



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

50259 PULHEIM, den 09.04.2026

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. 25.317



GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
11.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Einfamilienwohnhaus mit mehreren Anbauten
Auf dem Kamm 3 a / 50321 Brühl (Badorf)

Auftraggeber:

Amtsgericht Brühl
Balthasar - Neumann - Platz 3

50670 Brühl

Zwangsversteigerungssache
./ . XXX und XXX

AZ: 141 K 20 / 25

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Einseitig angebautes **Einfamilienwohnhaus** mit diversen Anbauten, das Haupthaus ist voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss.

Bodenwert		€	115.000.-
Grundstücksgröße:	219 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 525.-		
Sachwert		€	237.300.-
Ertragswert		€	n.e.
Wohnfläche WoFIV:	rd. 135 m ²		
PKW - Stellplatz:	-- Stck.		
Jährlich marktüblich			
erzielbarer Rohertrag:	€ .-		
Rohertragsfaktor:			
Liegenschaftszins:	%		
Baumängel und -schäden,			
Imponderabilien:	€ 43.000.-		
Verkehrswert / Marktwert (als Gesamt)			
(rd. € 1.741.- je m ² Wohnfläche)		€	235.000.-

Einzelverkehrswerte (fiktiv)

a.) AG Brühl, Grundbuch von Badorf, Blatt 418, Gemarkung Badorf, Flur 7, Flurstück 175, Ge- bäude- und Freifläche, Auf dem Kamm 3 A, Größe 120 m ²	€	183.000.-
b.) AG Brühl, Grundbuch von Badorf, Blatt 418, Gemarkung Badorf, Flur 7, Flurstück 176, Ge- bäude- und Freifläche, Auf dem Kamm 3 A, Größe 99 m ²	€	52.000.-

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
0.	Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse
1.	Vorbemerkung
2.	Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung
3.	Grundstücksbeschreibung
4.	Allgemeine Angaben
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung
4.2	Ergänzende Angaben
5.	Bebauung
6.	Baubeschreibung
7.	Bauzahlenberechnung
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)
7.3	Wohnflächenberechnung (WoFIV)
8.	Grundbuchdaten
9.	Wertermittlung
9.1	Grundsätze und Verfahren
9.2	Bodenwert
9.3	Sachwert
9.4	Vergleichswerte (nachrichtlich)
9.5	Zusammenstellung
9.6	Verkehrswert / Marktwert
9.7	Aufteilung der Einzelwerte
10.	Anlagen
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (4 Seiten, 7 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 08.09.2025 (Posteingang 11.09.2025) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgenannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Der für den 29.10.2025 anberaumte Ortstermin ist nicht zustande gekommen, der Zutritt (Innenbesichtigung) wurde nicht gewährt. Am 27.10.2025 hat nach schriftlicher Terminladung vom 12.11.2025 erneut eine Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) durch den Unterzeichner stattgefunden. Eine Innenbesichtigung wurde verwehrt.

Der Gläubiger und die Schuldner 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 Brühl eingeholt / recherchiert worden (2. - 10.):

- 1.) unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.09.2025,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 16.09.2025,
- 3.) Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Brühl, Fachbereich Finanzen vom 18.09.2025,
- 4.) schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde im Rhein - Erft - Kreis gem. UIG vom 26.09.2025,
- 5.) Lt. online Auskunft aus dem örtliche Bau- und Planungsrecht des Bauaufsichtsamtes der Stadt Brühl vom 16.09.2025,
- 6.) schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Fachbereiches Bauen und Umwelt, Abteilung Bauordnung der Stadt Brühl vom 23.09.2025,
- 7.) Bescheinigung der Stadt Brühl (Fachbereich Soziales) gem. WFNG NRW vom 03.03.2026,
- 8.) Lt. online Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Brühl (Untere Denkmalbehörde) vom 16.09.2025,
- 9.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen i.M. 1:100 vom Juni 1931,
- 10.) Markt- und Beleihungswertgutachten von WertAtlas zum Stichtag 05.12.2023 (von Schuldner zur Verfügung gestellt worden).

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen.

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.

Am 29.09.2025 hat durch den Unterzeichner eine Einsicht in die Bauakte im Bauaufsichtsamt der Stadt Brühl stattgefunden.

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

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Die Stadt Brühl liegt Luftlinie gemessen linksrheinisch ca. 15 km nordöstlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof.

Die Stadt Brühl weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf und besteht aus 7 Ortteilen mit z.Zt. ca. 47.659 Einwohnern, davon der Stadtteil Badorf mit ca. 6.995 Einwohnern.

Das mit einem Einfamilienwohnhaus und mehreren Anbauten bebaute Grundstück liegt an der Westseite einer als " Tempo 30 - Zone " ausgebauten Wohnstraße im nordwestlichen Stadtteilbereich (westlich der Straße " Wingertsberg ").

Die Nachbarschaft ist überwiegend mit an- und eingebauten, sowie teils freistehenden Einfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern halb offen bebaut. Der See " Gallbergweiher " befindet sich ca. 280 m südlich zum Bewertungsobjekt.

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

Verkehrsanbindungen bestehen über die angrenzenden Kreisstraßen und über die Autobahn A 3 / 553 (Anschlussstelle " Brühl ") in ca. 1.200 m Entfernung.

Ein Bushaltestellen bestehen in der Straße " Steingass ".

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

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

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

uneinheitlich,

Grundstücksfront = ca. 16,70 m (" Auf dem Kamm "),

Grundstückstiefe = bis ca. 13,80 m.

Topografie:

Die Grundstücksoberfläche ist eben bzw. es besteht von Straßenseite eine leichte Hanglage, die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig vorausgesetzt. Das Grundstück liegt etwas oberhalb auf Straßenniveau.

Erschließung:

Die Straße " Auf dem Kamm " ist als Wohnstraße (" Tempo 30 - Zone ") in dem zu bewertenden Bereich ca. 7,50 m (inkl. beidseitig Parktaschen) breit; die Straße hat beidseitig plattierte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. der Auskunft der Dienststelle Tiefbau - Infrastruktur, Abt. Abgaben der Stadt Brühl vom 18.09.2025 wird ein Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) sowie Straßenbau- und Kanalanschlussbeiträge nach Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Ein Straßenbaubeitrag gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) ist zur Zeit nicht zu entrichten. Straßenlandabgaben sind nicht zu erwarten; vorbehalten bleibt die Erhebung eines Straßenbaubeitrages für eventuelle spätere Erneuerungs- oder Verbesserungsmaßnahmen.

Altlasten:

Lt. der Auskunft aus dem Altlastenkataster gem. UIG (Umweltinformationsgesetz) vom 26.09.2025 (Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde) des Rhein - Erft - Kreises sind nach dem derzeitigen Erfassungsstand im Bereich des Bewertungsgrundstückes keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

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

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nach derzeitigem 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.

Unmittelbar angrenzende, störende Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden.

Es kann zeitweise durch Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm / Fluglärm / Anlieferverkehr kommen.

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

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 (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 16.09.2025 liegt das zu bewertende Grundstück gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. Bebauungsplan Bauzone vom 02.09.1966, mit folgenden Festsetzungen:

- " WR " - reines Wohngebiet, Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB.

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück gem. Teil 1, Abschnitt 2, § 3 Abs. 4 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) = 0,48

" wertrelevante " GFZ = 0,61

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 23.09.2025 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 03.03.2026.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Es wird vorausgesetzt, dass mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen nicht bestehen bzw. es ist aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt, ob Zubehör besteht.

Namen der Mieter / Pächter:

Angabengemäß wird das Einfamilienwohnhaus von den Schuldnern eigen-genutzt; Mietverträge / -erträge bestehen soweit bekannt keine.

Unternehmen im Objekt:

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

5. Bebauung

Einfamilienwohnhaus, angebaut,
voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen, einem voll ausgebauten Dachgeschoss sowie mehreren Anbauten, enthaltend:

Kellergeschoss:

Treppe / Kellerflure, Kellerraum, Heizungsraum, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:

Treppe, Diele, Küche, Zimmer, WC - Anlage.

Obergeschoss:

Treppe, Diele, Bad, 2 Zimmer, Balkon.

Dachgeschoss:

Flur, Zimmer, Speicher.

Besonders zu bewerten:

- Hauseingang (kleines Vordach, massiv, Zinkteile),
- Balkon (teils Mauerwerksbrüstungen, teils Holzgeländer),
- Dachgauben (Holzkonstruktionen, Schieferflächen, Papplagen),

6. Baubeschreibung

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

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau
(überwiegend Ziegelmauerwerk).

Decke über Kellergeschoss:

Betondecke, Stahlbetontreppe.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Holztreppe, Holzgeländer mit Holzhandlauf.

Decken über Obergeschoss:

Stahlbetondecke, Holztreppe, Holzgeländer mit Holzhandlauf.

Dach:

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

Anbauten: Flachdach, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, bituminöse Abdichtung, Zinkteile, Schieferband.

Fassade:

Ziegel, Anbauten: Putzflächen, Anstrich (gelb). Sockel farbig abgesetzt (rot).

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Geschosse: Holzaufbau, Fliesen.

Fenster:

PVC - Fenster, Isolierverglasungen, teils Holzfenster, Dreh- / Drehkippschläge, Natursteininnenfensterbänke, Leichtmetallaußenfensterbänke, Rollläden, Dachflächenfenster.

Türen:

Holz - Haustür mit Glasausschnitt mit Klingel- und Briefkastenanlage, Innentüren: Holztüren und -zargen, Metallbeschläge.

Decken- und Wandverkleidungen:

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

Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, teils Anstrich, teilweise Holzdecken.

Sanitärausstattung (exemplarisch):

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

Heizung / Warmwasserbereitung:

Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung.

Strom, Wasser / Abwasser, Gas, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

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

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

Baujahr:

Geschätzt ursprünglich ca. 1931, Erweiterung ca. 1965, teilsaniert ca. 2009.

Grundrisslösung:

befriedigend, familiengerecht, wirtschaftlich günstig geschnitten, (innenliegendes Bad).

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.

Die fiktive Verjüngung des Bewertungsobjekts erfolgte in Orientierung an das Punkteschema " Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen " gemäß Anlage 2 Nummer 2. Hierbei wurde ein geringer Modernisierungsgrad im Rahmen der üblichen Instandhaltung zugrunde gelegt.

Normal; die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird fiktiv geschätzt auf restlich 27 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahren.

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag in dem nachfolgend beschriebenen Ausmaß im Außenbereich feststellbar, d.h. Instandsetzungsarbeiten sind z.Zt. erforderlich. Die Baumängel und -schäden im Innenbereich und Außenbereich sind aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt. Im Rahmen dieses Gutachten wird für den Innenbereich ein ca. 11 % -iger Abschlag des Herstellungswertes (vor AfA) als pauschaler Abzug für Baumängel und -schäden in Ansatz gebracht.

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

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

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

pauschale 11 % des Herstellungswertes; anteilige
Wertminderung wegen Baumängel / -schäden / Imponde-
rabilien:

€ 43.000.-

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

Energetisch entspricht das Gebäude augenscheinlich baujahresbedingt einer nicht mehr zeitgemäßen, bautechnischen und energetischen Gesamtkonstruktion. Die Beurteilung des baulichen Zustandes erfolgt nach dem äußeren, optischen Eindruck.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

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

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

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

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

Außenanlagen:

Vorgarten, Einfriedungen, gepflasterte Zugangswege, gepflasterter Zufahrtsrampe, Hausanschlüsse.

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

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

7. Bauzahlenberechnung

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

7.1 Brutto - Grundfläche (DIN 277)

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 vom Juni 1931 sowie vom 26.03.1934 ermittelt, Maße teils digital abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus

KG:	=	57,60 m ²
EG:	=	74,00 m ²
OG:	=	60,00 m ²
DG: *)	=	57,60 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):		<u>263,20 m²</u>

Anbau vorne

EG:	=	<u>25,00 m²</u>
-----	---	----------------------------

Anbau seitlich

EG:	=	<u>5,60 m²</u>
-----	---	---------------------------

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

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 vom Juni 1931 sowie vom 26.03.1934 ermittelt, Maße teils digital abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus mit mehreren Anbauten

Grundfläche:

$$74,00 \text{ m}^2 + 25,00 \text{ m}^2 + 5,60 \text{ m}^2 = 104,60 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG bis OG) *):

$$74,00 \text{ m}^2 + 60,00 \text{ m}^2 = 134,00 \text{ m}^2$$

Grundstücksfläche (Flurstücke 175, 176):

$$120 \text{ m}^2 + 99 \text{ m}^2 = 219,00 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ:} \quad 104,60 \text{ m}^2 / 219 \text{ m}^2 = \mathbf{0,48}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ ":} \quad 134,00 \text{ m}^2 / 219 \text{ m}^2 = \mathbf{0,61}$$

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

7.3 Wohnflächenberechnung gem. WoFIV

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 vom Juni 1931 sowie vom 26.03.1934 ermittelt, Maße teils digital abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus

Erdgeschoss

Dem Unterzeichner liegt kein aktueller, vermasster Grundriss des Erdgeschosses vor. Die Wohnfläche wird auf Basis der Bruttogrundfläche (BGF) (Faktor = 0,75) ermittelt.

$$\text{Wohnfläche: } 74,00 \text{ m}^2 \times 0,75 = \underline{\underline{55,50 \text{ m}^2}}$$

Obergeschoss

Dem Unterzeichner liegt kein aktueller, vermasster Grundriss des Obergeschosses vor. Die Wohnfläche wird auf Basis der Bruttogrundfläche (BGF) (Faktor = 0,75) ermittelt.

$$\text{Wohnfläche: } 60,00 \text{ m}^2 \times 0,75 = \underline{\underline{45,00 \text{ m}^2}}$$

Dachgeschoss

Dem Unterzeichner liegt kein aktueller, vermasster Grundriss des ausgebauten Dachgeschosses vor. Die Wohnfläche wird auf Basis der Bruttogrundfläche (BGF) (Faktor = 0,60 (Dachschräge)) ermittelt.

$$\text{Wohnfläche: } 57,60 \text{ m}^2 \times 0,60 = \underline{\underline{34,56 \text{ m}^2}}$$

$$\text{Gesamtwohnflächen: } \underline{\underline{\underline{135,06 \text{ m}^2}}}$$

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche gem. WoFIV mit rd. 135 m² (ohne Balkon / ohne Freifläche) angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

8. Grundbuchdaten

Lt. unbeglaubigtem Grundbuchauszug vom 08.09.2025; 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 Werteeinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Brühl
Grundbuch von	Badorf
Blatt	418
Gemarkung	Badorf
Flur	7
• Flurstück	175
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Auf dem Kamm 3 A.
Größe	120 m ²
• Flurstück	176
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Auf dem Kamm 3 A.
Größe	99 m ²
Abt. I / Eigentümer / -in	2.1 XXX, geboren am 01.08.1972, - zu ½ - Anteil - 2.2 XXX, geb. XXX, geboren am 07.05.1972. - zu ½ - Anteil -

Abt. II	• lfd. - Nr. 1 - 2 <i>gelöscht,</i>
	• lfd. - Nr. 3 <i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, AZ.: 141 K 20 / 05). Eingetragen am 14.04.2025.</i>

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten:	Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.
------------------------------	--

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze und Verfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2 Bodenwert

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Brühl, aufgestellt zum 01.01.2026 (stichtagsrelevant), weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 560.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Brühl - Badorf, für die Bodenrichtwertzone Nr. 3004, " Pützgasse / Bavinganstraße ", Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke), 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 01.01.2026	€	560.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 560.- je m ² x 1,00	€	560.- rd.
Anpassung / Minderung aufgrund der Orientierung des Gebäudes (nördlich / nordöstlich) im Vergleich zu den Richtwertkriterien.		
€ 560.- je m ² x 0,95 *)	€	532.-
	€	532.-
Übertrag:	€	532.-

*) Umrechnungskoeffizient gem. Marktbericht des Rhein - Erft - Kreises, Stand 01.01.2026, zur Berücksichtigung der Orientierung des Gebäudes bei einer reinen Wohnnutzung. Es werden folgende Zu- / Abschläge ausgewiesen: 1,00 (südöstliche oder nordwestliche Orientierung), 1,05 (südliche oder südwestliche Orientierung) und 0,95 (nördliche oder nordöstliche Orientierung).

Übertrag:	€	532.-
Anpassung aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße (234 m² / 600 m²) im Ver- gleich zu den Richtwertkriterien € 532.- je m² x 0,99 ^{*)}	€	527.- rd.
	€	527.-
abgerundet	€	525.-
120 m² Vorderland (Flurstück 175), (bis 35 m Tiefe) á € 525.-	€	63.000.-
99 m² erstes Hinterland, (Flurstück 176), (bis 35 m Tiefe) á € 525.-	€	52.000.- rd.
-- m² zweites Hinterland, (über ca. 60 m Grundstückstiefe) á € -.-	€	-.-
	€	115.000.-
Bodenwert (ebf) ^{*)}	€	115.000.-

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 135 m² einem wohnflächen-
bezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 852.-.

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

^{*)} Umrechnungskoeffizient (WZ) lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 01.01.2026 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher Größe.

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

9.3 Sachwert

Einfamilienwohnhaus mit mehreren Anbauten.

Baujahr:	ca. 1931, Erweiterung ca. 1965, teils saniert ca. 2009.
NHK - Typ 2010:	2.11 (Einfamilienwohnhaus)
Normalherstellungskosten:	615.- €/m ² bis 1.180.- €/m ² (inkl. 17 % Baunebenkosten)
gewichteter Kostenkennwert:	724.- €/m ²
Bauindex, Basis 2015:	189,6 (Wohngebäude, August 2025 / 3. Quartal)
Regionalfaktor	1,00 (gem. GMB in RFK 2025)
Herstellungskosten am Stichtag:	rd. 1.373.- €/m ² *)
Brutto - Grundfläche (BGF):	263 m ²

Wohnhaus: 263 m² á € 1.373.- € 361.100.- rd.

zuzüglich:

(...) besonders zu bewertende Bauteile (Markise,

Dachüberstand, Dachgauben), pauschal	€	29.600.-
	€	390.700.-

fiktive Restnutzungsdauer (RND) 27 Jahre

Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre

Alterswertminderungsfaktor (AWMF)

- gem. Anhang 8 zu § 38 ImmoWertV -	x	0,3375
-------------------------------------	---	--------

(Vorläufiger) Sachwert der baulichen Anlagen

- gem. § 36 ImmoWertV -	€	131.900.-
-------------------------	---	-----------

Außenanlagen, Zeitwert

- wie unter 6.) beschrieben, anteilig -	€	7.900.-
---	---	---------

Bodenwert (ebf)

- gem. § 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 u. §§ 40 - 45 ImmoWertV -	€	115.000.-
--	---	-----------

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:

€	254.800.-
---	-----------

*) 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 Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.
Demnach ermitteln sich die Normalherstellungskosten gemäß § 36 ImmoWertV i.V. mit ImmoWertA zu Anlage 4 (NHK 2010) zum Stichtag (unter Berücksichtigung der NHK - Typen, der gew. Standardstufen mit einer Gebäudestandardkennzahl von 2,39) wie folgt:
€/m² 724.- x 1,00 (Regionalfaktor) x 1,896 (Index) = €/m² 1.372,70 = rd. €/m² 1.373.-.

Aufgrund der Größenordnung sind lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2026, für den Teilbereich der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, folgende Sachwertfaktoren (SWF) ausgewiesen:

(vorl.) Sachwert:	€ 250.000	€ 300.000
BRW: €/m ² 550.-	1,24	1,21
BRW: €/m ² 600.-	1,24	1,21

Nach einer gradlinigen Interpolation ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von € 254.800.- und einem Bodenwertniveau von €/m² 560.- ein durchschnittlicher Sachwertfaktor (SWF) von 1,24 (Marktanpassungszuschlag von ca. 24 %) und wird sachverständig objektbezogen - aufgrund der gesamt Konzeption und der Gebäudegröße sowie der Ausstattung - in Summe mit € 25.500.- (10 %; SWF = 1,10) angesetzt.

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	254.800.-
Marktanpassung / Sachwertfaktor (SWF) - gem. § 21 mit §§ 35 - 38 ImmoWertV -	€	25.500.-
Marktangepasster (vorläufiger) Sachwert	€	280.300.-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -		
- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal	€	- 43.000.-
- Sonstige Wertminderungen	€	.-
- Sonstige Werterhöhungen	€	.-
(Marktangepasster) Sachwert (Einfamilienwohnhaus mit mehreren Anbauten)	€	237.300.-

9.5 Vergleichswerte (nachrichtlich)

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert als Mittelwert aus Kaufpreisen solcher Objekte abgeleitet, die hinsichtlich der wesentlichen wertbildenden Faktoren hinreichend übereinstimmen. Die sind vor allem die Wohnlage, die Art, das Baujahr sowie die Größe und die Ausstattung des Wohnhauses. Eine ausreichende Anzahl von unmittelbaren, zeitnahen Vergleichskaufpreisen für Einfamilienhäuser im Nachbarbereich liegen nicht vor.

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2026, sind für freistehende Wohngebäude östlich der Ville (Pulheim, Frechen, Hürth, Brühl, Wesseling) nachfolgende Kaufpreise in €/m² Wohnfläche aus beurkundeten Verträgen der Jahre 2023, 2024 und 2025 ermittelt worden.

Reihenendhäuser Wohngebäude:

Baujahr	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis in € (Spanne)	Mittlere Grundstücksgröße in m ² (Spanne)	Mittlere Wohnfläche in m ² (Spanne)	Mittlerer Kaufpreis in € (Spanne)
1946 - 1959	32	420.000.- (282.000.- - 879.000.-)	447 (214 - 748)	129 (80 - 213)	3.260.- (2.370.- - 4.120.-)
1960 - 1969	47	400.000.- (239.000.- - 791.000.-)	371 (225 - 640)	109 (76 - 180)	3.670.- (2.770.- - 4.630.-)
1970 - 1984	97	455.000.- (298.000.- - 812.000.-)	368 (159 - 708)	129 (90 - 200)	3.890.- (2.640.- - 5.420.-)
1985 - 1999	40	512.000.- (297.000.- - 785.000.-)	308 (181 - 789)	132 (90 - 206)	3.890.- (2.640.- - 5.420.-)
2000 - 2014	48	620.000.- (397.000.- - 1.058.000.-)	268 (179 - 534)	150 (107 - 244)	4.170.- (2.990.- - 5.270.-)

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).

Sachwert	€	237.300.-
(...) enthaltener Bodenwert *)	€	115.000.-

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

Ertragswert	€	n.e.

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel und Imponderabilien in Höhe von pauschal € 43.000.- (s. Abs. 6. Baubeschreibung, Seite 16) 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.

9.6 Verkehrswert / Marktwert

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

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

€ 235.000.-

(in Worten: Zweihundertfünfunddreißigtausend Euro)

(...) entspricht rd. € 1.741.- je m² Wohnfläche (rd. 135 m²).

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 09.04.2026


 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.

9.7 Aufteilung der Einzelwerte der Flurstücke

Bei der vorliegenden Grundstücksüberbauung handelt es sich, da sich alle Flurstücke in der Hand des gleichen Eigentümers befinden, um eine sog. "Eigengrenzüberbauung". Eine vertikale Aufteilung des Gebäudes in selbständige Einheiten, die eigentumsrechtlich jeweils einem Flurstück zugeordnet werden können, ist nicht möglich.

Da das Gebäude ein einheitliches Ganzes (Grundsatz des einheitlichen Eigentums i. S. § 93 BGB) darstellt, ist es ein wesentlicher Bestandteil desjenigen Grundstücks von dem aus überbaut wurde, dem sog. "Stammgrundstück".

Der Verkehrswert der übrigen Flurstücke bemisst sich jeweils ausschließlich anhand des anteiligen Bodenwerts. Die Flurstücke bilden z.Zt. eine zusammenhängende wirtschaftliche Einheit; eine getrennte Verwertung ist nicht vertretbar.

Hiernach schätze ich die Einzelwerte nach gleichen vorgenannten Kriterien auf:

- a.) Amtsgericht Brühl, Grundbuch von Badorf, Blatt 418, Gemarkung Badorf, Flur 7, Flurstück 175, Gebäude- und Freifläche, Auf dem Kamm 3 A, Größe 120 m²

Einzelverkehrswert	€	183.000.-
---------------------------	----------	------------------

- b.) Amtsgericht Brühl, Grundbuch von Badorf, Blatt 418, Gemarkung Badorf, Flur 7, Flurstück 176, Gebäude- und Freifläche, Auf dem Kamm 3 A, Größe 99 m²

Einzelverkehrswert	€	52.000.-
---------------------------	----------	-----------------

50259 Pulheim, den 09.04.2026

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

Stempel:
 von der Industrie- und Handelskammer zu Köln
 Dipl.-Ing.
 -Frank R. Borchardt
 Sachverständiger für
 Bewertung von
 bebauten und unbebauten
 Grundstücken
 öffentlich bestellt und vereidigt

Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Vorderansicht, Hauseingang	1 - 2
• Anbauten	3 - 4
• Anbau, Einfahrt	5 - 6

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER



Luftaufnahme

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.317
Amtsgericht Brühl, AZ: 141 K 20 / 25
Zwangsversteigerungssache
Auf dem Kamm 3 A, 50321 Brühl (Badorf)



Bild Nr.: 1



Bild Nr.: 2

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.317
Amtsgericht Brühl, AZ: 141 K 20 / 25
Zwangsversteigerungssache
Auf dem Kamm 3 A, 50321 Brühl (Badorf)



Bild Nr.: 3



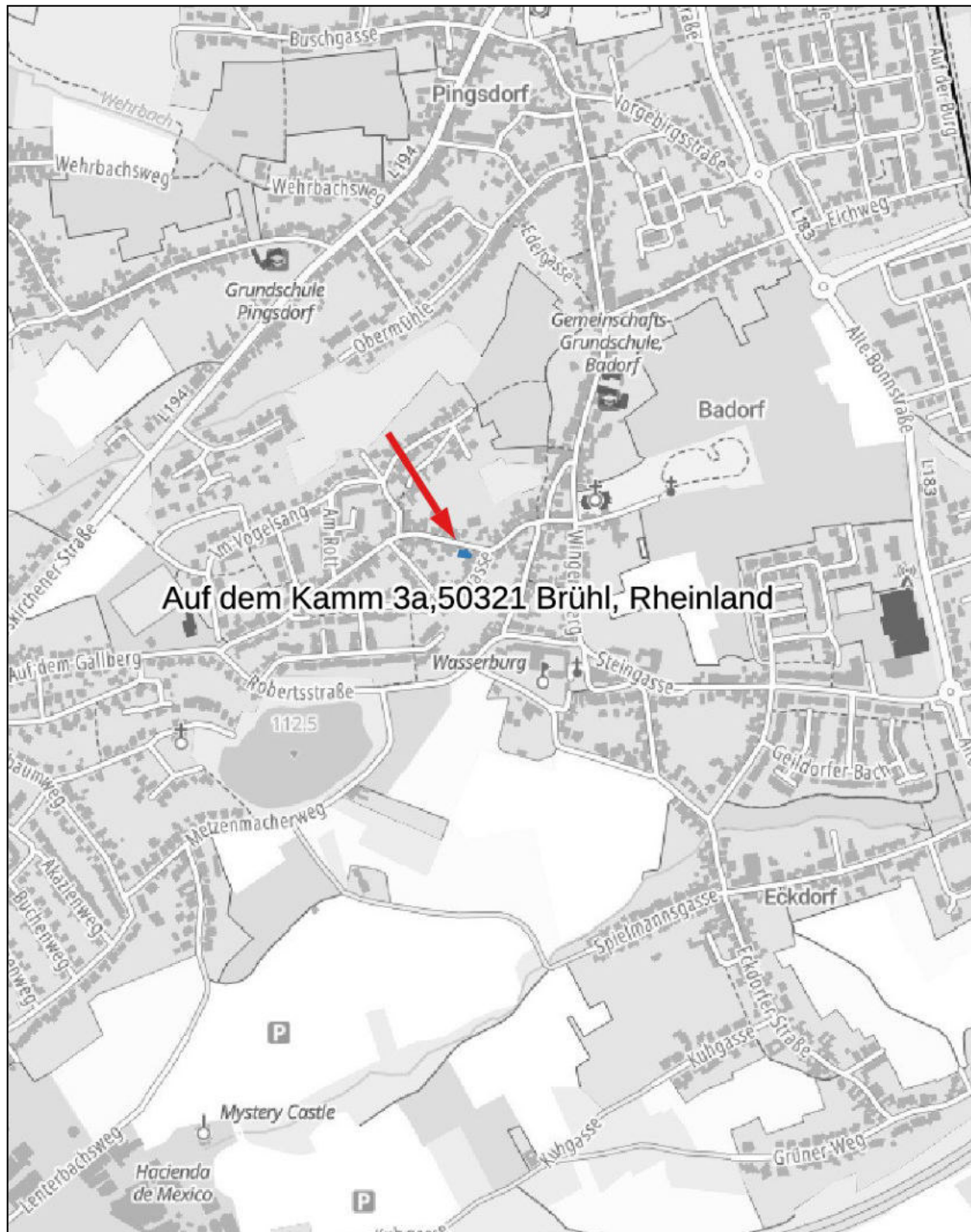
Bild Nr.: 4



Bild Nr.: 5



Bild Nr.: 6

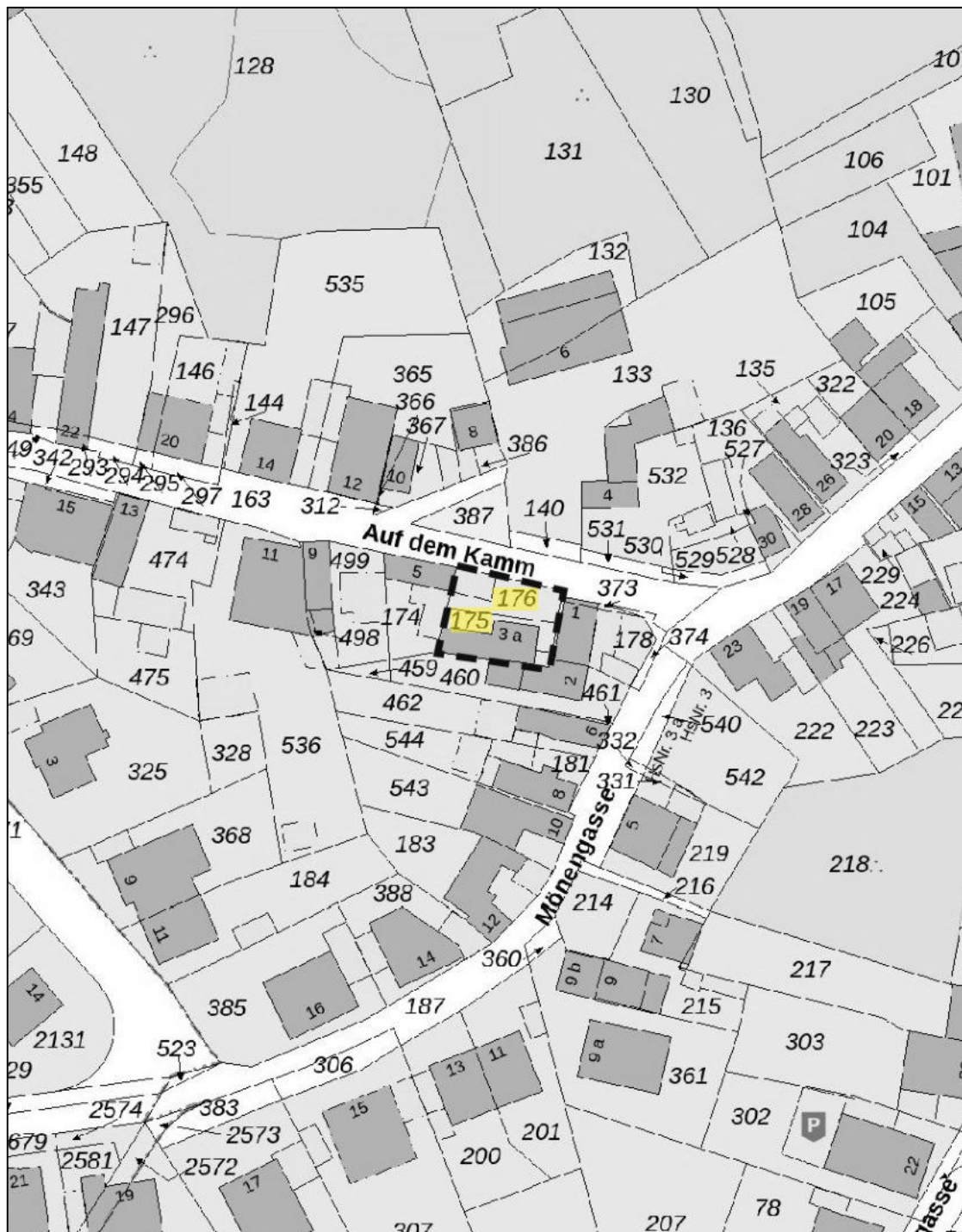


Stadtplanausschnitt



Auszug aus der Deutschen Grundkarte

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.317
Amtsgericht Brühl, AZ: 141 K 20 / 25
Zwangsversteigerungssache
Auf dem Kamm 3 A, 50321 Brühl (Badorf)



Auszug aus der Flurkarte

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.317
Amtsgericht Brühl, AZ: 141 K 20 / 25
Zwangsversteigerungssache
Auf dem Kamm 3 A, 50321 Brühl (Badorf)

ANSICHT

ALT	NEU

ALT	NEU

STALL

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

1870

berreiche ich die
geplante Bauvorhaben
Der Dispensfragebo.
e Erteilung einer
wird befürwortet.

Beck

