bodenwert

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für im Rhein - Erft - Kreis, aufgestellt zum 01.01.2025, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 450.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Hürth, Ortsteil Gleuel, " Hermülheimer Straße " / " Kölner Straße ", Bodenrichtwertnummer 7025, Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke), eingeschossige Bauweise, bei einer Grundstücksgröße von 350 m².

Das zu bewertende Grundstück entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsgrundstücken; die abweichenden Eigenschaften gegenüber den Richtwertgrundstücken sind mit nachfolgenden Zu- / Abschlägen jeweils vom modifizierten Ausgangswert angemessen:

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m ² per 01.01.2025	€	450.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 450.- je m ² x 1,00	€	450.-
Anpassung / Minderung aufgrund der Orientierung des Gebäudes (östlich) im Vergleich zu den Richtwertkriterien.		
€ 450.- je m ² x 1,00 *)	€	450.-
Anpassung / Steigerung aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße (291 m ² / 350 m ²) im Vergleich zu den Richtwertkriterien		
€ 450.- je m ² x 1,04 *)	€	468.-
	€	468.-
auf- / abgerundet	€	468.-

*) Umrechnungskoeffizient gem. Marktbericht des Rhein - Erft - Kreises, Stand 01.01.2025, zur Berücksichtigung der Orientierung des Gebäudes bei einer reinen Wohnnutzung. Es werden folgende Zu- / Abschläge ausgewiesen: 1,00 (süd-östliche oder nordwestliche Orientierung), 1,05 (südliche oder südwestliche Orientierung) und 0,95 (nördliche oder nord-östliche Orientierung).

**) Umrechnungskoeffizient lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 01.01.2025 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher Größe.

266 m ² Vorderland, (Flurstück 360) á € 468.-	€	124.500.- rd.
25 m ² Vorderland, (Flurstück 362) á € 468.-	€	11.700.-
	€	136.200.-
Bodenwert (ebf) *)	€	136.200.-

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 174 m² einem wohnflächenbezogenen Bodenwert von rd. €/m² 783.- (inkl. der PKW - Garage).

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Bodens, des Wassers oder der Luft.

****) Modellkonformer Bodenwert**

Um Modellkonformität sicherzustellen ist bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze zur Ermittlung des Ertragswerts des Grundstücks die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. In Anlehnung an das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird modellkonform der unbelastete Bodenwert, d.h. ohne Berücksichtigung der Belastung durch ggf. Grunddienstbarkeit, Baulasten, etc., zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks berücksichtigt. Eine Differenz aus dem Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und dem ermittelten Bodenwert des belasteten würde innerhalb des jeweiligen objektspezifischen Wertermittlungsverfahren (Sach- oder Ertragswertverfahren) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden.

9.3 Sachwert

Freistehendes Einfamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage.

Baujahr:	ca. 1999, instandgehalten.
NHK - Typ 2010:	1.11 (Einfamilienwohnhaus)
Normalherstellungskosten:	655.- €/m ² bis 1.260.- €/m ² (inkl. 17 % Baunebenkosten)
gewichteter Kostenkennwert:	841.- €/m ²
Bauindex, Basis 2015:	188,6 (Wohngebäude, Mai 2025 / 2. Quartal)
Regionalfaktor:	1,00 (gem. GMB in REK 2025)
Herstellungskosten am Stichtag:	rd. 1.586.- €/m ² *)
Brutto - Grundfläche (BGF):	345 m ²

Wohnhaus: 345 m² á € 1.586.- € 547.200.- rd.

zuzüglich:

(...) besonders zu bewertende Bauteile

(Wintergarten, Terrassenüberdachung, Carport, PKW -

Garage, Sauna), pauschal € 65.000.-

€ 612.200.-

Restnutzungsdauer (RND) 54 Jahre

Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre

Alterswertminderungsfaktor (AWMF)

- gem. Anhang 8 zu § 38 ImmoWertV -

x 0,6750

(Vorläufiger) Sachwert der baulichen Anlagen

- gem. § 36 ImmoWertV -

€ 413.200.- rd.

Außenanlagen, Zeitwert

- wie unter 6.) beschrieben, anteilig -

€ 26.900.-

Bodenwert (ebf)

- gem. § 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 u. §§ 40 - 45 ImmoWertV -

€ 136.200.-

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:

€ 576.300.-

*) Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Demnach ermitteln sich die Normalherstellungskosten gemäß § 36 ImmoWertV i.V. mit ImmoWertA zu Anlage 4 (NHK 2010) zum Stichtag (unter Berücksichtigung der NHK - Typen, der gew. Standardstufen mit einer Gebäudestandardkennzahl von 3,04 inkl. des Kellerteilausbaus und des fehlenden Drempels im Dachgeschoss) wie folgt:

€/m² 841.- x 1,00 (Regionalfaktor) x 1,886 (Index) = €/m² 1.586,13 = rd. €/m² 1.586.-.

Aufgrund der Größenordnung sind lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2025, für den Teilbereich der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, folgende Sachwertfaktoren (SWF) ausgewiesen:

(vorl.) Sachwert:	€ 550.000.-	€ 600.000.-
BRW: €/m ² 450.-	1,00	0,99

Nach einer gradlinigen Interpolation ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von € 576.300.- und einem Bodenwertniveau von €/m² 450.- ein durchschnittlicher Sachwertfaktor (SWF) von 0,995 (Marktanpassungsabschlag von ca. 0,5 %) und wird sachverständig objektbezogen mit rd. € 2.900.- (- 0,5 %; SWF = 0,995) angesetzt.

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	576.300.-
Marktanpassung / Sachwertfaktor (SWF) - gem. § 21 mit §§ 35 - 38 ImmoWertV -	€	- 2.900.-
Marktangepasster (vorläufiger) Sachwert	€	573.400.-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -		
- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden	€	.-
- Sonstige Wertminderungen		
Imponderabilien / Unwägbarkeiten aufgrund der nicht aktenkundigen Terrassenüberbauung und des Dachgeschossausbaus, pauschal	€	- 10.000.-
- Sonstige Werterhöhung	€	.-
(Marktangepasster) Sachwert (Einfamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage)	€	563.400.-

9.4 Immobilienrichtwert / Vergleichswerte (nachrichtlich)

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 26 ImmoWertV (2021) dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV (2021).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2025, hat Kaufpreise der Jahre 2011 bis 2025 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und für den 01.01.2025 beschlossen.

Die angrenzende Immobilienrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, aufgestellt zum 01.01.2025, weist einen durchschnittlichen Immobilienrichtwert von € 3.500.- je m² aus.

Beschreibende Merkmale des Normobjekts: Hürth, Immobilienrichtwert 70002, Reihen- und Doppelhäuser, Weiterverkauf, Gebäudestandard mittel, Baujahr 1991, 120 m² Wohnfläche, teilmodernisierter Zustand, Keller vorhanden, 300 m² Grundstücksgröße, unvermietet.

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

Das zu bewertende Einfamilienwohnhaus entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsdaten / der Definition des Immobilienrichtwerts; die abweichenden Eigenschaften gegenüber dem Normobjekt werden durch nachfolgenden Zu- bzw. Abschlag berücksichtigt:

Basiswert zum 01.01.2025 (ebf)	€/m²	3.500.-
--------------------------------	------	---------

Anpassung aufgrund der Abweichungen des Einfamilienwohnhauses zu den Richtwertkriterien des Normobjekts, abzgl. 12,5 %

€ 3.200.- je m² x 0,875 *)	€/m²	3.063.-
----------------------------	------	---------

	€/m²	3.063.-
--	------	---------

Gem. der örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2025, ist der vorläufige Vergleichswert der auf Basis des angepassten Immobilienrichtwerts ermittelt wurde, auf Grundlage der § 26 ImmoWertV i. V. mit § 9 ImmoWertV hinsichtlich der wertbeeinflussenden Besonderheiten und objektspezifischen Eigenschaften anzupassen, die durch den Immobilienrichtwert nicht erfasst wurden.

Einfamilienwohnhaus " Am Groeneskamp 1a "		
174 m² Wohnfläche á € 3.063.-	€	533.000.-

(vorläufiger) Vergleichswert	€	533.000.-
------------------------------	---	-----------

objektspezifische Anpassung **)		
- gem. § 26 ImmoWertV i.V. mit § 9 ImmoWertV -	€	.-

objektspezifisch angepasster (vorl.) Vergleichswert	€	533.000.-
--	---	-----------

Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale

- gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -

- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal	€	.-
--	---	----

- Sonstige Wertminderung	€	- 10.000.-
--------------------------	---	------------

- Sonstige Werterhöhung Zeitwert der besonderen Bauteile, pauschal	€	43.900.-
---	---	----------

Vergleichswert (Einfamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage)	€	566.900.-
---	---	------------------

*) Kumulierter Umrechnungskoeffizient gem. der Vorgaben des Gutachtermarktberichts 2025, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften.

**) Objektbezogen wird kein Marktanpassungszuschlag in Ansatz gebracht.

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2025, sind für freistehende Gebäude östlich der Ville nachfolgende Kaufpreise in €/m² Wohnfläche aus beurkundeten Verträgen der Jahre 2022, 2023 und 2024 ermittelt worden.

Freistehende Gebäude (östlich der Ville):

Baujahr	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis in € (Spanne)	Mittlere Grundstücks- größe in m ² (Spanne)	Mittlere Wohn-flä- che in m ² (Spanne)	Mittlerer Kauf- preis in €/m ² (Spanne)
1946 - 1959	11	473.000.- (341.000.- - 622.000.-)	583 (350 - 790)	124 (105 - 160)	3.830.- (2.410.- - 5.320.-)
1960 - 1969	25	487.000.- (220.000.- - 670.000.-)	553 (206 - 800)	124 (69 - 190)	4.070.- (2.470.- - 5.350.-)
1970 - 1984	31	521.000.- (289.000.- - 658.000.-)	519 (303 - 750)	157 (62 - 230)	3.430.- (2.410.- - 4.660.-)
1985 - 1999	19	695.000.- (436.000.- - 1.205.000.-)	500 (270 - 701)	150 (106 - 225)	4.640.- (3.530.- - 6.050.-)
2000 - 2014	16	761.000.- (529.000.- - 1.264.000.-)	488 (279 - 750)	172 (126 - 275)	4.450.- (3.440.- - 5.280.-)
> 2015	8	906.000.- (625.000.- - 1.544.000.-)	470 (275 - 626)	187 (130 - 265)	4.910.- (3.480.- - 5.830.-)

9.5 Zusammenstellung

Der Wert der baulichen Anlagen ist der Herstellungswert der Gebäude sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alter, Baumängel und -schäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände / objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

" Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), 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 Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln " (§§ 6 - 8 ImmoWertV).

" Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 26) ermittelt " (§ 35 - 39 ImmoWertV).

Sachwert	€	563.400.-
(...) enthaltener Bodenwert *)	€	136.200.-

" Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt (...) " (§ 24 - 25 ImmoWertV).

Vergleichswert (nachrichtlich)	€	566.900.-
---------------------------------------	----------	------------------

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel ist nicht in Ansatz gebracht worden bzw. im Ansatz der Restnutzungsdauer (RND) bzw. AfA (gem. § 38 ImmoWertV) enthalten. Besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale wurden berücksichtigt.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

*) In dem hier ausgewiesenen Bodenwert ist - bezogen auf die Sachwertermittlung - der Sachwertfaktor (SWF) nicht enthalten.

9.6 Verkehrswert / Marktwert

Nach § 194 des Baugesetzbuches lautet die Definition des Verkehrswertes:
" Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre ".

Der örtliche Grundstücksmarkt und Marktanalysen zeigen, dass Objekte dieser Art und Lage überwiegend zur Eigennutzung bestimmt sind; der Markt beurteilt diese Objekte nach der Grundstückssubstanz. Der Vergleichswert ist wertmäßig unterstützend.

Hiernach schätze ich den **Verkehrswert** / Marktwert zum vorgenannten Stichtag unter Berücksichtigung aller wertspezifischen Merkmale und signifikanten Eigenschaften des Objektes und des örtlichen Grundstücksmarktes in Anlehnung an den marktüblich gerundeten Sachwert auf:

€ 565.000.-

(in Worten: Fünfhundertfünfundsechzigtausend Euro)

(...) dies entspricht einem Wert inkl. der PKW - Garage von rd. € 3.247.- je m² Wohnfläche (rd. 174 m²) und weist eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem ermittelten Immobilienrichtwert auf.

Ich versichere, vorstehendes Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abgegeben zu haben, ich bin mit den Parteien weder verwandt noch verschwägert und habe auch kein wirtschaftliches und persönliches Interesse am Ausgang dieses Gutachtens.

50259 Pulheim, den 22.09.2025


 Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt
 - digitalisierte Unterschrift / Stempel -



Urheberschutz

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch von Teilen daraus, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des ö.b.u.v. Sachverständigen Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt gestattet.

Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Straßenansicht	1 - 2
• Wintergarten, Carport	3 - 4
• Rückansicht, Terrasse	5 - 6
• PKW - Garage, Waschküche	7 - 8
• Kellerräume	9 - 10
• Zähler- / Sicherungsschrank, Haustechnik	11 - 12
• Duschbad KG	13 - 14
• Sauna, Treppe KG - EG	15 - 16
• Küche, Gäste - WC	17 - 18
• überbaute Terrasse, Treppe EG - OG	19 - 20
• Zimmer, Bad	21 - 22
• Bad, Treppe OG - DG	23 - 24
• Dachflächenfenster, Zimmer	25 - 26