

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER



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

50259 PULHEIM, den 30.01.2026
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. 25.164

Dieses Gutachten umfasst 70 Seiten inkl. Anlagen.

GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
01.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit
einem erdgeschossigen Anbau und einer PKW -
Garage im angrenzenden Garagenhof
Karl - Arnold - Straße 4

50374 Erftstadt (Lechenich)

Auftraggeber:

Amtsgericht Brühl
Balthasar - Neumann - Platz 3

50321 Brühl

Zwangsversteigerungssache
XXX XXX und XXX XXX

AZ: 141 K 15 / 25

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Einseitig angebautes **Zweifamilienwohnhaus** (Doppelhaushälfte) mit einem erdgeschossigen, rückseitigen Anbau, das Hauptgebäude voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen, nicht ausgebautem Dachgeschoss, sowie einer PKW - Garage im angrenzenden Garagenhof.

Bodenwert, gesamt		€	217.100.-
Grundstücksgröße (Flurstück 1404):	565 m ²		
Grundstücksgröße (Flurstück 418):	18 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf) (Flurstück 1404):	€ 378.-		
Bodenwert je m ² (ebf) (Flurstück 418):	€ 194.-		

Sachwert		€	437.300.-
-----------------	--	----------	------------------

Ertragswert		€	382.700.-
--------------------	--	----------	------------------

Wohnfläche:	rd. 200 m ²		
PKW - Stellplatz (Garage):	1 Stck.		
Jährlich marktüblich			
erzielbarer Rohertrag:	€ 18.612.-		
Rohertragsfaktor:	20,6 -fach		
Liegenschaftszins:	1,50 %		
Baumängel und -schäden:	€ - 226.000.-		

Verkehrswert / Marktwert, gesamt		€	435.000.-
(rd. € 2.175.- je m ² Wohnfläche)			

Einzelverkehrswerte (fiktiv)

a.) Amtsgericht Brühl, Grundbuch von Lechenich, Blatt 5502, Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1404, Gebäude- und Freifläche, Karl - Arnold - Straße 4, Größe 565 m ²	€	429.500.-
b.) Amtsgericht Brühl, Grundbuch von Lechenich, Blatt 5502, Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 418, Gebäude- und Freifläche, Karl - Arnold - Straße, Größe 18 m ²	€	5.500.-

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	13-19
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	20
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	21
7.3	Wohnflächenzusammenstellung	22
8.	Grundbuchdaten	23-24
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	25-26
9.2	Bodenwert	27-28
9.3	Sachwert	29-31
9.4	Ertragswert	32-34
9.5	Vergleichswerte (nachrichtlich)	35
9.6	Zusammenstellung	36
9.7	Verkehrswert / Marktwert	37
9.8	Werteinfluss der Rechte / der Eintragungen in Abt. II des Grundbuches	38-39
9.9	Aufteilung der Einzelwerte	40
10.	Anlagen	41-70
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (20 Seiten, 39 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Bauzeichnungen / Aufmaßzeichnung (5 Seiten)	
10.6	Lageplanausschnitt	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Brühl, Abteilung 141, bin ich mit Schreiben vom 29.04.2025 (Posteingang 05.05.2025) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgeannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Am 01.08.2025 hat nach schriftlicher Terminladung vom 15.07.2025 eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) XXX XXX,
- 2.) der Sachverständige.

Der Gläubiger sowie der Mitschuldner / Miteigentümer (XXX XXX) nahmen 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 Ertfstadt eingeholt / recherchiert worden (2. - 17.):

- 1.) unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.04.2025,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 15.07.2025,
- 3.) Erschließungsbeitragsbescheinigung des Amtes für Straßen, Grünflächen und Friedhöfe der Stadt Ertfstadt vom 06.08.2025,
- 4.) schriftliche Auskunft der Unteren Bodenschutz- / und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein - Erft - Kreises vom 27.08.2025,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Ertfstadt vom 11.08.2025,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Ertfstadt (Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 14.01.2026,
- 7.) schriftliche Auskunft der Stadt Ertfstadt (Amt für Soziales und Migration) gem. WFNG NRW vom 07.08.2025,
- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Ertfstadt (Konservator / Denkmalbehörde) vom 14.01.2026,
- 9.) Baubeschreibung, Wohnflächen- und Bauzahlenberechnung vom Dezember 1969 bzgl. des Neubaus des Zweifamilienwohnhauses,
- 10.) Baugenehmigung / Bauschein der Stadt Ertfstadt zum Neubau des Zweifamilienhauses vom 08.09.1971 (AZ 611 - 16 333 / Str.),

- 11.) Rohbauabnahmeschein bzgl. des Neubaus des Zweifamilienhauses (Bauschein - Nr. 733 / 71) vom 25.01.1972,
- 12.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen i.M. 1:100 vom Dezember 1969, bauaufsichtlich geprüft am 21.09.1971,
- 13.) Lageplan i.M. 1:200 vom 02.07.1970 (bauaufsichtlich geprüft am 23.11.1970),
- 14.) Baubeschreibung und Bauzahlenberechnung vom 19.04.1991 bzgl. des Anbaus an das vorhandene Zweifamilienhaus,
- 15.) Baugenehmigung / Bauschein der Stadt Erfstadt vom 22.05.1991 zum Anbau an das vorhandene Zweifamilienwohnhaus,
- 16.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen des Anbaus i.M. 1:100 (undatiert), bauaufsichtlich geprüft am 21.05.1991,
- 17.) Lageplan (undatiert), bauaufsichtlich geprüft am 21.05.1991 bzgl. des Anbaus.

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

Bauliche Abweichungen der vorgefundenen Örtlichkeiten zu den vorliegenden genehmigten Bauzeichnungen i.M. 1:100 sind zum Teil festgestellt worden:

- Die ursprünglichen Zeichnungen aus dem Baujahr des Zweifamilienwohnhauses (Grundrisspläne vom Dezember 1969) weisen im Vergleich zu den tatsächlichen Gegebenheiten und den Grundrissplänen von 1991 einen abweichenden Grundriss auf. Bei der Ortsbesichtigung wurde eine tatsächliche Raumaufteilung / ein Grundriss entspr. der Zeichnungen von 1991 vorgefunden.
- Das Kellergeschoss wurde " ausgebaut ". Der Raumplan / die tatsächliche Nutzung der Kellerräume weicht zum Bewertungsstichtag in Teilen vom ursprünglichen Grundriss bzw. der ursprünglich vorgesehenen Nutzung aus den Grundrissplänen vom Dezember 1969 ab.

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

Die Wohnflächenangaben wurden auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen / Grundrissplänen ermittelt. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

Die Rechte / Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind nach hiesiger Auffassung wertneutral.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Der Stadt Erftstadt liegt Luftlinie gemessen linksrheinisch ca. 20 km südwestlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Die Stadt Erftstadt weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf, besteht aus 16 Stadtteilen und hat z.Zt. ca. 52.550 Einwohner, davon " Lechenich " mit ca. 10.990.

Die mit einem angebauten Zweifamilienwohnhaus und einer PKW - Garage im angrenzenden Garagenhof bebauten Grundstücke liegen an der Nord- / bzw. Westseite der " Karl - Arnold - Straße " im südlichen / südwestlichen Stadtteilbereich.

Die Nachbarschaft ist überwiegend mit gleichartigen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, einem Garagenhof, einem öffentlichen Parkplatz, einem Seniorenzentrum, sowie Grünflächen aufgelockert bebaut. Die Altstadt inkl. des " Marktplatzes " von Erftstadt - Lechenich befindet sich ca. 300 m Luftlinie nördlich des Bewertungsobjektes. Im weiteren Umfeld befindet sich die " Landesburg Lechenich " mit angrenzender Parkanlage.

Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteil bzw. den benachbarten Stadtteilen vorhanden.

Verkehrsanbindungen bestehen über die örtlichen Land- und Kreisstraßen sowie die Bundesstraße B 265 (" Erper Straße "). Die Autobahn A 1 (Anschlussstelle " Erftstadt ") mit Anschluss an das Autobahnkreuz " Bliesheim " befindet sich ca. in 7.000 m Entfernung.

Eine Busverbindung (Haltestelle " Erftstadt Lechenich Markt ") mit Anschluss an den " Bahnhof Erftstadt " befindet sich ca. 500 m nördlich des Bewertungsobjektes. Der " Bahnhof Erftstadt " mit angrenzendem Park & Ride System liegt ca. 7.000 m östlich.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

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

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

annähernd, rechteckig, im Einmündungsbereich abgerundet / abgeschrägt, Grundstücksfront = ca. 18,00 m (" Karl - Arnold - Straße "), Grundstückstiefe = bis ca. 33,50 m.

Topografie:

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

Erschließung:

Die " Karl - Arnold - Straße " ist als Wohnstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 7,00 m bzw. inkl. der rechtsseitig angeordneten PKW - Stellplätze ca. 14,50 m breit; die Straße hat beidseitig plattierte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Rückseitig verläuft ein Wohnweg bis zum angrenzenden Garagenhof. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. einer Auskunft des Amtes für Straßen, Grünflächen und Friedhöfe der Stadt Erftstadt vom 06.08.2025 werden Erschließungskosten gem. §§ 127 - 135 Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Es wird im Rahmen des Gutachtens unterstellt, dass ein Straßenbaubeitrag gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) bereits entrichtet wurde, bzw. nicht mehr zu entrichten ist.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 27.08.2025 (Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde) des Rhein - Erft - Kreises sind nach derzeitigem Erfassungsstand im Bereich des Bewertungsgrundstücks keine Altlasten gem. § 2 BBodSchG vorhanden.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand der Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein - Erft - Kreises besteht allerdings der Verdacht auf erhöhte Bleigehalte im Boden der zu bewertenden Flurstücke.

" Eine im Jahr 2014 erstellte Bodenbelastungskarte weist für die Flurstücke 418 u. 1404 geschätzte Bleigehalte in Höhe von bis zu ca. 621 mg / kg Boden aus. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Prüfwerte in Wohngebieten von 400 mg / kg Boden gemäß Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09.07.2021, Anlage 2, Tab. 4 überschritten werden. Die geschätzten Werte beziehen sich in erster Linie auf natürlich belassenen bzw. landwirtschaftlich genutzten Böden. In der Vergangenheit erfolgte Bodenumlagerungen (z.B. Baumaßnahmen, Bodenauftrag, Gartennutzung) führten häufig zu Verdünnungen der Belastungen.

Erdaushub zum Abtransport von dieser Fläche ist zu untersuchen und entsprechend der Ergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen ".

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

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist eine Beeinträchtigung des Grundstücks **nicht vollumfänglich** auszuschließen.

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 Stadtlage sind nicht feststellbar.

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

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

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

Nach einer Online Recherche *) im Internetportal der Stadt Erftstadt (Amt für Stadtplanung und Bauordnung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 14.01.2026 liegt das zu bewertende Grundstück gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 7 (" Lechenich Süd ") vom 28.11.1968, mit folgenden Festsetzungen:

- " WR " - *reines Wohngebiet, zweigeschossige, geschlossene Bebauung mit einer Dachneigung von 23 ° Grad / 28 ° Grad und einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7, Ausweisung von Baugrenzen.*

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück gem. 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) = 0,25

" wertrelevante " GFZ = 0,45

Denkmalschutz:

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

Baulasten:

Baulasten gem. § 85 BauO NRW sind nach Auskunft des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Erftstadt vom 11.08.2025 auf dem zu bewertenden Grundstück (Flurstück 418 und 1404) nicht eingetragen.

*) Abrufbar unter <https://www.o-sp.de/erftstadt/plan?pid=28700>

Auf dem unmittelbar benachbartem Grundstück (" Karl - Arnold - Straße 2 ", (Flur 32, Flurstück 96) ist folgende Baulast zugunsten des zu bewertenden Grundstücks (Flurstücks 1404) im Baulastenverzeichnis gem. § 85 BauO NW eingetragen (siehe Anlage 10.6):

- Baulastenverzeichnis von Lechenich, Baulastenblatt Nr. 38, Seite 1, lfd. Nr. 1 Abstandsflächenbaulast, eingetragen am 21.03.1991:

"Zugunsten des in der gleichen Gemarkung und Flur gelegenen Flurstücks 1404 wird die gemäß § 6 BauO NW vorgeschriebene Abstandsfläche in einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,76 m, die dem geplanten Bauvorhaben (Wintergarten) entspricht, übernommen."

Die vorgenannte Baulast ist als öffentlich - rechtliche Verpflichtung gegenüber dem Bauaufsichtsamt der Stadt Erftstadt eingetragen. Ein dinglich gesichertes Recht zur Übernahme der Abstandsfläche zugunsten des Bewertungsgrundstücks als herrschendes Recht ist im Bestandsverzeichnis (Grundbuch von Lechenich, Blatt 5502) nicht eingetragen.

Die vorgenannte Baulast ist bezogen auf die Verkehrswertermittlung wertneutral.

Der Bodenwertermittlung wird der baulastenfremde Bodenwert zugrunde 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 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Auskunft der Stadt Ertftstadt (Amt für Soziales und Migration) vom 07.08.2025.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

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

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Objekt durch die Schuldner eigengenutzt; es bestehen keine Mietverträge / -erträge. Lt. Angaben der Schuldnerin beim Ortstermin am 01.08.2025 wird die Wohnung im EG durch den Schuldner und die Wohnung im OG durch die Schuldnerin sowie dem Lebensgefährten der Schuldnerin bewohnt.

Das Gebäude ist, - insbesondere das Erdgeschoss -, im derzeitigen Zustand ohne Investitionen **nicht** bewohnbar / nicht marktüblich vermietbar.

Unternehmen im Objekt:

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

5. Bebauung

Zweifamilienwohnhaus, angebaut,
voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss, enthaltend:

Kellergeschoss:

Treppenhaus, Flur, Waschküche, 2 Vorrats- / Abstellräume, Heizungsraum, Öltank, Hausanschlüsse, Kelleraußentreppe.

Erdgeschoss:

Hauseingang, Treppenhaus, Flur,

1 Wohnung mit: Diele, Bad, Küche, Wohnzimmer inkl. Anbau,
2 Zimmern, Terrasse.

Obergeschoss:

Treppenhaus, Flur,

1 Wohnung mit: Diele, Bad, Küche, Wohnzimmer, 2 Zimmern, Dachterrasse (auf dem Anbau aufliegend).

Dachgeschoss:

Speicher, nicht ausgebaut, über eine Dachluke mit einer Einschubtreppe begehbar.

Besonders zu bewerten:

- Kelleraußentreppe (Betontreppe),
- Hauseingangstreppe (Betontreppe, Betonsteinplatten, Metallstabgeländer mit Handlauf),
- Haustür - Vordach (Beton, Naturschieferverkleidung am Dachrand, Dachrandprofile, Holzlattenverkleidung),
- Dachterrasse (OG) (Stahlbetonplatte, Metallgeländer, teils zusätzlich mit Lamellenzaun aus Holz),
- Schuppen / Überdachung der Kelleraußentreppe (ohne Wertansatz), (Konstruktion mit Wellplatten aus Kunststoff / Glasfaser),
- PKW - Garage *) als Zeitwert (Baujahr ca. 1970er Jahre, Reihenmittelgarage, standardmäßige, einfache bis durchschnittliche Ausführung).

*) Gem. Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis 2025, sind Garagen auf separaten Grundstücken als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

6. Baubeschreibung

Umfassungswände:

allgemeiner Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Kunststeinbelag, Metallharfengeländer mit Mipolamhandlauf.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Kunststeinbelag, Metallharfengeländer mit Mipolamhandlauf.

Decke über Obergeschosse:

Stahlbetondecke, Luke mit einer Einschubtreppe.

Dach:

Satteldach, Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung mit Mineralwolle, Betondachsteineindeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre, Anbau EG: Flachdach, bituminöse Eindeckung, Dachrandprofile, Schieferverkleidung am Dachrand, Rinne, Fallrohr.

Fassade:

Überwiegend als Klinkerfassade, Glasbausteine im Bereich des Treppenhauses (EG und OG), Sockel farbig abgesetzt (graublau), Anbau und rückwärtige Fassadenseite: Putzfassade, Anstrich (weiß).

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Fliesen, Wohnung EG: Estrich, Fliesen, Küche: Laminat, WC - Bad: Fliesen, Terrasse: Betonsteinplatten, Wohnung OG: Estrich, Laminat, Küche: Laminat, Bad: Kunststoffbelag, Laminat, Dachterrassen: Fliesen, Holzbelag, Treppenhaus: Kunststeinbelag.

Fenster:

Holzfenster (Anstrich, weiß) mit Isolierverglasung, Dreh- / Drehkippbeschläge, Rollläden, Anbau (EG): großflächiges, bodentiefes Holzfenster (Anstrich, weiß) mit Isolierverglasung, Natursteininnenfensterbänke, Leichtmetallaußenfensterbänke, KG: Metallgitterfenster, teils PVC - Fenster mit Isolierverglasung, Dachluke, Treppenhaus: Glasbausteine.

Türen:

Holz - Haustür (Anstrich, graublau) mit Briefeinwurfklappe und Seitenteil aus Glasbausteinen und Klingelanlage, Wohnungseingangstüren: Holztüren, Stahlzargen, Innentüren: beschichtete furnierte Holztüren (weiß, teils braun) mit Weißblechbeschlägen, teils Stahlzargen, teils Holzzargen, Anbau (EG): Holzrahmen - Schiebetür zur Terrasse (Anstrich, weiß) mit Isolierverglasung, Tür zur Dachterrasse (OG): Holzrahmentür (Anstrich, weiß) mit Isolierverglasung, Keller: Holztüren, teils mit Metallbeschläge, teils mit Kunststoffbeschläge.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: Putz / Putz mit Tapeten, Anstrich, Küchen: Fliesenspiegel, Bäder: Wandfliesen, Treppenhaus: Putz, teils mit Tapeten, Anstrich, KG: Putz / Putz mit Tapeten, Anstrich, Decken: Putz / Putz mit Tapeten, Anstrich.

Sanitärausstattung:

Bad (EG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken mit Unterschrank (weiße Sanitärelemente), Duschwanne, ohne Duschwand / Duschvorhang, Handtuchheizkörper, Bodenfliesen (weiß, diagonal verlegt), Wandfliesen teils mit Dekorfliesen (weiß, raumhoch gefliest) mit Bordüre, natürliche Lüftung, durchschnittliche Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Modernisierungsjahres (geschätzt ca. 1990er / 2000er Jahre) entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher bis normaler Standard. Das Bad weist einen sehr ungepflegten, verunreinigten und vernachlässigten Zustand mit sehr hohen Abnutzungs- und Gebraucherserscheinungen auf.

Bad (OG): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken mit Unterschrank (weiße Sanitärelemente), Badewanne mit Duschwand aus Glas, Kunststoffbodenbelag (holzoptik), Wandfliesen (azurblau, teils weißgrau, im Duschbereich raumhoch gefliest), natürliche Lüftung, durchschnittliche Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Baujahres (ca. 1972) entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß.

Sanitärbereich (KG): WC - Anlage: Stand - WC mit Spülkasten, Bodenfliesen (orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß, raumhoch verlegt), Duschbereich: Provisorisch in einen Kellerraum integrierte Eckwanne mit Handbrause, Elektrodurchlauferhitzer, Duschbereich / Nischendusche im " Rohbau ".

Heizung / Warmwasserbereitung:

Ölzentralheizung (Fa. " Viessmann ") mit zentraler Warmwasserbereitung und teils dezentraler Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer.

Die Heizungsanlage ist zum Bewertungsstichtag aufgrund von mangelndem Öl lt. Angaben der Schuldnerin seit ca. 2 Jahren nicht funktionstüchtig.

Strom, Wasser / Abwasser, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Es ist beim Ortstermin in Teilen ein starker Schadens- und Zerstörungsgrad mit einem erhöhten Instandhaltungsrückstau festgestellt worden. Insbesondere die Wohnung im EG weist aufgrund des vernachlässigten Zustands sehr hohe Abnutzungs- und Mängelerscheinungen auf. Das Bewertungsobjekt ist ohne Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen und der Instandsetzung der feuchtigkeitsbedingten Schäden im Treppenhaus und den Wohnungen nicht vermietbar bzw. bewohnbar.

Der Ausbau / Einbau der Sanitäranlagen im KG erfolgte sichtbar in Eigenleistung mit teils noch offenen Wandschlitzern und dadurch sichtbaren Wasserleitungen. Zusätzlich befindet sich im KG ein nicht fertiggestellter Bau einer Nischendusche.

Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen sind einfacher bis durchschnittlicher Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Baujahres / Teilmodernisierungsjahres.

Baujahr:

Ca. 1972 (Bauschein Nr. 733 / AZ 611 - 16 333) vom 08.09.1971, Rohbauabnahmeschein AZ: 611 - 16333 Uk / Za vom 25.01.1972), mit einem erdgeschossigen Anbau aus ca. 1991. Das Objekt wurde zwischenzeitlich in Teilbereichen modernisiert.

Grundrisslösung:

Gut bis befriedigend, familiengerecht, wirtschaftlich günstig geschnitten, ohne Gäste - WC, Garten / Dachterrasse mit Westausrichtung.

Bauzustand:

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

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

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

Bei der Ortsbesichtigung konnte kein relevanter Modernisierungsgrad des Bewertungsobjekts festgestellt werden. Aufgrund des stark mangelhaften Zustands des Innenausbaus / des erheblichen Modernisierungsrückstaus und des damit verbundenen, nicht vermietbaren bzw. nicht bewohnbaren Zustands insbesondere der Wohnung im EG wird die dringende Notwendigkeit einer umfassenden Modernisierung im Rahmen dieses Gutachtens festgestellt bzw. angenommen (vgl. Abs. 6, S. 17 - 18 des Gutachtens).

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 unter Berücksichtigung der fiktiv unterstellten und durchgeführten Modernisierung des Bewertungsobjektes ein "überwiegender Modernisierungsgrad" zugrunde gelegt.

Der Bauzustand des Bewertungsobjektes ist, bezogen auf das Baualter, als befriedigend / teils mäßig zu bezeichnen; Die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr unter Berücksichtigung der notwendigen und fiktiv durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und wird gemittelt geschätzt auf 47 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren.

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag in dem nachfolgend beschriebenen Ausmaß feststellbar, d.h. Instandsetzungsarbeiten sind z.Zt. dringlich erforderlich.

Die Wertminderungen werden auf der Grundlage der Modernisierungskosten / Kosten, 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 (mittlerer bis teils hoher Reparaturaufwand bezogen auf das Gesamtobjekt) sind im Vergleich zu einem Zweifamilienhaus gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

- Insgesamt erhöhter Modernisierungsrückstau,
- hoher Abnutzungsgrad in Bezug auf den Innenausbau,
- hoher Grad an Schimmelpilzbefall,
- offener Revisionsschacht im KG mit teilweise Wassereintritt in das Gebäude,
- feuchte Wände im Treppenhaus mit Ausblühungen / Aussalzen, Putzabplatzungen und teils abgelösten Tapeten mit Verdacht auf schadhafte Wasserleitungen,
- veraltete Elektrik und Versorgungsleitungen,
- teils schadhafte, defekte Fenster,
- teils starke Korrosionserscheinungen an den Metallzargen in den Wohnungen,
- mangelhafte Entwässerung am Anbau mit Algenbefall auf der Fassade,
- insgesamt schadhafte Oberböden,
- " verwilderte " Außenanlagen,
- unsachgemäßer Einbau der Sanitäranlagen im KG,
- Verunreinigungen der Wohnung im EG durch Urin (Tiere, Hunde),
- Vermüllung.

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

Im Allgemeinen lässt sich attestieren, dass Modernisierungskosten (insbesondere bei energetischer Modernisierung nach heutigem Standard) im Vergleich zu reinen Instandhaltungs- / Sanierungskosten im m² - Ansatz deutlich höher anzusetzen sind. Gem. einschlägiger Fachliteratur (Tillmann, Kleiber, Seitz - "Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken ", Bundesanzeiger Verlag) sind durchgreifende Modernisierungen stark abhängig vom Bauzustand des zu sanierenden / modernisierenden Objektes. Demnach sind folgende Werte (indexiert auf den Bewertungsstichtag) je Quadratmeter Wohnfläche (WF) durchschnittlich angemessen:

Objektzustand:	Kostenaufwand:
Sehr gut	.- €/m ² WF
Gut	Bis 280.- €/m ² WF
Normal	Ca. 280.- bis 1.130.- €/m ² WF
Ausreichend	Ca. 1.130.- bis 2.260.- €/m ² WF
Schlecht	Ca. 2.260.- bis 3.390.- €/m ² WF

Unter Berücksichtigung der o.g. Baukostenspanne, der vorgefundenen Baumängel / -schäden sowie der fiktiven Sanierung / Modernisierung eines Objektes in einem "ausreichendem" Zustand werden Baukosten in Höhe von €/m² 1.130.- für angemessen und plausibel erachtet und im Folgenden objektspezifisch angehalten. Bei einer Wohnfläche von insgesamt rd. 200 m² ergibt sich somit eine Wertminderung i.H. von € 226.000.-.

In dem Objekt besteht ein allgemeiner, teils erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau in Bezug auf die Elektro- und Sanitärinstallationen, sowie den Innenausbau und die Versorgungsleitungen. 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. Raumluftechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

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

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

Außenanlagen:

Zuwegung, Garten, Grünanlagen, Bepflanzungen, Einfriedungen, Wege, Terrasse, 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 ausreichenden Genauigkeit.

7.1 Brutto - Grundfläche (DIN 277)

Gem. den am 21.05.1991 bauaufsichtlich geprüften Zeichnungen i.M. 1:100 entnommen. Garagenmaße digital abgegriffen.

Zweifamilienwohnhaus mit einem erdgeschossigen Anbau

KG:	$9,26 \times 12,51 - 0,30 \times 7,515$	=	113,59 m ²
EG:	$9,26 \times 12,51 - 0,30 \times 7,60$ $+ 7,99 \times 3,70$	=	143,13 m ²
OG:	$9,26 \times 12,51 - 0,30 \times 7,60$	=	113,56 m ²
DG: *)	$9,26 \times 12,51 - 0,30 \times 7,60$	=	113,56 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):			483,84 m²

PKG - Garage im angrenzenden Garagenhof

EG:	ca. 3,00 x 6,00 (Grundstück vollflächig bebaut)	=	18,00 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)
 Gem. den am 21.05.1991 bauaufsichtlich geprüften Zeichnungen i.M. 1:100
 gem. §§ 19, 20 BauNVO.

Zweifamilienwohnhaus mit einem erdgeschossigen Anbau

Grundfläche:

$$143,13 \text{ m}^2 = 143,13 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG bis OG) *):

$$143,13 \text{ m}^2 + 113,56 \text{ m}^2 = 256,69 \text{ m}^2$$

Grundstücksfläche (Flurstück 1404):

$$565 \text{ m}^2 = 565,00 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ: } 143,13 \text{ m}^2 / 565 \text{ m}^2 = \mathbf{0,25}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ " : } 256,69 \text{ m}^2 / 565 \text{ m}^2 = \mathbf{0,45}$$

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

7.3 Wohnflächenzusammenstellung

Auf Basis der am 21.05.1991 bauaufsichtlich geprüften Zeichnungen i.M. 1:100 abgeleitet, inkl. 3 % Putzabzug, da Rohbaumaße. Dachterrasse zu ¼ -tel Anteil angerechnet.

Zweifamilienwohnhaus mit einem erdgeschossigen Anbau

Erdgeschoss

Diele	4,79 x 1,26 x 0,97	=	5,85 m ²
WC - Bad	1,85 x 2,735 x 0,97	=	4,91 m ²
Zimmer	2,675 x 4,11 x 0,97	=	10,66 m ²
Zimmer	4,135 x 4,01 x 0,97	=	16,08 m ²
Wohnzimmer			
inkl. Anbau	7,66 x 4,01 x 0,97 + 7,39 x 3,40 x 0,97	=	54,17 m ²
Küche	4,09 x 4,41 x 0,97	=	17,50 m ²
			109,17 m ²

Obergeschoss

Diele	4,79 x 1,26 x 0,97	=	5,85 m ²
WC - Bad	1,85 x 2,735 x 0,97	=	4,91 m ²
Zimmer	2,675 x 4,11 x 0,97	=	10,66 m ²
Zimmer	4,135 x 4,01 x 0,97	=	16,08 m ²
Wohnzimmer	7,66 x 4,01 x 0,97	=	29,80 m ²
Küche	4,09 x 4,41 x 0,97	=	17,50 m ²
Dachterrasse	7,39 x 3,40 x 0,25	=	6,28 m ²
			91,08 m ²

Gesamtwohnfläche: **200,25 m²**

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche für die Wohnung im Erdgeschoss mit rd. 109,00 m² (ohne Freiflächen) und für die Wohnung im Obergeschoss mit rd. 91,00 m² (insgesamt = rd. 200,00 m²) angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 (siehe Zeichnungen in der Anlage zum Gutachten) mit der für die Bewertung ausreichenden Genauigkeit.

8. Grundbuchdaten

Lt. unbeglaubigtem Grundbuchauszug vom 29.04.2025; 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 Werteinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

	Amtsgericht	Brühl
	Grundbuch von Blatt	Lechenich 5502
	Gemarkung	Lechenich
	Flur	32
• lfd. - Nr. 1	Flurstück	418
	Widmung	Gebäude- und Freifläche, Karl - Arnold - Straße.
	Größe	18 m ²
• lfd. - Nr. 2	Flurstück	1404
	Widmung	Gebäude- und Freifläche, Karl - Arnold - Straße 4.
	Größe	565 m ²
	Bestandsverzeichnis (als herrschende Rechte):	--
	Abt. I / Eigentümer / -in	4.1 XXX XXX, geboren am XX.XX.XXXX, 4.2 XXX XXX, geboren am XX.XX.XXXX. - in Erbengemeinschaft -
	Abt. II	
	• lfd. - Nr. 1 - 3	<i>Gelöscht,</i>
	• lfd. - Nr. 4	<i>Der Erbanteil der XXX XXX sowie der Anspruch auf Auseinandersetzung des Nachlasses von XXX XXX ist gepfändet für die XXX wegen einer Forderung von 2.907,28 EUR,</i>

Bezug: Pfändungs- und Überweisungsbeschluss vom 31.10.2019 (Amtsgericht Brühl, 48 M 1664 / 19) Eingetragen am 09.01.2020,

- lfd. - Nr. 5 *Der Erbanteil der XXX XXX sowie der Anspruch auf Auseinandersetzung am Nachlass von XXX XXX ist gepfändet wegen einer Forderung von 3.798,00 EUR für XXX vertreten durch die Zentrale Zahlstelle Justiz. Bezug: Pfändungs- und Überweisungsbeschluss vom 10.11.2020 (Zentrale Zahlstelle Justiz, Hamm, 00703002645162 u.a. + 18). Eingetragen am 09.03.2021,*

- lfd. - Nr. 6 *Der Erbanteil der XXX XXX sowie der Anspruch auf Auseinandersetzung am Nachlass von XXX XXX ist gepfändet wegen einer Forderung von 1.028,50 EUR für XXX, vertr. d. d. Zentrale Zahlstelle Justiz. Bezug: Pfändungs- und Überweisungsbeschluss vom 05.07.2022 (Zentrale Zahlstelle Justiz, Hamm, 00703191705161, 00703224995163, 00704150885105 u.a.). Eingetragen am 02.08.2022,*

- lfd. - Nr. 7 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 15 / 25). Eingetragen am 13.03.2025.*

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert nicht beeinflusst (wertneutral).

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten:

Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze und Verfahren

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

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

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

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

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

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

Gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV handelt es sich im vorliegenden Fall um ein **Sachwertobjekt**.

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

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

9.2 Bodenwert

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, aufgestellt zum 01.01.2025, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 390.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Erftstadt - Lechenich, für die Bodenrichtwertzone Nr. 5034, " Paul - Keller - Straße ", Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke), ein- bis zweigeschossige Bauweise, bei einer Grundstücksgröße von 500 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	€	390.-
Anpassung / Minderung aufgrund abweichender Grundstücksgröße gegenüber dem Richtwertgrundstück (565 m ² / 500 m ²). €/m ² 390.- x 0,97 *)	€	378.- rd.
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht. € 378.- je m ² x 1,00	€	378.-
Eine Anpassung aufgrund der Ausrichtung / Orientierung des Gebäudes auf dem Grundstück erfolgt nicht. €/m ² 378.- x 1,00 **)	€	378.-
auf- / abgerundet	€	<u><u>378.-</u></u>

*) Umrechnungskoeffizient gem. 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 (süd-östliche oder nordwestliche Orientierung), 1,05 (südliche oder südwestliche Orientierung) und 0,95 (nördliche oder nord-östliche Orientierung).

565 m ² Vorderland (Flurstück 1404), á € 378.-	€	213.600.- rd.
18 m ² Garagengrundstück (Flurstück 418), á € 390.- zu 50 % *)	€	3.500.- rd.
Bodenwert, gesamt (ebf) **)	€	217.100.-

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 200 m² einem wohnflächenbezogenen Bodenwertanteil (inkl. des PKW - Garagengrundstücks im angrenzenden Garagenhof) von rd. €/m² 1.086.-.

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

*) Aufgrund der zweckbestimmten Nutzung als PKW - Garage / Garagengrundstück mit 50 % 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 Sachwert

Zweifamilienwohnhaus mit einem erdgeschossigen Anbau.

Baujahr:	ca. 1972, erdgeschossiger Anbau aus ca. 1991, geringfügig verbessert, mit erheblichem Modernisierungsrückstau und hohem Schadensgrad.
NHK - Typen 2010:	2.12, 2.23 (Zweifamilienwohnhäuser)
Normalherstellungskosten:	583.- €/m ² bis 1.127.- €/m ² (inkl. 19 % Baunebenkosten)
gewichteter Kostenkennwert:	726.- €/m ²
Bauindex, Basis 2010:	188,6 (Wohngebäude, Mai 2025 / 2. Quartal)
Regionalfaktor	1,00 (gem. GMB Rhein - Erft - Kreis 2025)
Herstellungskosten am Stichtag:	rd. 1.369.- €/m ² *)
Brutto - Grundfläche (BGF):	484 m ²

Wohnhaus: 484 m² á € 1.369.- € 662.600.- rd.

zuzüglich:

besonders zu bewertende Bauteile (Dachterrasse, Stufenlage / Treppe am Hauseingang, Vordach), pauschal

€	30.000.-
€	692.600.-

fiktive Restnutzungsdauer (RND) 47 Jahre

Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre

Alterswertminderungsfaktor (AWMF)

- gem. Anhang 8 zu § 38 ImmoWertV -

x	0,5875
---	--------

(Vorläufiger) Sachwert der baulichen Anlagen

- gem. § 36 ImmoWertV -

€	406.900.- rd.
---	---------------

Übertrag:

€	406.900.- rd.
---	---------------

*) 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 sowie des Kellerteilausbaus und der fiktiven Modernisierung mit einer Gebäudestandardkennzahl des Gebäudes von 2,44) wie folgt:
€/m² 726.- x 1,00 (Regionalfaktor) x 1,886 (Index) = €/m² 1.369,24 = rd. €/m² 1.369.-.

(Vorläufiger) Sachwert der baulichen Anlagen / Übertrag:	€	406.900.- rd.
Außenanlagen, Zeitwert - wie unter 6.) beschrieben -	€	24.400.- rd.
Bodenwert, rentierlich (ebf) - gem. § 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 u. §§ 40 - 45 ImmoWertV -	€	213.600.-
(Vorläufiger) Sachwert:	€	<u>644.900.-</u>

Aufgrund der Größenordnung werden lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2025 für den Teilbereich der Doppelhaushälften / Reihenendhäuser folgende durchschnittliche Sachwertfaktoren (SWF) ausgewiesen:

(vorl.) Sachwert:	€ 600.000.-	€ 650.000.-
BRW: €/m ² 350.-	1,00	--
BRW: €/m ² 400.-	1,04	1,02

Nach sachverständiger Einschätzung ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von € 644.900.- und einem Bodenwertniveau von €/m² 390.- ein durchschnittlicher Sachwertfaktor (SWF) von 1,02 (Marktanpassungszuschlag von ca. 2 %) und wird objektbezogen mit rd. € 12.900.- (2 %; SWF = 1,02) angesetzt.

(Vorläufiger) Sachwert:	€	644.900.-
Marktanpassung / Sachwertfaktor (SWF) - gem. § 21 mit §§ 35 - 38 ImmoWertV -	€	<u>+ 12.900.-</u>
Marktangepasster (vorläufiger) Sachwert	€	<u>657.800.-</u>
Übertrag:	€	657.800.-

Marktangepasster (vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	657.800.-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -		
- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden, Imponderabilien, Modernisierungskosten (siehe S. 17 - 18 des Gutachtens)	€	- 226.000.-
- Sonstige Wertminderungen	€	.-
- Zeitwert der PKW - Garage im angrenzenden Garagenhof, pauschal	€	2.000.-
- Bodenwert des PKW - Garagengrundstücks im angrenzenden Garagenhof (Flurstück 418), pauschal	€	3.500.-
- Sonstige Werterhöhungen	€	.-
		<hr/>
(Marktangepasster) Sachwert (Zweifamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage im angrenzenden Garagenhof)	€	437.300.-
		<hr/> <hr/>

9.4 Ertragswert

Zweifamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage im angrenzenden Garagenhof

Baujahr:	ca. 1972, mit einem erdgeschossigen Anbau aus ca. 1991, geringfügig verbessert, mit erheblichem Modernisierungsrückstau und hohem Schadensgrad.
Wohnfläche:	rd. 200 m ² , davon rd. 109 m ² im EG und rd. 91 m ² im OG.

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

In Anlehnung an den Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen der Stadt Erfstadt, Stand April 2024 (gültig bis 2026), sind für Wohnungen, die zwischen 1960 und 1975 bezugsfertig wurden, mit normaler Ausstattung (mit Heizung, Bad / WC), in guter Wohnlage, mit einer Wohnungsgröße von 90 m² bis 109,9 m² € 5,30 bis € 6,90 je m² ausgewiesen worden (ohne Neben- und Betriebskosten).

Im Grundstücksmarktbericht des Rhein - Erft - Kreis, Stand 2025, wurden jeweils für eigengenutzte Zweifamilienhäuser und für vermietete Dreifamilienhäuser durchschnittliche Mieten von €/m² 6,80 ermittelt.

Im Internetportal " homeday " werden durchschnittliche Mietpreise (als Angebotsmieten) lagetypisch um €/m² 8,50 ausgewiesen.

Das Objekt wird eigengenutzt, aufgrund der Lage, Art, Beschaffenheit Ausstattung und der Größe ist folgender gemittelter und marktüblich erzielbarer Rohertrag unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Minderwerte für Baumängel- und Schäden / fiktiven Modernisierung und der (anteiligen) Nutzung der Garten- / Freiflächen angemessen *):

*) 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 6.) aufgeführten Punkte notwendig, um einen ordnungsgemäßen Zustand zu erreichen, zusätzlich im Ertragswertverfahren gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA als Abzug berücksichtigt.

Wohnung EG:	109 m ²	á € 7,50 =	€	818.- rd.
Wohnung OG:	91 m ²	á € 7,50 =	€	683.- rd.
PKW - Stellplatz				
(Garage)	1 Stck.	á € 50,00 =	€	50.-
monatlich:			€	1.551.-
jährlicher Rohertrag:			€	18.612.-
abzüglich Bewirtschaftungskosten:				
14,00 €/m ² Instandhaltungskosten				
(bei rd. 200 m ² Wohnfläche), zzgl.				
			€	2.800.-
106,00 € je PKW - Stellplatz / Garage				
			€	106.-
359,00 € Verwaltung je Ein- / Zweifamilienhaus,				
zzgl.				
47,00 € je PKW - Stellplatz / Garage				
			€	47.-
2,00 % Mietausfallwagnis				
			€	372.- rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd.19,8 %)			€	- 3.684.-
Jahresreinertrag des Grundstücks:			€	14.928.-
abzüglich:				
1,50 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) *)				
rd. € 217.100.- x 0,015				
			€	- 3.257.-
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:			€	11.671.-
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre		
fiktive Restnutzungsdauer		47 Jahre		
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -		33,55		
Ertragswert der baulichen Anlage:				
€ 11.671.- x 33,55			€	391.600.- rd.
Bodenwert, gesamt (ebf)			€	217.100.-
(Vorläufiger) Ertragswert			€	608.700.-
Übertrag:			€	608.700.-

*) 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 eigengenutztes Wohnungseigentum durchschnittlich 1,50 % (± 1,20 %), für vermietetes Wohnungseigentum durchschnittlich 1,70 % (± 1,50 %), eigengenutzte freistehende Einfamilienwohnhäuser durchschnittlich 0,90 % (± 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 % (± 0,8 %), für gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil über 20 % durchschnittlich 3,50 % als Liegenschaftszinssatz anzusetzen.

Zum Wertermittlungsstichtag wird aus sachverständiger Sicht bei der vorstehenden Nutzung als Zweifamilienwohnhäuser ein mittleres Renditerisiko gesehen, sodass in dem vorliegenden Bewertungsfall ein objektbezogener Ansatz von 1,50 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (ZFH, rd. 200 m² WF, mittlere Wohnlage, RND = 47 Jahre) anzusetzen ist.

(Vorläufiger) Ertragswert / Übertrag:	€	608.700.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien, Modernisierung (siehe S. 17 - 18 des Gutachtens)	€	- 226.000.-
- sonstige Wertminderungen	€	.-
- sonstige Werterhöhungen	€	.-
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	.-
Ertragswert (Zweifamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage im angrenzenden Garagenhof)	€	382.700.-

9.5 Vergleichswerte (nachrichtlich)

Im Vergleichsverfahren 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 der Wohnung. Eine ausreichende Anzahl von unmittelbaren, zeitnahen Vergleichskaufpreisen für Wohnungseigentumseinheiten im Nachbarbereich liegt nicht vor.

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2025 sind für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (Reihenendhäuser bzw. Doppelhaushälften) westlich der Ville nachfolgende Kaufpreise in €/m² Wohnfläche aus beurkundeten Verträgen der Jahre 2022, 2023 und 2024 ermittelt worden (ohne Garagen).

Ein- / Zweifamilienwohnhäuser (Reihenendhäuser und Doppelhaushälften) (westlich der Ville):

Baujahr	An-zahl	Mittlerer Kaufpreis in € (Spanne)	Mittlere Grundstücksgröße in m ² (Spanne)	Mittlere Wohnfläche in m ² (Spanne)	Mittlerer Kaufpreis in €/m ² (Spanne)
1946 - 1959	15	322.000.- (210.000.- - 587.000.-)	444 (130 - 657)	115 (75 - 145)	2.840.- (1.690.- - 4.050.-)
1960 - 1969	27	322.000.- (174.000.- - 587.000.-)	425 (210 - 690)	121 (74 - 225)	2.790.- (1.270.- - 4.230.-)
1970 - 1984	88	363.000.- (226.000.- - 660.000.-)	397 (182 - 768)	127 (78 - 256)	2.900.- (2.010.- - 3.830.-)
1985 - 1999	47	407.000.- (271.000.- - 619.000.-)	334 (166 - 656)	128 (94 - 174)	3.210.- (2.280.- - 4.120.-)
2000 - 2014	29	468.000.- (292.000.- - 920.000.-)	277 (113 - 584)	131 (80 - 216)	3.460.- (2.540.- - 4.280.-)
≥ 2015	8	577.000.- (476.000.- - 653.000.-)	309 (212 - 589)	140 (121 - 177)	4.180.- (3.170.- - 4.820.-)

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

Sachwert	€	437.300.-
		<hr/>
(...) enthaltener Bodenwert *)	€	217.100.-

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

Ertragswert	€	382.700.-
		<hr/>

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel bzw. einer fiktiven Modernisierung in Höhe von pauschal € 226.000.- (vgl. Abs. 6. Baubeschreibung, Seite 17 / 18) sowie besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bodenwertanteil des Garagengrundstücks und der Zeitwert der PKW - Garage) 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 (als Gesamtwert) 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:

€ 435.000.-

(in Worten: Vierhundertfünfunddreißigtausend Euro)

(...) entspricht rd. € 2.175.- je m² Wohnfläche (rd. 200 m²) und liegt innerhalb der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis ausgewiesenen Spanne (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Bj. 1970 - 1984: €/m² WF 2.010.- - 3.830).

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 30.01.2026


 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.

9.8 Werteinfluss der Rechte / der Eintragungen in Abt. II des Grundbuches (Ersatzwertvorschläge)

a) In Abt. II, Nr. 4 des Grundbuches von Lechenich, Blatt 5502 besteht folgende Eintragung:

" Der Erbanteil der XXX XXX sowie der Anspruch auf Auseinandersetzung des Nachlasses von XXX XXX ist gepfändet für XXX wegen einer Forderung von 2.907,28 EUR. Bezug: Pfändungs- und Überweisungsbeschluss vom 31.10.2019 (Amtsgericht Brühl, 48 M 1664/19) eingetragen am 09.01.2020. "

Das o.g. Recht sichert die Forderung des Gläubigers gegen die Schuldnerin XXX XXX. Die Eintragung ist bei einer Veräußerung des Bewertungsobjektes bzw. bei einem Eigentumswechsel löscherbar, sodass eine elementare Wertminderung nicht besteht.

Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG:

des Rechts zur Sicherung der Forderung des Gläubigers gegen die Schuldnerin XXX XXX:

	€	-.-
--	---	-----

b) In Abt. II, Nr. 5 des Grundbuches von Lechenich, Blatt 5502 besteht folgende Eintragung:

" Der Erbanteil der XXX XXX sowie der Anspruch auf Auseinandersetzung am Nachlass von XXX XXX ist gepfändet wegen einer Forderung von 3.798,00 EUR für XXX vertreten durch die Zentrale Zahlstelle Justiz. Bezug: Pfändungs- und Überweisungsbeschluss vom 10.11.2020 (Zentrale Zahlstelle Justiz, Hamm, 00703002645162 u.a.+ 18). eingetragen am 09.03.2021."

Das o.g. Recht sichert die Forderung des Gläubigers gegen die Schuldnerin XXX XXX. Die Eintragung ist bei einer Veräußerung des Bewertungsobjektes bzw. bei einem Eigentumswechsel löscherbar, sodass eine elementare Wertminderung nicht besteht.

Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG:

des Rechts zur Sicherung der Forderung des Gläubigers gegen die Schuldnerin XXX XXX:

	€	-.-
--	---	-----

9.9 Aufteilung der Einzelwerte der Flurstücke

Die zu bewertenden Flurstücke sind jeweils eigenständig mit einem Wohngebäude / einer PKW - Garage bebaut und bilden keine zwingende wirtschaftliche Einheit; eine getrennte Verwertung ist daher möglich.

Der Einzelverkehrswert jedes einzelnen Flurstücks besteht daher aus dem anteiligen Bodenwert sowie dem jeweiligen Gebäudewert.

Hiernach schätze ich die Einzelwerte nach gleichen vorgenannten Kriterien auf:

- a.) Amtsgericht Brühl, Grundbuch von Lechenich, Blatt 5502, Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1404, Gebäude- und Freifläche, Karl - Arnold - Straße 4, Größe 565 m²

Einzelverkehrswert " Wohngebäude " € **429.500.-**

- b.) Amtsgericht Brühl, Grundbuch von Lechenich, Blatt 5502, Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 418, Gebäude- und Freifläche, Karl - Arnold - Straße, Größe 18 m²

Einzelverkehrswert " PKW - Garage " € **5.500.-**

50259 Pulheim, den 30.01.2026


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



Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Gebäudeansicht (front)	1
• Hauseingang / Zugang Treppenhaus	2
• Gebäudeansicht (links)	3
• Wohnungseingang, EG	4
• Wohnung, EG	5 - 12
• Treppenhaus	13 - 17
• Wohnung, OG	18 - 23
• Treppenhaus, Kellerabgang	24
• Kellerräume	25 - 29
• Öl - Zentralheizungsanlage, KG	30
• Kellerräume	31 - 32
• Gebäude rück- / gartenseitig, Fenster im KG	33
• Anbau im rückwärtigen Bereich	34 - 35
• Terrasse / Anbau	36
• Garten	37
• Straßenansicht	38