

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER



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

50259 PULHEIM, den 09.02.2026

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. 25.281

Dieses Gutachten umfasst 46 Seiten inkl. Anlagen.

GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB

zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

24.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Wohnungseigentumseinheit Nr. 21 im 3. Ober-
geschoss (rechts hinten) im Mehrfamilienwohn-
haus

Rodderweg 82

50321 Brühl

Auftraggeber:

Amtsgericht Brühl

Balthasar - Neumann - Platz 3

50321 Brühl

Zwangsversteigerungssache

./ . XXX XXX

AZ: 141 K 8 / 25

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Wohnungseigentumseinheit Nr. 21,

in einer Mehrfamilienwohnhausanlage, bestehend aus 4 Mehrfamilienwohnhäusern, voll unterkellert, mit drei- bis vier Vollgeschossen, aufgeteilt in insgesamt 34 Wohnungseigentumseinheiten, davon die Wohnung Nr. 21 im 3. Obergeschoss (hinten rechts) des Hauses " Rodderweg 82 "

Bodenwertanteil		€	47.900.-
Grundstücksgröße:	4.508 m ² Vorderland		
	770 m ² Stellplatzfläche		
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 316.- Vorderland		
(vorl.) Sachwert		€	.-
Ertragswert		€	187.000.-
Wohnfläche:	rd. 74 m ²		
PKW - Stellplatz:	-- Stck.		
Jährlich marktüblich			
erzielbarer Rohertrag:	€ 7.800.-		
Rohertragsfaktor:	24,0 -fach		
Liegenschaftszins:	1,50 %		
Baumängel und -schäden:	€ --		
Vergleichswert		€	193.000.-
Verkehrswert / Marktwert		€	190.000.-
(rd. € 2.568.- je m ² Wohnfläche)			

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	10-11
5.	Bebauung	12
6.	Baubeschreibung	13-16
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	17
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	18
7.3	Wohnflächenzusammenstellung	19
8.	Grundbuchdaten	20-21
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	22-23
9.2	Bodenwertanteil	24-25
9.3	Ertragswert	26-27
9.4	Vergleichswerte (nachrichtlich)	28-29
9.5	Zusammenstellung	30-31
9.6	Verkehrswert / Marktwert	32
10.	Anlagen	33-46
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (8 Seiten, 15 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Bauzeichnungen (2 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Brühl, Abteilung 141, bin ich mit Schreiben vom 28.07.2025 (Posteingang 04.08.2025) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgeannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Der für den 30.10.2025 anberaumte Ortstermin ist nicht zustande gekommen, der Zutritt (Innenbesichtigung) wurde nicht gewährt. Am 24.11.2025 hat nach schriftlicher Terminladung vom 31.10.2025 eine erneute Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) Mieter der Einheit,
- 2.) der Sachverständige.

Der Gläubiger und der Schuldner nahmen an den Ortsterminen / Außenbesichtigungen 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 Brühl eingeholt / recherchiert worden (2. - 12.):

- 1.) unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.07.2025,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 15.09.2025,
- 3.) Erschließungsbeitragsbescheinigung der Dienststelle Tiefbau - Infrastruktur, Abt. Abgaben der Stadt Brühl vom 17.09.2025,
- 4.) schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde im Rhein - Erft - Kreis gem. UIG vom 29.09.2025,
- 5.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Brühl zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 15.09.2025,
- 6.) schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Fachbereiches Bauen und Umwelt, Abt. Bauordnung der Stadt Brühl vom 22.09.2025,
- 7.) Bescheinigung der Stadt Brühl (Fachbereich Soziales, Abt. Sozialleistung und Wohnungswesen) gem. WFNG NRW vom 09.02.2026,
- 8.) Online Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Brühl vom 15.09.2025,

- 9.) Grundrisszeichnungen i.M. 1:100 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Brühl (AZ: 64 10 03 D / B) vom 22.06.1975,
- 10.) Auszug der Teilungserklärung vom 23.06.1975,
- 11.) Eintragungsbewilligung (zu Abt. II / Nr. 2) vom 01.08.1977,
- 12.) Auskunft WEG - Verwalter vom 05.02.2026.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die Wohnungseigentums-einheit Nr. 21 im 3. Obergeschoss (rechts hinten) im Mehrfamilienwohnhaus " Rodderweg 82 ", das Teil einer Mehrfamilienwohnanlage ist.

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

Bildaufnahmen innerhalb der Wohnungseigentums-einheit Nr. 21 wurden durch den Mieter ausdrücklich untersagt.

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

Bei der Lagebetrachtung der Wohnung Nr. 21 innerhalb des Gebäudes wird von einem Standort vor dem Gebäude (Hauseingangstür) ausgegangen.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Die Stadt Brühl liegt Luftlinie gemessen ca. 13,5 km südwestlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof.

Die Stadt Brühl weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf und besteht aus 7 Stadtteilen mit z.Zt. ca. 47.660 Einwohnern, davon der Stadtteil Brühl - Innenstadt mit ca. 24.260 Einwohnern.

Die mit einer Mehrfamilienwohnanlage - bestehend aus 4 Mehrfamilienwohnhäusern, aufgeteilt in 34 Wohnungseigentumseinheiten - 14 PKW - Garagen und einem angrenzenden PKW - Parkplatz bebauten Grundstücke liegen an der Nordseite des " Rodderweges " bzw. der Westseite der " Wittelsbacherstraße ", im westlichen Stadtteilbereich.

Die Nachbarschaft ist überwiegend mit Mehrfamilienwohnhäusern / -blöcken, Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und Garagenhöfen aufgelockert bebaut. Westlich grenzen an das Bewertungsgrundstück landwirtschaftliche Flächen an. Im Weiteren Umfeld befindet sich der " Heider Bergsee " sowie die " UNESCO Welterbestätte " der Schlössen Brühl mit ihren Gärten und Parkanlagen.

Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteil bzw. der Brühler Innenstadt vorhanden.

Verkehrsanbindungen bestehen über die örtlichen Land- und Kreisstraßen sowie die Bundesstraße B 265 " Luxemburger Straße ". Der Autobahnanschluss " Brühl - Ost " zur Bundesautobahn BAB 553 liegt ca. 3.300 m östlich.

Eine Busverbindung mit Anschluss an die Stadtbahn verkehrt unmittelbar im " Rodderweg ". Der Bahnhof " Brühl " mit Anschluss an die Hauptbahnhöfe Köln und Bonn sowie Park & Ride System liegt ca. 2.000 m östlich.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

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

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

uneinheitlich,

Grundstücksfront = ca. 84,00 m (" Rodderweg "),

Grundstückstiefe = bis ca. 116,00 m.

Topografie:

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

Erschließung:

Der " Rodeerweg " ist als Stadtstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 12,20 m (inkl. einseitigen Parkstreifen) 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. Darüber hinaus wird das Flurstück 2390 über die " Wittelsbacherstraße " voll erschlossen.

Lt. der Auskunft der Dienststelle Tiefbau - Infrastruktur, Abt. Abgaben der Stadt Brühl vom 17.09.2025 wird ein Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) sowie Straßenbau- und Kanalanschlussbeiträge nach Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Altlasten:

Lt. der Auskunft aus dem Altlastenkataster gem. UIG (Umweltinformationsgesetz) vom 29.09.2025 (Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde) des Rhein - Erft - Kreises sind nach dem derzeitigen Erfassungsstand im Bereich des Bewertungsgrundstückes keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

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.

Gem. Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein - Westfalen (NRW) bestehen im Bereich des Bewertungsgrundstückes keine Beeinträchtigungen / Immissionen.

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

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

Nach einer Online Recherche *) im Internetportal der Stadt Brühl zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 15.09.2025 liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 08.92 Bebauungsplan 17 Daberger Hang - GAGFAH vom 25.11.1969, mit folgenden Festsetzungen:

- *" WR " - reines Wohngebiet, drei- bis viergeschossige, geschlossene Bebauung, Ausweisung von Baugrenzen / -linien.*

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) = 0,28

" wertrelevante " GFZ = 0,72

Denkmalschutz:

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

Baulasten:

Lt. der Auskunft des Fachbereiches Bauen und Umwelt, Abt. Bauordnung der Stadt Brühl vom 22.09.2025 sind auf den zu bewertenden Grundstücken keine Baulasten im Baulastenverzeichnis gem. § 85 BauO NW eingetragen.

Der Bodenwertermittlung wird der baulastenfremde Bodenwert zugrunde gelegt.

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

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 Brühl (Fachbereich Soziales, abt. Sozialleistungen und Wohnungswesen) vom 09.02.2026.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

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

Namen der Mieter / Pächter:

Ein aktueller Mietvertrag liegt dem Unterzeichner nicht vor. Durch den Mieter wurde das (ehem.) Exposé zur Vermietung des Objektes übergeben (aus dem Jahre 2018). Hier konnten folgende Eckdaten übernommen werden:

Mietgegenstand: Wohnung Nr. 21 im 3. Obergeschoss (hinten rechts)
Mieter / -in: XXX
Mietbeginn: Unbekannt, gem. Exposé bezugsfrei ab dem 01.03.2018
Nettokaltmiete: €/mtl. 650,00
Nebenkosten: €/mtl. 130,00
Gesamtmiete: €/mtl. 780,00
Kautions: €/mtl. 1.950,00

Besondere mietvertraglichen Vereinbarungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 21 wird kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

Verwalter der Eigentümergemeinschaft:

XXX XXX

Hausgeld / Sonderumlagen / Eigentümerbeschlüsse:

Das monatliche Hausgeld für das Wohnungseigentum Nr. 21 beträgt lt. Auskunft des WEG - Verwalters z.Zt. € 200.- mtl. exkl. Heizkosten.

Die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft beträgt aktuell rd. € 111.770.-. Angabengemäß werden durch den Schuldner seit 2023 kein Hausgeld / Instandhaltungsrücklage gezahlt. Ob eine Sonderumlage bzw. weitere wertrelevante Eigentümerbeschlüsse bestehen ist z.Zt. nicht bekannt.

Teilungserklärung:

Auszüge der Teilungserklärung vom 23.06.1975 wurden durch das Amtsgericht Brühl zur Verfügung gestellt (Posteingang 02.02.2026). Folgende Eckdaten konnten entnommen: Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gem. § 8 WEG: (...)

" Ein 31,50 / 1.000 -tel, Miteigentumsanteil wird verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung im Hause Rodderweg 82, III. Obergeschoss rechts hinten, bestehend aus: 3 Zimmern, Küche, Bad mit WC, Abstellraum, Diele, Loggia mit einer Wohnfläche von 75 m², dazu ein Wirtschaftskeller im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichnet. "

Sondernutzungsrechte bezogen auf die Wohnungseigentumseinheit Nr. 21 bestehen nicht.

Die bauliche Abgeschlossenheit (AZ.: 64 10 03 D / B) der Stadt Brühl gemäß der Bescheinigung des § 7, Abs. 4, Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes datiert vom 22.06.1975:

" Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan mit Ziffer 1 bis 34 bezeichneten Wohnungen mit Ziffer -- bis -- bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück in 504 Brühl, Rodderweg 80, 82, 84 und 86 (Katastermäßige Bezeichnung) Flur P, Flurstück 2388, 2390, Grundbuch von Brühl, Gemarkung Kierberg, Band --, Blatt 0890 sind in sich abgeschlossen. Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 - des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)."

5. Bebauung

Wohnungseigentumseinheit Nr. 21,

in einer Mehrfamilienwohnanlage, bestehend aus 4 Mehrfamilienwohnhäusern, voll unterkellert, mit drei- bis vier Vollgeschossen, aufgeteilt in insgesamt 34 Wohnungseigentumseinheiten, davon die Wohnung Nr. 21 im 3. Obergeschoss (hinten / rechts) des Hauses " Rodderweg 82 ", enthaltend:

Kellergeschoss:

wohnungsergänzender Kellerraum,
anteilig: Treppenhaus, Flur, Wasch- und Trockenraum, Fahrradkeller, Gemeinschaftsflächen, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:

anteilig: Hauseingang, Treppenhaus, Flur, PKW - Garagenhof.

1. Obergeschoss:

anteilig: Treppenhaus, Flur.

2. Obergeschoss:

anteilig: Treppenhaus, Flur.

3. Obergeschoss:

WE 21 mit: 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, Balkon.

anteilig: Treppenhaus, Flur.

(...) anteilig besonders zu bewerten:

- Hauseingang (Stufenanlage / Vordach),
- Loggia (in der Brutto - Grundfläche (BGF) enthalten).

6. Baubeschreibung

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Kunststeinbelag, Metallstabgeländer mit Mipolamhandlauf.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Kunststeinbelag, Metallstabgeländer mit Mipolamhandlauf.

Decken über den Obergeschossen:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Kunststeinbelag, Metallstabgeländer mit Mipolamhandlauf.

Dach:

Flachdach, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, bituminöse Abdichtung, innenliegende Entwässerung, Dachrandprofile.

Fassade:

Kunstschiefer- / Faserzementverkleidung (Rechteckschiefer), Sockelputz (grau).

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Anstrich, Treppenhaus: Kunststeinbelage, Wohnung: Wohnzimmer: Fliesen, teils mit Laminat überlegt, Küche / Diele / Bad: Fliesen, Schlaf- / Kinderzimmer: Parkett, Loggia: Anstrich.

Fenster:

PVC - Fenster, Isolierverglasungen (01 / 1998 und 11 / 2008), als Fenstertür zur Loggia, teils bodentiefe Fenster mit feststehendem Brüstungselement, Dreh- / Drehkippsbeschläge, Rollläden, Natursteininnenfensterbänke, Leichtmetallaußenfensterbänke, Metallgitterfenster.

Türen:

Leichtmetall - Glashaustür (Strukturglas) mit Mittelstrebe, Stoßgriff und Seitenteil, Wohnungseingangstüren: Holztüren, Metallzargen, Innentüren: Holztüren und Stahlzargen, teils mit Oberlicht / Seitenteil, Metallbeschläge, Kellerverschläge, Metalltüren im Keller.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Küchen: Fliesenspiegel, Bad: Wandfliesen, Treppenhaus: Putz, Anstrich, Keller: Anstrich.

Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Keller: schalungsrau, Anstrich.

Sanitärausstattung:

Bad (3. OG / WE 21): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Badewanne mit Handbrause (weiße Sanitärelemente), elektrische Handtuchheizung, Bodenfliesen (weiß, orthogonal verlegt), Wandfliesen (blau, ca. 2,00 m hoch gefliest), elektrische Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Baujahres entsprechend.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Nachtstromspeicherheizung, Warmwasserbereitung dezentral über Elektro - Durchlauferhitzer.

Strom, Wasser / Abwasser, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau der Wohnung Nr. 21 entspricht normalen, durchschnittlichen Wohnansprüchen. Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen sind normaler Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Baujahres / Modernisierungsjahres / -phasen.

Baujahr:

Ca. 1974 / 75, Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum, gering verbessert bzw. gering teilmodernisiert.

Grundrisslösung:

Gut, wirtschaftlich günstig geschnitten, für einen 2- bis 3- Personenhaushalt geeignet, innenliegendes Bad, Loggia.

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 Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung 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 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 kleiner Modernisierungsgrad im Rahmen der üblichen Instandhaltung zugrunde gelegt.

Der Bauzustand des Bewertungsobjektes ist, bezogen auf das Baualter, als befriedigend zu bezeichnen; die Restnutzungsdauer (RND) resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird geschätzt auf 32 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.

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.

In dem Objekt besteht in Teilbereich ein Modernisierungsrückstau 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 Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

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

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 (anteilig):

Zuwegung, Grünflächen / Gartenanlage, Garagenzufahrt / -vorplatz, 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. Katasterplan i.M. 1:100 vom 15.09.2025 ermittelt, Maße digital abgegriffen.

Mehrfamilienwohnanlage " Rodderweg 80 - 86 "

KG:	225,40 + 363,00 + 190,10 + 186,00	=	964,50 m ²
EG:	225,40 + 363,00 + 190,10 + 186,00	=	964,50 m ²
1. OG:	225,40 + 363,00 + 190,10 + 186,00	=	964,50 m ²
2. OG:	225,40 + 363,00 + 190,10 + 186,00	=	964,50 m ²
3. OG:	363,00	=	363,00 m ²

Brutto - Grundfläche (gesamt):	4.221,00 m²
--------------------------------	-------------------------------

PKW - Garagenhof

EG:	276,30	=	276,30 m ²
-----	--------	---	-----------------------

Brutto - Grundfläche (gesamt):	276,30 m²
--------------------------------	-----------------------------

(...) davon:

8.264 / 100.000 -tel Miteigentumsanteil

des **Wohnungseigentums Nr. 21**

im 3. Obergeschoss (rechts / hinten):

(4.221,00 m ² + 276,30 m ²) x 31,50 / 1.000 -tel	=	141,66 m ²
---	---	-----------------------

anteilige BGF:	rd. 142,00 m²
-----------------------	---------------------------------

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)
 Lt. Katasterplan i.M. 1:100 vom 15.09.2025 ermittelt, Maße digital abgegriffen.

Mehrfamilienwohnanlage " Rodderweg 80 - 86 " mit einem PKW - Garagenhof

Grundfläche:

$$964,50 \text{ m}^2 + 276,30 \text{ m}^2 = 1.240,80 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG bis 3. OG) *):

$$964,50 \text{ m}^2 \times 3 + 363,00 \text{ m}^2 = 3.256,50 \text{ m}^2$$

$$\text{Grundstücksfläche (Flurstück 2388):} = 4.508 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ:} \quad 1.240,80 \text{ m}^2 / 4.508 \text{ m}^2 = \mathbf{0,28}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ ":} \quad 3.256,50 \text{ m}^2 / 4.508 \text{ m}^2 = \mathbf{0,72}$$

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

7.3 Wohnflächenzusammenstellung

Den Raumstempeln der Aufteilungszeichnungen - nach Plausibilisierung - entnommen.

Wohnungseigentumseinheit Nr. 21 " Rodderweg 82 "

3. Obergeschoss (rechts / hinten)

Wohnzimmer:	=	22,12 m ²
Kinderzimmer:	=	10,07 m ²
Schlafzimmer:	=	14,08 m ²
Flur:	=	5,47 m ²
Küche:	=	13,87 m ²
Abstellraum:	=	2,37 m ²
Bad:	=	4,59 m ²
Loggia:	=	1,87 m ²
		<hr/>
		74,44 m²
		<hr/>

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit **rd. 74 m²** gem. der Aufteilungszeichnungen i.M.1:100 mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit angehalten. Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden.

8. Grundbuchdaten (Wohnungsgrundbuch)

Lt. unbeglaubigtem Grundbuchauszug vom 29.07.2025; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein eigener Wert einfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Brühl
Grundbuch von	Kierberg
Blatt	2071
Gemarkung	Kierberg
Flur	4
• Flurstück	2388
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Rodderweg 80, 82, 84, 86.
Größe	4.508 m ²
• Flurstück	2390
Widmung	Hof- und Gebäudefläche, Wittelsbacher Straße.
Größe	770 m ²
Miteigentumsanteil	von 31,50 / 1.000 -tel an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nummer 21 bezeichneten Wohnung im Hause Rodderweg 82, III. Obergeschoss rechts / hinten mit einem Wirtschaftskeller.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 2051 bis mit 2084, ausgenommen dieses Grundbuchblatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den Verwalter.

Ausnahmen: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie oder bei Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums Bezug genommen auf die Bewilligung vom 23.06.1975. Eingetragen am 23.08.1976.

- Abt. I / Eigentümer / -in**
- 5.1.1 XXX XXX,
geboren am XX.XX.XXXX,
- 5.1.2 XXX XXX geb. XXX
geboren am XX.XX.XXXX,
- zu ½ Anteil in Erbengemeinschaft -
- 5.3 XXX XXX geb. XXX
geboren am XX.XX.XXXX,
- zu ½ Anteil -
- Abt. II**
- lfd. - Nr. 1 *Grunddienstbarkeit (Wegerecht) an dem Grundstück Gemarkung Kierberg Flur P Flurstück 2339 für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Kierberg, Flur P Flurstücke 2334, 2335, 2341, 2337, 2338 und 2340. (Kierberg Blätter 0839 bis mit 0886 und 0889). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 16.05.1973 eingetragen am 28.01.1975 und auf die Blätter 2051 bis mit 2084 übertragen am 23.08.1976,*
 - lfd. - Nr. 2 *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Antennenleitungsrecht) für die Firma XXX, Essen. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 01.08.1977 eingetragen am 23.08.1977,*
 - lfd. - Nr. 3 - 4 *gelöscht,*
 - lfd. - Nr. 5 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, AZ.: 141 K 8 / 25).
Eingetragen am 15.04.2025.*

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert der Wohnungseigentumseinheit Nr. 21 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 Wertermittlungsstichtag 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 §§ 27 - 34 ImmoWertV handelt es sich im vorliegenden Fall um ein **Ertragswertobjekt**.

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 Ertragswert abgeleitet.

9.2 Bodenwertanteil

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 € 490.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Brühl, Gemarkung Kierberg, " Wittelsbacherstraße ", Bodenrichtwertnummer 3029, Wohnbaufläche, Baugrundstücke für den Mietgeschosswohnungsbau, viergeschossige Bauweise, bei einer Geschossfläche (GFZ) von 1,70.

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	€	490.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 490.- je m ² x 1,00	€	490.-
Anpassung / Minderung aufgrund geringer baulicher Ausnutzung (GFZ 0,72 / 1,70) im Vergleich zu den Richtwertkriterien.		
€ 490.- je m ² x 0,85 / 1,32 *)	€	316.- rd.
	€	316.-
auf- / abgerundet	€	316.-

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

4.508 m ² Vorderland (Flurstück 2388) á € 316.-	€	1.424.500.- rd.
770 m ² Stellplatzfläche *) (Flurstück 2390) á € 490.- ¼ zu Anteil	€	94.300.-
		<hr/>
Bodenwert (gesamt)	€	1.518.800.-
		<hr/>
(...) anteilig: Wohnungseigentum Nr. 21 im 3. Obergeschoss rechts / hinten) des Hauses " Rodderweg 82 "		
€ 1.424.500.- x 31,50 / 1.000 -tel Anteil	€	44.900.- rd.
Bodenwertanteil (ebf), Vorderland	€	44.900.-
		<hr/>
(...) anteilig: Wohnungseigentum Nr. 21 im 3. Obergeschoss rechts / hinten) des Hauses " Rodderweg 82 "		
€ 94.300.- x 31,5 / 1.000 -tel Anteil	€	3.000.- rd.
Bodenwertanteil (ebf), Stellplatzfläche	€	3.000.-
		<hr/>
Bodenwertanteil (ebf), gesamt **)	€	47.900.-
		<hr/> <hr/>

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 74 m² einem wohnflächen-
bezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 647.-.

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

*) Aufgrund der zweckbestimmten Nutzung als PKW - Stellplatzfläche mit durchschnittlich 25 % des Bodenrichtwertes bewertet.

) **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 Ertragswert

Wohnungseigentum Nr. 21 im 3. Obergeschoss (rechts / hinten) im Mehrfamilienwohnhaus " Rodderweg 82 ".

Baujahr: ca. 1977, gering verbessert / gering teilmodernisiert.
 Wohnfläche WoFIV: rd. 74 m²

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

In Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Brühl, Stand April 2024, fiktiv Gruppe 3 (bezugsfertig von 1976 bis 1989), in mittlerer Wohnlage, Ausstattungsklasse A, sind für Wohnungen mit 30 m² bis 49,90 m²: €/m² 7,50 bis €/m² 9,30, für Wohnungen mit 50 m² bis 69,90 m²: €/m² 7,30 bis €/m² 8,80, für Wohnungen mit 70 m² bis 89,90 m²: €/m² 6,90 bis €/m² 8,40, für Wohnungen mit 90 m² bis 109,90 m²: €/m² 6,70 bis €/m² 8,20 jeweils ohne Neben- und Betriebskosten ausgewiesen.

Im Internetportal " Immobilienscout24.de " wird ein durchschnittlicher Mietpreis lagetypisch von €/m² 11,48 ausgewiesen.

Im Internetportal " homeday " werden durchschnittliche Mietpreise (als Angebotsmieten) lagetypisch um €/m² 10,20 ausgewiesen.

Die derzeit erzielte Netto - Kaltmiete beträgt: €/Monat 650.-. Aufgrund der Art, Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung ist folgender gemittelter und marktüblicher Ansatz inkl. jeweils anteiliger Nutzung der Keller-, Loggia- und Gemeinschaftsflächen, angemessen *):

Wohnfläche:	74 m ²	á € 8,78	=	€	650.-	rd.
offener PKW - Stellplatz:	- Stck.	á € -.-	=	€	-.-	
monatlich:				€	650.-	
jährlicher Rohertrag / Übertrag:				€	7.800.-	

*) 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 alterswertge-minderte 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.

Übertrag:	€	7.800.-
abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
14,00 €/m ² Instandhaltungskosten (bei rd. 74 m ² Wohnfläche)	€	1.036.-
429,00 € Verwaltung je Einheit (ETW)	€	429.-
2,00 % Mietausfallwagnis	€	156.-
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 20,78 %)	€	- 1.621.-
Jahresreinertrag des Grundstücks:	€	6.179.-
abzüglich:		
1,50 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) **)		
rd. € 44.900.- x 0,0150	€	- 674.-
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	5.505.-
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
fiktive Restnutzungsdauer		32 Jahre
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -		25,27
Ertragswert der baulichen Anlage:		
€ 5.505.- x 25,27	€	139.100.- rd.
Bodenwertanteil (ebf), rentierlicher Teil	€	44.900.-
(Vorläufiger) Ertragswert	€	184.000.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien -	€	.-
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
Bodenwertanteil der Stellplatzfläche, pauschal	€	3.000.-
Ertragswert (Wohnungseigentum Nr. 21 im 3. Obergeschoss (rechts hinten) im Mehrfamilienwohnhaus " Rodderweg 82 ")	€	187.000.-

*) 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 ausschlaggebenden Faktoren für die Höhe des Liegenschaftszinssatzes. Weitere wesentliche Einflussfaktoren sind z.B. die Nutzungsart, die Lage, die Miehöhe, die Marktsituation, die Attraktivität des Mietobjektes etc.

Lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Jahresbericht 2025, sind für eigengenutztes Wohnungseigentum durchschnittlich 1,50 % (± 1,20 %), für vermietetes Wohnungseigentum durchschnittlich 1,70 % (± 1,50 %), eigengenutzte freistehende Einfamilienwohnhäuser durchschnittlich 0,80 % (± 0,70 %), für eigengenutzte Einfamilienwohnhäuser (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) durchschnittlich 0,90 % (± 0,80 %), für eigengenutzte Zweifamilienwohnhäuser durchschnittlich 1,00 % (± 0,90 %), für Dreifamilienhäuser durchschnittlich 2,30 % (± 0,90 %), für Mehrfamilienwohnhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil bis 20 % durchschnittlich 2,30 % (± 0,80 %), für gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil über 20 % durchschnittlich 3,50 % als Liegenschaftszinssatz anzusetzen. Die Wertspanne für Gewerbe / Industrie liegt bei 5,00 % bis 8,00 %.

Zum Wertermittlungsstichtag wird aus sachverständiger Sicht bei der vorstehenden Nutzung als Wohnungseigentum ein geringes Renditerisiko gesehen, sodass in dem vorliegenden Bewertungsfall ein objektbezogener Ansatz von 1,50 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (vermietetes Wohnungseigentum, rd. 74 m² WF, mittleres Wohngebiet, RND = 32 Jahre) anzusetzen ist.

9.4 Vergleichswert (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 2024 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und für den 01.01.2025 beschlossen.

Die Immobilienrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, aufgestellt zum 01.01.2025, weist einen durchschnittlichen Immobilienrichtwert von € 2.900.- je m² aus.

Beschreibende Merkmale des Normobjekts: Brühl, Immobilienrichtwert 300008, Eigentumswohnung, Weiterverkauf, Gebäudestandard mittel, Baujahr 1974, 65 m² Wohnfläche, teilmodernisierter Zustand, Geschosslage: 1 Balkon / Terrasse vorhanden, 7 - 12 Einheiten im Gebäude, 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 Wohnungseigentum entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsdaten / der Definition des Immobilienrichtwertes; die abweichenden Eigenschaften gegenüber dem Normobjekt werden durch nachfolgenden Zu- bzw. Abschlag berücksichtigt:

Basiswert zum 01.01.2025 (ebf)	€/m ²	2.900.-
--------------------------------	------------------	---------

Anpassung aufgrund der Abweichungen des Wohnungseigentums zu den Richtwertkriterien des Normobjekts, abzgl. 11 %

€ 2.900.- je m ² x 0,885 *)	€/m ²	2.567.-
--	------------------	---------

	€/m ²	2.567.-
--	------------------	---------

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.

Wohnungseigentum Nr. 21 im 3. Obergeschoss (rechts hinten) im Mehrfamilienwohnhaus " Rodderweg 82 "

74 m ² Wohnfläche á € 2.567.-	€	190.000.- rd.
--	---	---------------

(vorläufiger) Vergleichswert	€	190.000.-
------------------------------	---	-----------

objektspezifische Anpassung **)

- gem. § 26 ImmoWertV i.V. mit § 9 ImmoWertV -

	€	.-
--	---	----

objektspezifisch angepasster (vorl.) Vergleichswert

	€	190.000.-
--	---	-----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal

	€	.-
--	---	----

- Sonstige Wertminderung

	€	.-
--	---	----

- Sonstige Werterhöhung

Bodenwertanteil der Stellplatzfläche, pauschal

	€	3.000.-
--	---	---------

Vergleichswert

(Wohnungseigentum Nr. 21 im 3. Obergeschoss (rechts / hinten) im Mehrfamilienwohnhaus " Rodderweg 82 ")

	€	193.000.-
--	---	------------------

*) 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.

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 (§§ 40 - 43) ermittelt " (§§ 35 - 39 ImmoWertV).

(vorl.) Sachwert	€	n.a.
(...) enthaltener Bodenwertanteil, gesamt €		47.900.-

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

Ertragswert	€	187.000.-
--------------------	----------	------------------

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

Vergleichswert (nachrichtlich)	€	193.000.-
---------------------------------------	----------	------------------

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. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) wurden berücksichtigt.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

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 Vermietung - als langfristige, zweckgebundene Kapitalanlage bestimmt sind; der Markt beurteilt diese Objekte nach der Renditefähigkeit, d.h. der Ertragswert ist maßgebend. 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 Ertragswert auf:

€ 190.000.-

(in Worten: Einhundertneunzigtausend Euro)

(...) entspricht rd. € 2.568.- je m² Wohnfläche (rd. 74 m²) bzw. dem 24,4 -fachen marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag und liegt innerhalb der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis ausgewiesenen Spanne (Wohnungseigentum (vermietet): Ø 29,4 -fach (Spanne ± 9,5 -fach)).

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 09.02.2026


 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
• Zugang, Rückansicht	3 - 4
• Hauseingang	5 - 6
• Keller, Hausanschlüsse	7 - 8
• Zählerschrank, Zugang Kellerraum	9 - 10
• wohnungsergänzender Kellerraum, Treppenhaus	11 - 12
• Wohnungseingangstür, Sicherungsschrank	13 - 14

Bildaufnahmen innerhalb der Wohnungseigentumseinheit Nr. 21 wurden durch den Mieter ausdrücklich untersagt.



Luftaufnahme

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.281
Amtsgericht Brühl, AZ: 141 K 8 / 25
Zwangsversteigerungssache
50321 Brühl, Rodderweg 82 (WE 21)



Bild Nr.: 1



Bild Nr.: 2

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.281
Amtsgericht Brühl, AZ: 141 K 8 / 25
Zwangsversteigerungssache
50321 Brühl, Rodderweg 82 (WE 21)



Bild Nr.: 3



Bild Nr.: 4



Bild Nr.: 5



Bild Nr.: 6



Bild Nr.: 7



Bild Nr.: 8

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.281
Amtsgericht Brühl, AZ: 141 K 8 / 25
Zwangsversteigerungssache
50321 Brühl, Rodderweg 82 (WE 21)



Bild Nr.: 9

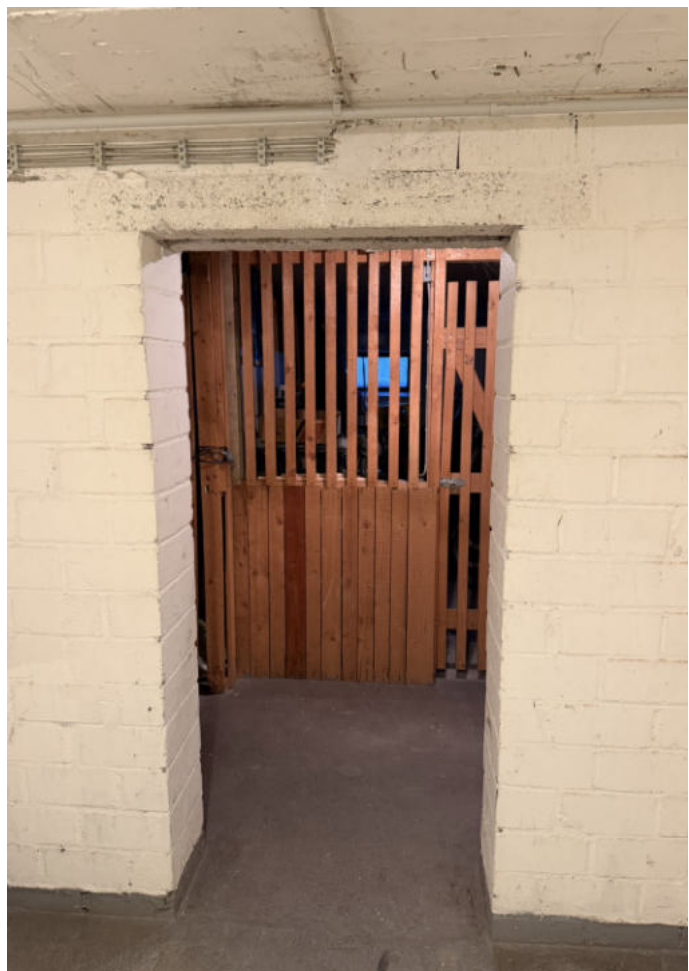


Bild Nr.: 10

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.281
Amtsgericht Brühl, AZ: 141 K 8 / 25
Zwangsversteigerungssache
50321 Brühl, Rodderweg 82 (WE 21)

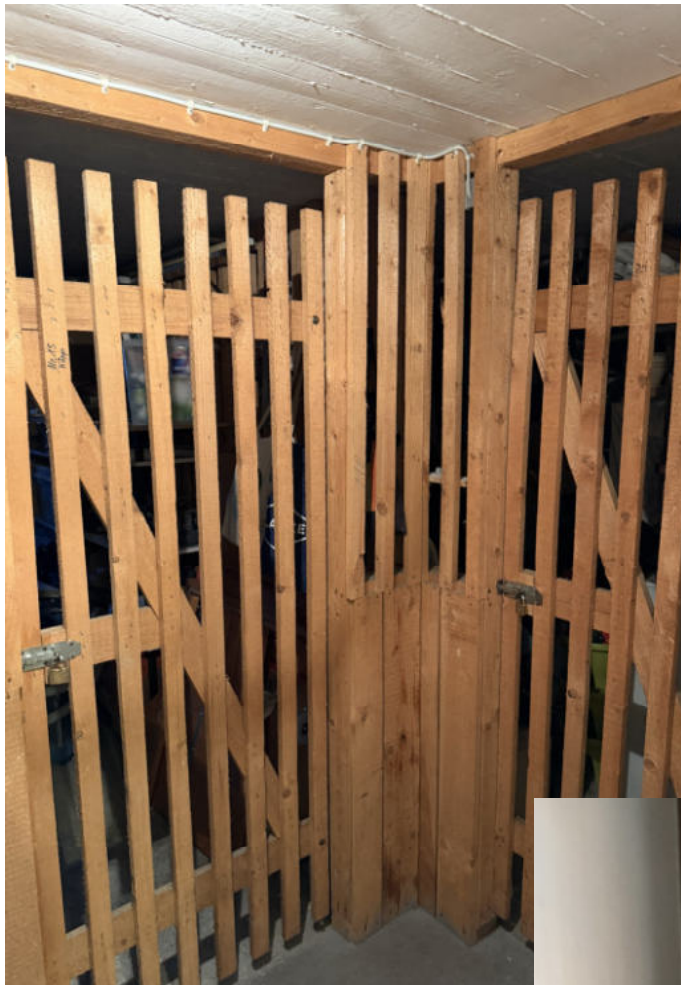


Bild Nr.: 11



Bild Nr.: 12

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.281
Amtsgericht Brühl, AZ: 141 K 8 / 25
Zwangsversteigerungssache
50321 Brühl, Rodderweg 82 (WE 21)

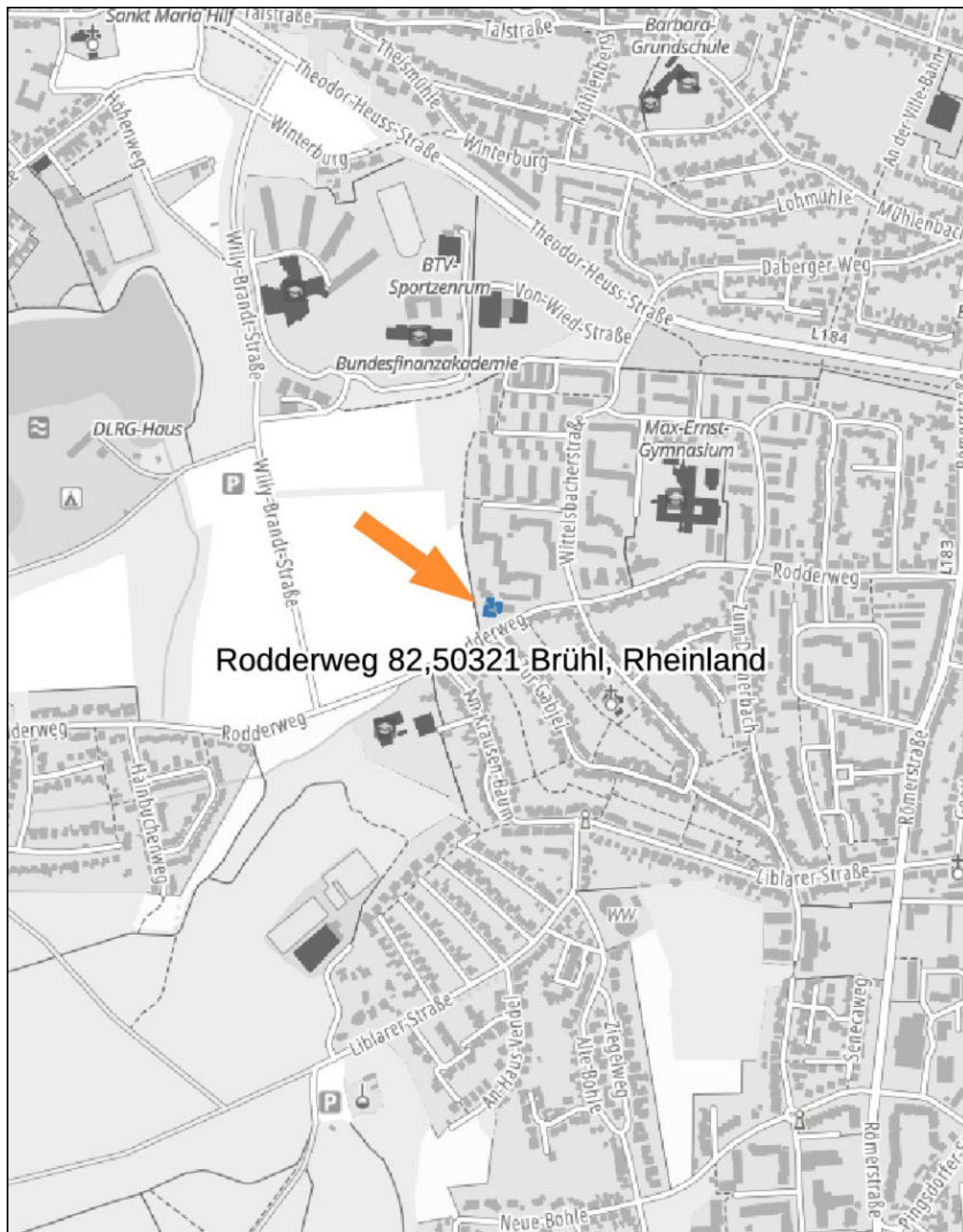


Bild Nr.: 13



Bild Nr.: 14

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.281
Amtsgericht Brühl, AZ: 141 K 8 / 25
Zwangsversteigerungssache
50321 Brühl, Rodderweg 82 (WE 21)



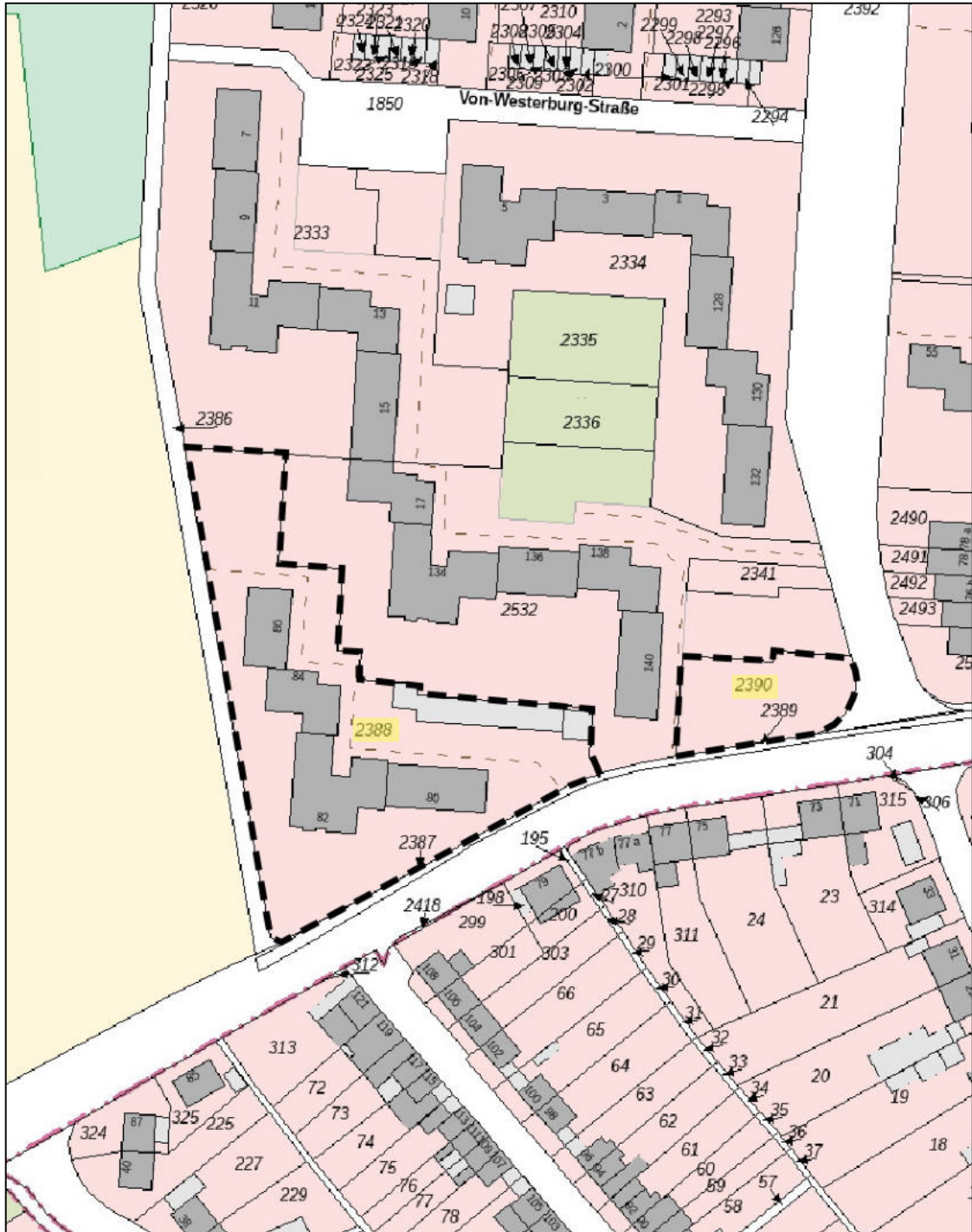
Stadtplanausschnitt

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.281
Amtsgericht Brühl, AZ: 141 K 8 / 25
Zwangsversteigerungssache
50321 Brühl, Rodderweg 82 (WE 21)



Auszug aus der Deutschen Grundkarte

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.281
Amtsgericht Brühl, AZ: 141 K 8 / 25
Zwangsversteigerungssache
50321 Brühl, Rodderweg 82 (WE 21)



Auszug aus der Flurkarte

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.281
Amtsgericht Brühl, AZ: 141 K 8 / 25
Zwangsversteigerungssache
50321 Brühl, Rodderweg 82 (WE 21)

