



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

50259 PULHEIM, den 07.07.2025

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. 24.316



GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
14.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit
zwei PKW - Garage
Barbarastraße 16 | 50354 Hürth (Gleuel)

Auftraggeber:

Amtsgericht Brühl
Balthasar - Neumann - Platz 3

50321 Brühl

Teilungsversteigerungssache | XXX ./ . XXX

AZ: 141 K 7 / 24

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte), voll unterkellert, mit 1 Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, erdgeschossigem Anbau sowie zwei PKW - Garagen.

Bodenwert		€	228.000.-
Grundstücksgröße:	475 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 480.-		
Sachwert		€	327.900.-
Ertragswert		€	317.100.-
Wohnfläche WoFIV:	rd. 84 m ²		
PKW - Garage:	2 Stck.		
Jährlich marktüblich			
erzielbarer Rohertrag:	€ 10.272.-		
Rohertragsfaktor:	30,87		
Liegenschaftszins:	1,50 %		
Baumängel und -schäden			
/ Imponderabilien:	€ 41.200.-		
Verkehrswert / Marktwert			
(rd. € 3.929.- je m ² Wohnfläche inkl.			
den PKW - Garagen)		€	330.000.-

Das zu bewertende Objekt wurde ausschließlich im Außenbereich besichtigt. Die nachfolgende Bewertung erfolgt ausschließlich nach dem äußeren Eindruck, Kenntnis von Vergleichsobjekten im Brühler Stadtgebiet und der Aktenlage. Eine detaillierte Überprüfung der Zeichnungsdarstellung im Innenbereich und ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden (fehlende Innenbesichtigung).

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	9-10
4.2	Ergänzende Angaben	11
5.	Bebauung	12
6.	Baubeschreibung	13-17
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	18
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	19
7.3	Wohnflächenberechnung (WoFIV)	20
8.	Grundbuchdaten	21
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	22-23
9.2	Bodenwert	24-25
9.3	Sachwert	26-27
9.4	Ertragswert	28-29
9.5	Vergleichswerte (nachrichtlich)	30
9.6	Zusammenstellung	31
9.7	Verkehrswert / Marktwert	32
10.	Anlagen	33-43
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (4 Seiten, 6 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Lageplanausschnitt (verkleinert)	
10.6	Bauzeichnungen (2 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Brühl, Abteilung 141, bin ich mit Schreiben vom 25.09.2024 (Posteingang 02.10.2024) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgenannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Am 14.04.2025 hat nach schriftlicher Terminladung vom 20.03.2025 eine Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) durch den Unterzeichner stattgefunden. Der Zutritt zu den Räumlichkeiten des Hauses wurde nicht gewährt; bzw. vom Antragsgegner verwehrt.

Die Antragsstellerin nahm am Ortstermin nicht teil.

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. - 11.):

- 1.) Grundbuchauszug vom 26.09.2025,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) i.M. 1:1000 vom 20.03.2025,
- 3.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen i.M. 1:100, undatiert,
- 4.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Hürth vom 11.04.2025,
- 5.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Hürth (Amt für Planung, Vermessung und Umwelt) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 21.01.2025,
- 6.) Beitragsbescheinigung der Dienststelle für Kommunale Abrechnungen der Stadt Hürth vom 06.02.2025,
- 7.) Auskunft aus dem Altlastenkataster gem. UIG der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein - Erft - Kreises vom 29.01.2025,
- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Hürth vom 21.01.2025,
- 9.) Bescheinigung des Liegenschaftsamtes der Stadt Hürth gem. WFNG NRW vom 29.01.2025,
- 10.) Bauantrag vom 23.01.1978 sowie Bauschein Nr. 392/1978 vom 21.06.1978,
- 11.) Rohbauabnahmeschein vom 22.06.1978.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen.

Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Flurkarte i.M. 1:1000 vom 20.03.2025 mit der für die Berechnung ausreichender Genauigkeit, marginale Flächenabweichungen sind möglich, jedoch ohne wesentlichen Werteeinfluss.

Am 31.01.2025 hat durch den Unterzeichner eine Einsicht in die Bauakte beim Bauaufsichtsamt der Stadt Brühl stattgefunden, Bauzeichnungen haben in der Akte nicht vorgelegen.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt ausschließlich nach äußerem Eindruck, der Aktenlage und Kenntnis vergleichbarer Einfamilienwohnhaus. Ein Zutritt ist dem Unterzeichner - wie vorgenannt - nicht gewährt worden.

Das zu bewertende Objekt wurde ausschließlich im Außenbereich besichtigt. Die nachfolgende Bewertung erfolgt ausschließlich nach dem äußeren Eindruck, Kenntnis von Vergleichsobjekten im Brühler Stadtgebiet und der Aktenlage. Eine detaillierte Überprüfung der Zeichnungsdarstellung im Innenbereich und ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden (fehlende Innenbesichtigung).

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Die Stadt Hürth liegt Luftlinie gemessen linksrheinisch ca. 10,0 km südwestlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Die Stadt Hürth weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf.

Der Stadtteil Gleuel wiederum liegt ca. 2,5 km nordwestlich von Hürth und hat z.Zt. ca. 6.900 Einwohner (Hürth insgesamt ca. 65.000 Einwohner).

Das mit einem angebauten Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) und zwei PKW - Garagen bebaute Eckgrundstück liegt an der Südost- bzw. Südwestseite von Wohnanliegerstraßen im südöstlichen Stadtteilbereich. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft ein geschotterter Weg.

In der Nachbarschaft befindet sich Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sowie kleine Mehrfamilienwohnhäuser in offener Bauweise. Im weiteren Umfeld befinden sich eine Kirche sowie zwei Kindergärten. Das Ortszentrum südlich der " Burg Gleuel ", der " Bürgerpark ", die Festhalle sowie Schulen unterschiedlicher Bildungswege liegt ca. 350 m nordwestlich.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Einrichtungen befinden sich im Nahbereich bzw. den angrenzenden Stadtteilen. Das Einkaufszentrum " Hürth Park " befindet sich Luftlinie ca. 2.700 m südöstlich.

Verkehrsanbindungen bestehen über die örtlichen Land- und Kreisstraßen. Der Autobahnanschluss " Gleuel " zur Autobahn A 1 mit Anschluss an den Kölner Autobahnring liegt ca. 2.000 m westlich.

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

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

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

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

rechteckig,

Grundstücksfront = ca. 8,75 m ("Barbarastraße"),

Grundstückstiefe = bis ca. 50,50 m.

Topografie:

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

Erschließung:

Die "Barbarastraße" ist als verkehrsberuhigte Wohnstraßen in dem zu bewertenden Bereich ca. 9,50 m (inkl. beidseitig Parktaschen und Baumbestand) breit; die Straße hat beidseitig plattierte 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 der Stadt Hürth vom 06.02.2025 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, da es sich bei diesen öffentlichen Straßen um vorhandene Straßen im Sinne des § 242 I BauBG handelt.

Beiträge nach landesrechtlichen Vorschriften, § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (KAG NW) vom 21.10.1969 (GV NW, S. 712) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.1999 (GV NW, S. 718) in Verbindung mit der jeweils geltenden Ortsatzung, werden dann erhoben, wenn eine Erneuerung, Verbesserung oder Erweiterung an der vorgenannten Straße vorgenommen wird. Daher können diese Beiträge für die nächsten Jahre nicht ausgeschlossen werden.

Altlasten:

Lt. Auskunft aus dem Altlastenkataster gem. UIG (Umweltinformationsgesetz) der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein - Erft - Kreises vom 23.01.2025 sind nach dem derzeitigen Erfassungsstand im Bereich des Bewertungsgrundstückes keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand bestehen für die Folgenutzung(en) aus Sicht der Abteilung Boden- und Grundwasserschutz keine Einschränkungen.

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nachzeitigem Erkenntnisstand nicht zu besorgen.

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.

Immissionen:

Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Vorstadtlage sind nicht feststellbar.

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

Lt. Online - Auskunft vom 21.01.2025 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hürth der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " W " - Wohnbauflächen ausgewiesen.

Nach Online Recherche im Internetportal der Stadt Hürth (Amt für Planung, Vermessung und Umwelt) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 21.01.2025 liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB.

Gem. rechtskräftiger Satzung 7 " Abgrenzungssatzung " liegt das zu bewertende Grundstücks innerhalb der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Gleuel und die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen:

" Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaften ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. (...). "

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück gem. § 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) = 0,24

" wertrelevante " GFZ = 0,14

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

Denkmalschutz:

Das vorgenannte Gebäude ist in der aktuellen Denkmalliste der Stadt Hürth (Konservator - Denkmalbehörde) gem. § 2 DSchG NRW nicht als Baudenkmal eingetragen.

Baulasten:

Lt. Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Hürth vom 11.04.2025 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.

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 01.01.2010, gem. Schreiben des Liegenschaftsamtes der Stadt Hürth vom 29.01.2025.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen nicht bzw. sind nicht feststellbar gewesen.

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Objekt durch den Antragsgegner eigengenutzt; es bestehen keine Mietverträge / -erträge.

Unternehmen im Objekt:

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

5. Bebauung

Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte), angebaut,
voll unterkellert, mit 1 Vollgeschoss, einem voll ausgebauten Dachgeschoss
und einer nicht ausgebauten Dachspitze, sowie einer PKW - Garage,
enthaltend:

Kellergeschoss:

Treppe / Kellerflure, Heizungsraum, Kellerraum, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:

Treppe / Hauseingang, Diele, Wohnzimmer, Bad, Küche, Terrasse.

Dachgeschoss:

Flur, Bad, Zimmer.

Dachspitze:

Speicher (nicht ausgebaut), über eine Deckeneinschubtreppe begehbar.

Besonders zu bewerten:

- Vordach,
- Terrassenüberdachung,
- Dachgauben (Holzkonstruktionen, Schieferflächen, Papplagen),
- PKW - Garage (Mauerwerksbau, Kratzputz, Betonbodenplatte, Estrich, Stahlschwinger).

6. Baubeschreibung

Die Baubeschreibungen beruhen auf Angaben aus der Bauakte bzw. der Außenbesichtigungen und / oder sachverständigen Annahmen.

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und KS - Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Fliesenbelag, Metallgeländer mit Handlauf.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Fliesenbelag, Metallgeländer mit Handlauf.

Dach:

Satteldach, Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Pfanneneindeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre.

Fassade:

Klinkerriemchen.

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Geschosse: schwimmender Estrich, Zimmer / Flur / Küche / Bad / WC - Anlage: Fliesen, Laminat, PVC - Belag.

Fenster:

Holz - Fenster, Isolierverglasungen, Dreh- / Drehkippsbeschläge, Natursteininnenfensterbänke, Natursteinaußenfensterbänke, Dachflächenfenster.

Türen:

Holz - Haustür (Strukturglas), Klingel- und Briefkastenanlage, Innentüre: Holztüren und Holzzargen, Metallbeschläge.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Bad / WC - Anlage: Wandfliesen.

Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich.

Sanitärausstattung:

Die Ausstattungen / Ausführungen der Sanitäranlagen (Gäste - WC, Bad) sind aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt; es wird ein baujahr-typischer, durchschnittlicher bis einfacher Ausstattungsstandard zugrunde gelegt.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung.

Strom, Wasser / Abwasser, Gas, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau des Bewertungsobjektes entspricht - nach äußerem Eindruck - normalen bis einfachen Wohnansprüchen.

Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen werden als normaler Standard - entsprechend dem Ausführungsstandard des Baujahres - vorausgesetzt.

Baujahr:

Ca. 1978 (Bauschein Nr. 392/1978 vom 21.06.1978), Anbau gering saniert.

Grundrisslösung:

befriedigend, familiengerecht, wirtschaftlich günstig geschnitten, Gartenausrichtung: Nordwestrichtung.

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 Abs. 5, Satz 1) 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 Besichtigungseindrucks 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 ein geringer Modernisierungsgrad zugrunde gelegt.

Mäßig; teils ungepflegt die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird fiktiv geschätzt auf restlich 33 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahren.

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Die Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten (Schätzung über Einzelpositionen ohne detaillierte Ausschreibung), die zur Beseitigung der behebbaren Mängel und Schäden aufzuwenden sind, geschätzt. Die Zusammenstellung dieser Kostenschätzung *) entspricht der normalen Markteinschätzung für die anzusetzende Wertminderung. Folgende Minderwerte (erhöhter Reparaturaufwand bezogen auf das zu bewertende Objekt) sind im Vergleich zu einem Einfamilienhaus gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

- nicht besichtigter Innenbereich und daraus resultierend
" mögliche Bauschäden / -mängel ",
- allgemeine Gebrauchsspuren, Instandhaltungs- und
Modernisierungsrückstau sichtbar.

pauschale 15 % des Herstellungswertes; anteilige
Wertminderung wegen Baumängel / -schäden,
Imponderabilien:

€ 41.200.-

Ein über die normale Altersentwertung herausgehender Minderwert wird nicht gesondert in Ansatz gebracht bzw. ist im Ansatz der Restnutzungsdauer (RND / AfA) gem. § 38 ImmoWertV in Verbindung mit § 4 ImmoWertV enthalten.

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

Die vorgenannte Wertminderung für Bauschäden und -mängel ist nicht mit den Kosten einer notwendigen umfangreichen vollständigen Sanierung / Modernisierung des Gebäudes der schadhaften Bauteile identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.

In dem Objekt besteht ein allgemeiner, erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau in Bezug auf die Elektro- und Sanitärinstallationen, die Heizungsinstallationen sowie dem Innenausbau. Energetisch entspricht das Gebäude baujahresbedingt einer nicht mehr zeitgemäßen, bautechnischen und energetischen Gesamtkonstruktion.

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. Raumlufttechnische 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.

Bei einem Eigentümerwechsel sind Anforderungen gem. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu erfüllen.

Außenanlagen:

Vorgarten, Hausgarten, Einfriedung, Garagenzufahrt / -vorplatz, Freisitz, Gartenanlage mit Terrasse, Sichtschutz, 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. Flurkarte i.M. 1:1000 vom 20.03.2025 ermittelt, Maße teils digital abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit PKW - Garagen

KG:	=	47,70 m ²
EG:	=	66,00 m ²
DG: *)	=	47,70 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):		161,40 m²

PKW - Garage

EG:	=	12,00 m²
-----	---	----------------------------

Doppel PKW - Garage

EG:	=	38,00 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. Flurkarte i.M. 1:1000 vom 20.03.2025 ermittelt, Maße teils digital abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit einer PKW - Garage sowie einer Doppelgarage

Grundfläche:

$$66,00 \text{ m}^2 + 12,00 \text{ m}^2 + 38,00 \text{ m}^2 = 116,00 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG) *):

$$66,00 \text{ m}^2 = 66,00 \text{ m}^2$$

Grundstücksfläche (Flurstück 2539):

$$475 \text{ m}^2 = 475,00 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ:} \quad 116,00 \text{ m}^2 / 475 \text{ m}^2 = \mathbf{0,24}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ ":} \quad 66,00 \text{ m}^2 / 475 \text{ m}^2 = \mathbf{0,14}$$

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

7.3 Wohnflächenberechnung gem. WoFIV

Lt. Flurkarte i.M. 1:1000 vom 20.03.2025 ermittelt, Maße teils digital abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)

Erdgeschoss

Dem Unterzeichner liegt kein aktueller Grundriss des Erdgeschosses vor. Die Wohnfläche wird auf Basis der Bruttogrundfläche (BGF) (Faktor = 0,80) ermittelt.

$$\text{Wohnfläche: } 66,00 \text{ m}^2 \times 0,80 = \underline{\underline{52,80 \text{ m}^2}}$$

Dachgeschoss

Dem Unterzeichner liegt kein aktueller Grundriss des ausgebauten Dachgeschosses vor. Die Wohnfläche wird auf Basis der Bruttogrundfläche (BGF) (Faktor = 0,65) ermittelt.

$$\text{Wohnfläche: } 47,70 \text{ m}^2 \times 0,65 = \underline{\underline{31,01 \text{ m}^2}}$$

Wohnfläche, gesamt:

83,81 m²

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche gem. WoFIV mit rd. 84 m² (ohne Terrasse) angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Flurkarte i.M. 1:1000 mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

8. Grundbuchdaten

Lt. unbeglaubigtem Grundbuchauszug vom 26.09.2024; 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	6447
Gemarkung	Gleuel
Flur	15
Flurstück	2539
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Barbarastraße 16.
Größe	475 m ²
Abt. I / Eigentümer / -in	XXX, geb. am XX.XX.XXXX.
Abt. II	• lfd. - Nr. 1 <i>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, AZ.: 141 K 7 / 24). eingetragen am 23.02.2024.</i>

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 (Abschnitt 3, § 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 Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, aufgestellt zum 01.01.2025, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 430.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Hürth, Gleuel, für die Bodenrichtwertzone Nr. 7028, "Friedenstraße", Baugrundstücke für ein allgemeines Wohngebiet (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke), zweigeschossige Bauweise, bei einer Grundstücksgröße von 750 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	€	430.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 430.- je m ² x 1,00	€	430.-
Anpassung aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße (475 m ² / 750 m ²) € 430.- je m ² x 1,12 ^{*)}	€	482.- rd.
Anpassung aufgrund der Orientierung des Gebäudes (Südöstlich / Nordwestlich) im Vergleich zu den Richtwertkriterien.		
€ 482.- je m ² x 1,00 ^{**)}	€	482.-
	€	482.-
abgerundet	€	480.-

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

^{**)} 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 (südöstliche oder nordwestliche Orientierung), 1,05 (südliche oder südwestliche Orientierung) und 0,95 (nördliche oder nordöstliche Orientierung).

475 m ² Vorderland (Flurstück 2539), á € 480.-	€	228.000.-
-- m ² erstes Hinterland, á € -.-	€	-.-
-- m ² zweites Hinterland, á € -.-	€	-.-
	€	228.000.-
Bodenwert (ebf) **)	€	228.000.-

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 84 m² einem wohnflächenbezogenen Bodenwertanteil (inkl. der PKW - Garagen) von rd. €/m² 2.714.-.

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

Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit einer PKW - Garage sowie einer Doppelgarage.

Baujahr:	ca. 1978, gering modernisiert.
NHK - Typ 2010:	2.01 (Einfamilienwohnhaus)
Normalherstellungskosten:	615.- €/m ² bis 1.180.- €/m ² (inkl. 17 % Baunebenkosten)
gewichteter Kostenkennwert:	726.- €/m ²
Bauindex, Basis 2015:	187,2 (Wohngebäude, Februar 2025 / 1. Quartal)
Regionalfaktor	1,00 (gem. GMB REK 2025)
Herstellungskosten am Stichtag:	rd. 1.359.- €/m ² *)
Brutto - Grundfläche (BGF):	161 m ²

Wohnhaus: 161 m² á € 1.359.- € 218.800.- rd.

zuzüglich:

(...) besonders zu bewertende Bauteile (Vordach,
Terrassenüberdachung, Dachgauben, PKW -
Garagen), pauschal

€	56.000.-
€	274.800.-

fiktive Restnutzungsdauer (RND) 33 Jahre

Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre

Alterswertminderungsfaktor (AWMF)

- gem. Anhang 8 zu § 38 ImmoWertV -	x	0,4125
-------------------------------------	---	--------

(Vorläufiger) Sachwert der baulichen Anlagen

- gem. § 36 ImmoWertV -	€	113.400.-
-------------------------	---	-----------

Außenanlagen, Zeitwert

- wie unter 6.) beschrieben, anteilig -	€	6.800.-
---	---	---------

Bodenwert (ebf)

- gem. § 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 u. §§ 40 - 45 ImmoWertV -	€	228.000.-
--	---	-----------

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:

€	348.200.-
---	-----------

*) 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 2,41) wie folgt:
€/m² 726.- x 1,00 (Regionalfaktor) x 1,872 (Index) = €/m² 1.359,07 = rd. €/m² 1.359.-.

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:	€ 300.000.-	€ 350.000.-
BRW: €/m ² 400 .-	1,15	1,12
BRW: €/m ² 450 .-	1,15	1,13

Nach einer gradlinigen Interpolation ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von € 348.200.- und einem Bodenwertniveau von €/m² 430.- ein durchschnittlicher Sachwertfaktor (SWF) von 1,13 (Marktanpassungszuschlag von ca. 13 %) und wird sachverständig objektbezogen unter Berücksichtigung einer fallenden Markttendenz mit € 20.900.- (6 %; SWF = 1,06) angesetzt.

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	348.200.-
Marktanpassung / Sachwertfaktor (SWF) - gem. § 21 mit §§ 35 - 38 ImmoWertV -	€	(+) 20.900.-
Marktangepasster (vorläufiger) Sachwert	€	369.100.-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -		
- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal	€	- 41.200.-
- Sonstige Wertminderungen	€	.-
- Sonstige Wertminderungen		
- Sonstige Werterhöhungen	€	.-
(Marktangepasster) Sachwert (Einfamilienwohnhaus mit PKW - Garagen)	€	327.900.-

9.4 Ertragswert

Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit einer PKW - Garage sowie einer Doppelgarage.

Baujahr: ca. 1978, gering modernisiert.
Wohnfläche WoFIV: rd. 84 m²

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

In Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Hürth, Stand April 2024, fiktiv Gruppe 3 (bezugsfertig von 1976 bis 1989), in mittlerer Wohnlage, Ausstattungsklasse A, sind für Wohnungen von 70 m² bis 89,90 m²: €/m² 7,30 bis €/m² 8,70, Ausstattungsklasse B für Wohnungen von 70 m² bis 89,90 m²: €/m² 8,10 bis €/m² 9,90 jeweils ohne Neben- und Betriebskosten ausgewiesen.

Im Internetportal " Immobilienscout24.de " werden durchschnittliche Mietpreise lagetypisch um €/m² 13,79 ausgewiesen.

Das Objekt wird eigengenutzt, aufgrund der Lage, Art, Beschaffenheit Ausstattung und der Größe ist folgender marktüblich erzielbarer Rohertrag angemessen:

Wohnfläche (EG / DG):	84 m ²	á € 9,00	=	€	756.-	rd.
PKW - Garage:	2 Stck.	á € 50,00	=	€	100.-	
monatlich:				€	856.-	
jährlicher Rohertrag:				€	10.272.-	
abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
14,00 €/m ² Instandhaltungsrücklage						
(bei rd. 84 m ² Wohnfläche)				€	1.176.-	
106,00 € je PKW - Garage				€	212.-	
359,00 € Verwaltung je Einheit				€	359.-	
47,00 €/Stck. Verwaltung je PKW - Garage				€	94.-	
2,00 % Mietausfallwagnis				€	205.-	rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 19,92 %)				€	- 2.046.-	
Jahresreinertrag des Grundstücks / Übertrag:				€	8.226.-	

*) Die angesetzte Nettokaltmiete gilt für vergleichbare Objekte im mängel- und schadensfreien Zustand. Es wird jedoch unterstellt, dass sie in einen mängel- und schadensfreien Zustand versetzt werden können. Daher ist der alterswertgeminderte Aufwand für die geschätzten Instandsetzungsmaßnahmen / Kosten zur Beseitigung der in 4.) aufgeführten Punkte notwendig, um einen ordnungsgemäßen Zustand zu erreichen, zusätzlich im Ertragswertverfahren gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA als Abzug berücksichtigt.

Jahresreinertrag des Grundstücks / Übertrag:	€	8.226.-
abzüglich:		
1,50 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) *)		
rd. € 228.000.- x 0,015	€	- 3.420.-
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	4.806.-
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
fiktive Restnutzungsdauer	33 Jahre	
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -	25,88	
Ertragswert der baulichen Anlage:		
€ 4.806.- x 25,88	€	130.300.- rd.
Bodenwert (ebf)	€	228.000.-
(Vorläufiger) Ertragswert	€	358.300.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien -	€	- 41.200.-
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	.-
	€	317.100.-
Ertragswert (Einfamilienwohnhaus mit PKW - Garagen)	€	317.100.-

*) Die Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Mit dem LSZ wird der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt mit dem Ziel angepasst, den Verkehrswert zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz wird i.d.R. auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der RND der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren ermittelt. Das jeweilige objektbezogene Risiko bei der Erwirtschaftung der Erträge ist einer der ausschlaggebende Faktoren für die Höhe des Liegenschaftszinssatzes. Weitere wesentliche Einflussfaktoren sind z.B. die Nutzungsart, die Lage, die Miethöhe, die Marktsituation, die Attraktivität des Mietobjektes etc.

Lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Jahresbericht 2025, sind für eigengenutzte Einfamilienwohnhäuser (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) durchschnittlich 0,90 % (± 0,80 %), als Liegenschaftszinssatz anzusetzen. In dem vorliegenden Bewertungsfall ist ein objektbezogener Ansatz von 1,50 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (Einfamilienwohnhaus, mittlere Lage, RND = 33 Jahre) anzusetzen.

9.5 Vergleichswerte (nachrichtlich)

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert als Mittelwert aus Kaufpreisen solcher Objekte abgeleitet, die hinsichtlich der wesentlichen wertbildenden Faktoren hinreichend übereinstimmen. Die sind vor allem die Wohnlage, die Art, das Baujahr sowie die Größe und die Ausstattung des Wohnhauses. Eine ausreichende Anzahl von unmittelbaren, zeitnahen Vergleichskaufpreisen für Einfamilienwohnhäuser im Nachbarnbereich liegen nicht vor. Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2025, sind für freistehende Wohngebäude östliche der Ville (Pulheim, Hürth, Frechen, Brühl, Wesseling) nachfolgende Kaufpreise in €/m² Wohnfläche aus beurkundeten Verträgen der Jahre 2022, 2023 und 2024 ermittelt worden.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften (östlich der Ville):

Baujahr	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis in € (Spanne)	Mittlere Grundstücksgröße in m ² (Spanne)	Mittlere Wohnfläche in m ² (Spanne)	Mittlerer Kaufpreis in €/m ² (Spanne)
1946 - 1959	37	427.000.- (297.000.- - 879.000.-)	492 (214 - 750)	126 (75 - 213)	3.410.- (2.570.- - 4.400.-)
1960 - 1969	46	421.000.- (284.000.- - 791.000.-)	364 (189 - 640)	116 (80 - 180)	3.650.- (2.770.- - 4.480.-)
1970 - 1984	95	488.000.- (296.000.- - 944.000.-)	374 (186 - 777)	129 (90 - 200)	3.830.- (2.370.- - 5.300.-)
1985 - 1999	35	514.000.- (297.000.- - 737.000.-)	300 (181 - 650)	133 (105 - 206)	3.870.- (2.650.- - 5.000.-)
2000 - 2014	45	639.000.- (407.000.- - 1.058.000.-)	269 (146 - 534)	145 (105 - 244)	4.390.- (3.580.- - 5.240.-)

9.6 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	€	327.900.-
(...) enthaltener Bodenwert *)	€	228.000.-

" Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (...) " (§ 27 mit §§ 28 - 34 ImmoWertV).

Ertragswert	€	317.100.-

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel in Höhe von pauschal € 41.200.- (s. Abs. 6. Baubeschreibung, Seite 15) sind in Ansatz gebracht worden.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

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

9.7 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 Ertragswert 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:

€ 330.000.-

(in Worten: Dreihundertdreißigtausend Euro)

(...) entspricht rd. € 3.929.- je m² Wohnfläche (rd. 84 m²) bzw. dem 32,13 -fachen marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag und liegt in der vom für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis ausgewiesenen Spannen (Einfamilienhäuser (eigenutzt, Reihenhäuser: Ø 35,70 -fachen (± 7,20)).

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 07.07.2025


 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.
• Vorderansicht	1 - 2
• Hauseingang, Rückseite	3 - 4
• Rückseite	5 - 6