

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten
Zuständig: IHK
Osnabrück – Emsland
Grafschaft Bentheim



Andreas Kötter
Dipl. Ing. Architekt

Sachverständigenbüro Kötter – Blumenthalstraße 23 – 50670 Köln

An das
Amtsgericht Brühl
Balthasar-Neumann-Platz 3
50321 Brühl

Blumenthalstraße 23
50670 Köln
fon 0221-94648620
fax 0221-94648621
email info@koetter-sachverstaendige.de
www.koetter-sachverstaendige.de

Niederlassung Osnabrück
Rheiner Landstraße 195 a
49078 Osnabrück
0541-981150

Ihr Zeichen 141 K 22/25 Ihre Nachricht vom 29.09.2025

Köln der 13.11.2025
Bearb. Nr. AK-25-099

VERKEHRSWERTGUTACHTEN in dem Zwangsversteigerungsverfahren:

Betroffenes Objekt:

Wohnhaus
Im Grasfeld 21
50354 Hürth

Betroffenes Objekt:

Amtsgericht Brühl
Balthasar-Neumann-Platz 3
50321 Brühl

Wertermittlungstichtag: 07.11.2025

Verkehrswert	863.000,00 €
./ 10 % Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	<u>86.000,00 €</u>
	777.000,00 €

nach § 194 ff. BauGB



Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
(Markt- und Beleihungswertermittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)

INHALTSÜBERSICHT

1.	Auftrag und Auftraggeber	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Zweck des Gutachtens	3
2.2	Definition Verkehrswert (= Marktwert)	4
2.3	Bewertungsobjekt	4
2.4	Ortsbesichtigung	4
2.5	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	4
2.6	Grundlagen der Wertermittlung	5
2.7	Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten	6
2.8	Vorbemerkung	8
2.9	Planunterlagen	9
2.10	Fotos	15
2.11	Baupläne	17
3.	Objektbeschreibung	20
3.1	Makrolage	20
3.2	Mikrolage	21
3.3	Marktverhältnisse, Demographische Entwicklung	22
3.4	Bebauung	23
3.5	Beschaffenheit	26
3.6	Nutzung / Konzeption	26
3.7	Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit	27
4.	Wertermittlung	27
4.1	Bodenwertermittlung	28
4.2	Sachwertverfahren	30
4.3	Ertragswertverfahren	35
4.4	Vergleichswertverfahren	42
5.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
6.	Ergebnis	43
7.	Plausibilisierung	44
8.	Beantwortung der Fragestellung	46
9.	Anlagen	47

1. Auftrag und Auftraggeber

Schriftlicher Auftrag durch das Amtsgericht Brühl 29.09.2025 zur schriftlichen Gutachtenerstattung lt. Beschluss vom 29.09.2025.

Das Gutachten dient der Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnhaus Im Grasfeld 21, 50354 Hürth und soll folgende Angaben enthalten (Zitat):

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen (falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, wollen Sie dies umgehend mitteilen)
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. Anlage im Gutachten).
- Außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind
- ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, wollen Sie dies umgehend mitteilen
- zum Bestehen des Denkmalschutzes
- ob etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen vorhanden sind
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

2. Allgemeines

2.1 Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren.

2.2 Definition Verkehrswert (= Marktwert)

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

Im Klartext: Beim Verkehrswert handelt es sich nicht um irgendeinen Rechenwert, sondern um einen Marktwert, der am Immobilienmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungszeitpunkt erzielt werden würde.

Das heißt aber auch, das bei einem Verkauf bzw. Kauf einer Immobilie der sich im Einzelfall ergebene Preis, sich nicht unbedingt mit dem sorgfältig ermittelten Marktwert deckt – da bei einem konkreten Verkauf alle individuellen Gegebenheiten des Geschäfts in den Preis einfließen, insbesondere die jeweiligen Konkurrenzverhältnisse.

„Der Preis einer Sache muss nicht Ihrem Wert entsprechen“ - BGH -Urteil vom 25. Oktober 1967 AZ. VIII ZR 215/66.

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung.

2.3 Bewertungsobjekt

Wohnhaus

Im Grasfeld 21, 50354 Hürth

2.3.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 23.04.2025 / Abdruck 29.09.2025):

Grundbuch von Efferen-Land, Blatt 10092

Gemarkung von Wiesdorf, Flur 12,

Lfd. Nr. 1, Flurstück 1493 = 420,00 m²

Gebäude- und Freifläche, Im Grasfeld

2.4 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 16.10.2025 wurde das Amtsgericht Brühl und die Beteiligten vom Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Der Ortstermin fand am 07.10.2025 durch den unterzeichnenden Sachverständigen statt. Das Objekt war nicht zugänglich. Der Beteiligten wurde ein Schreiben mit der Bitte um Kontaktaufnahme im Briefkasten hinterlassen.

Eine Kontaktaufnahme erfolgte nicht.

2.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

07.11.2025

2.6 Grundlagen der Wertermittlung

- Gesetze und Verordnungen für die Wertermittlung in der jeweils zum Wertermittlungstichtag bzw. zum jeweiligen Wertermittlungsverfahren modellkonformen Fassung.
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 / ImmoWertA
 - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
 - Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)

- Marktberichte und Datensammlungen
 - Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
 - Immobilienpreisspiegel des IVD - Immobilienverband Deutschland
 - Mietspiegel

- Auskünfte und Akteneinsicht im für die Wertermittlung notwendigen Umfang bei den örtlichen Ämtern, Behörden und ggf. WEG-Verwaltung

2.7 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

2.7.1 Eintragungen im Grundbuch

Eintragungen in Abtl. II des Grundbuches.

2	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmerecht) für die Stadt Hürth. Bezug: Bewilligung vom 14.07.2020 (UR-Nr. 922/2020, Notarin Julia Priemer-Bleistainer, Hürth). Eingetragen am 16.10.2020 in Blatt 10523 und über Blatt 9002 hierher übertragen am 04.04.2023. Zavelberg
3	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldungsrecht für Bordsteine und Mastfundamente) für die Stadtwerke Hürth, Technische Betriebe und Einrichtungen, Anstalt des öffentlichen Rechts, Hürth, - Amtsgericht Köln, HRA 18895 - Bezug: Bewilligung vom 14.07.2020 (UR-Nr. 922/2020, Notarin Julia Priemer-Bleistainer, Hürth). Eingetragen am 16.10.2020 in Blatt 10523 und über Blatt 9002 hierher übertragen am 04.04.2023. Zavelberg
4	2	Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für die Stadt Hürth. Bezug: Bewilligung vom 16.12.2022 (UVZ-Nr. 1732/2022, Notarin Julia Priemer-Bleistainer, Hürth). Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 2 und 3.

Brühl Efferen-Land 10092 - letzte Änderung 23.04.2025 - Abdruck vom 29.09.2025 - Seite 5/9

Amtsgericht Brühl		Grundbuch von Efferen-Land	Blatt 10092	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
		Eingetragen am 04.04.2023. Zavelberg		
5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 22/25). Eingetragen am 23.04.2025.		

Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

2.7.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach telefonischer Amtsauskunft (Stadt Hürth v. 27.10.2025) sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

2.7.3 Planungsrecht / Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 217 „Efferen-West“ mit der Ausweisung WA 4; GRZ 0,4; GFZ 1,0; FD; g max 2.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Bebauung und der ggf. vorliegenden Bauzeichnungen, Beschreibungen und Berechnungen durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen mit den vorliegenden Unterlagen konnte nicht überprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

2.7.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach Amtsauskunft (Stadtwerke Hürth v. 20.10.2025) sind die grundstücksbezogenen Beiträge für das Bewertungsobjekt für den jetzigen Ausbauzustand endgültig abgerechnet.

2.7.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Objekt ist vermutlich eigengenutzt. Mieter bzw. Mieterträge sind nicht bekannt geworden. Nach Amtsauskunft (Stadt Hürth vom 07.10.2025) liegt keine öffentliche Förderung vor.

2.7.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Nach Amtsauskunft (Rhein-Erft-Kreis vom 08.10.2025) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

2.7.7 Bergschäden

Nach Amtsauskunft (RWE Power AG vom 09.10.2025) sind für das Bewertungsobjekt keine Bergschäden erkennbar.

2.7.8 Energieausweis

Ein Energieausweis v. 29.04.2022 hat vorgelegen.

Endenergiebedarf 85,6 kWh(m²a)

Primärenergiebedarf 27,3 kWh(m²a)

2.7.9 Denkmalschutz

Nach vorliegenden Informationen steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

2.8 Vorbemerkung

Bei dem Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen – eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Die vorhandenen Unterlagen wurden nicht mit den örtlichen Gegebenheiten stichprobenhaft auf ausreichende Übereinstimmung mit den Bauplänen verglichen. Es wurden keine Raum- und Gebäudemaße genommen.

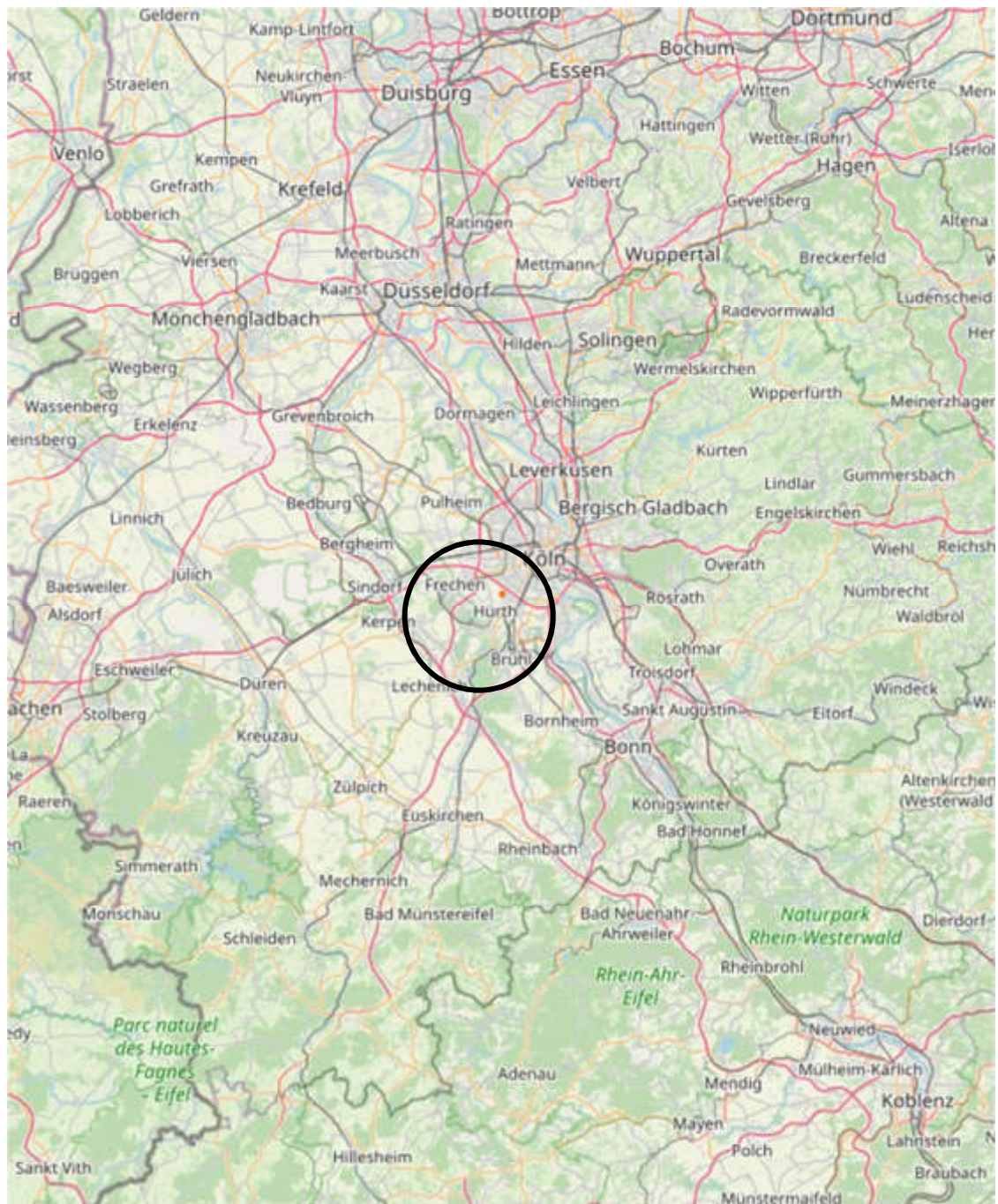
Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Die Angaben beziehen sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zu verdeckten Konstruktionen, zu nicht erkennbaren und verdeckten Mängeln, zu sonstigen nicht feststellbaren Grundstücksgegebenheiten (z.B. Altlasten) u.a. aufgrund unvollständiger bzw. vorenthaltener Informationen können keine wertbeurteilenden Erklärungen abgegeben werden. Die Angaben dazu beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen unter Haftungsausschluss. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall – und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.

Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierzu wären besondere Fach – und Sachkenntnisse, sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich Anforderungen der möglicherweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) resultierenden Nachrüstungspflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus dem GEG resultierenden Nachrüstungspflichten als auch die bei Neubau, Umbau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards. Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben GEGs eingehalten werden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind. Die baurechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen wird unterstellt.

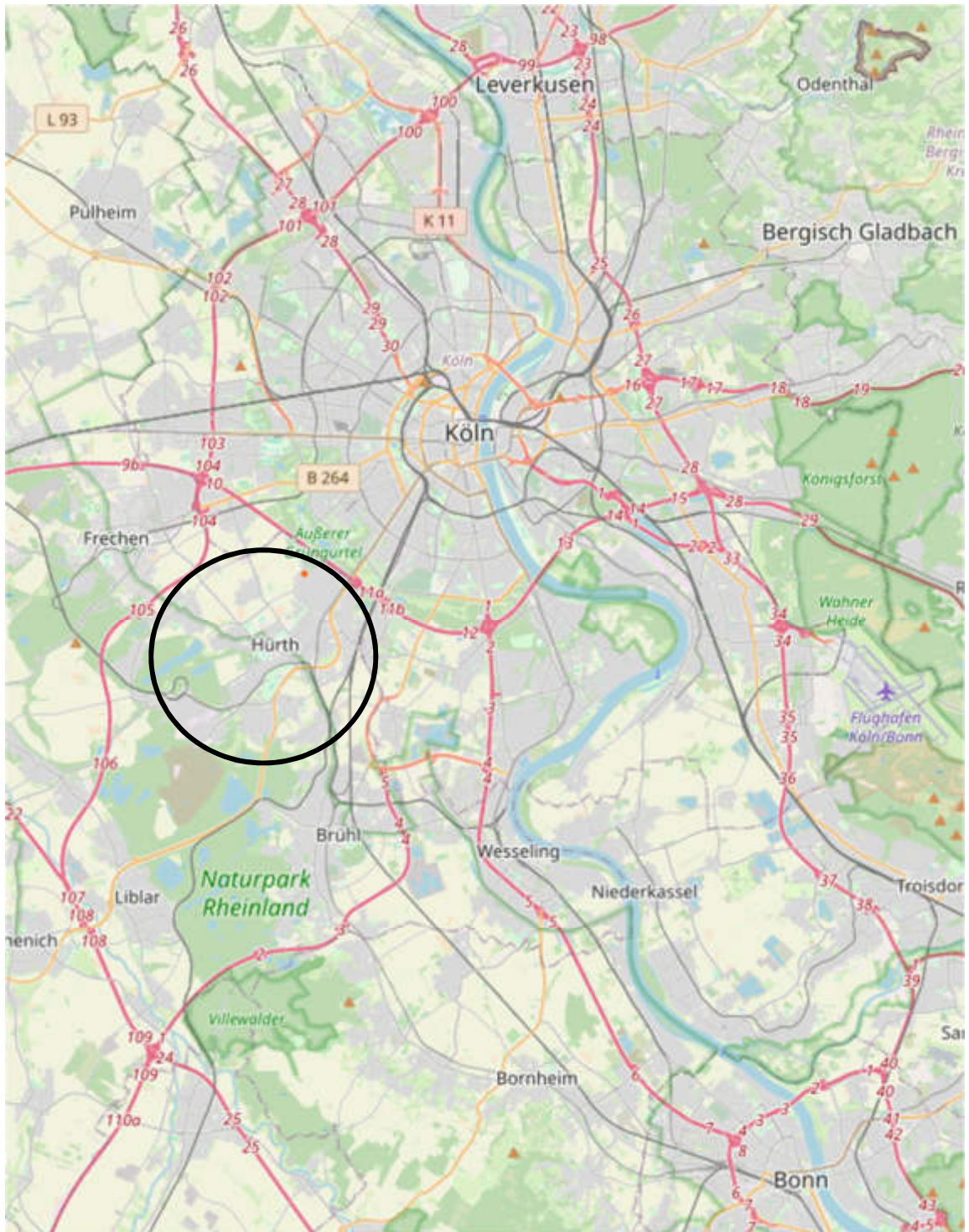
Das Gutachten umfasst 46 Seiten / 2 Seiten Anlagen und ist in fünf Ausfertigungen (einschließlich Original) erstellt.

2.9 Planunterlagen

2.9.1 Übersichtsplan – überregional



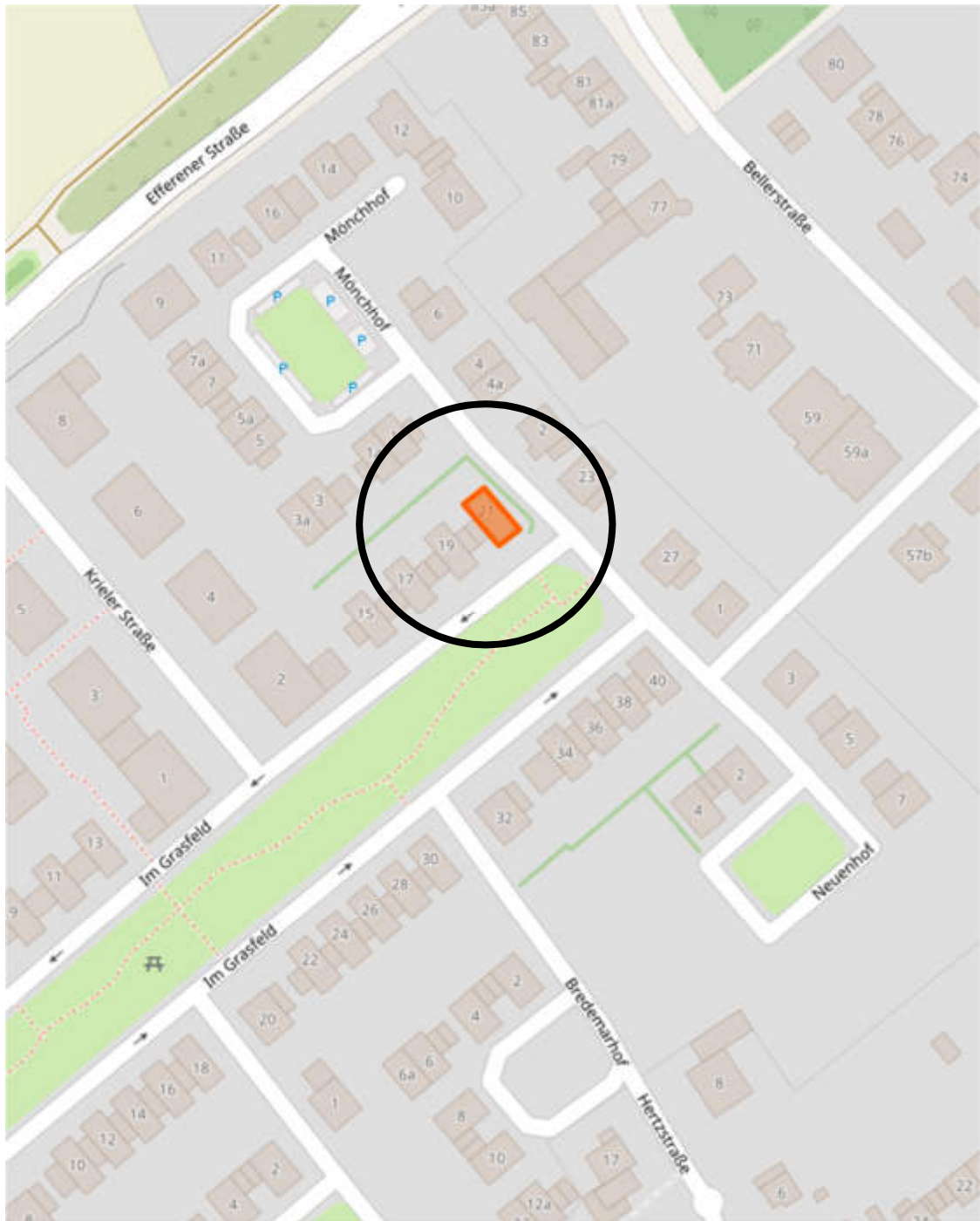
2.9.3 Übersichtsplan – regional



2.9.4 Übersichtplan Rhein-Erft-Kreis

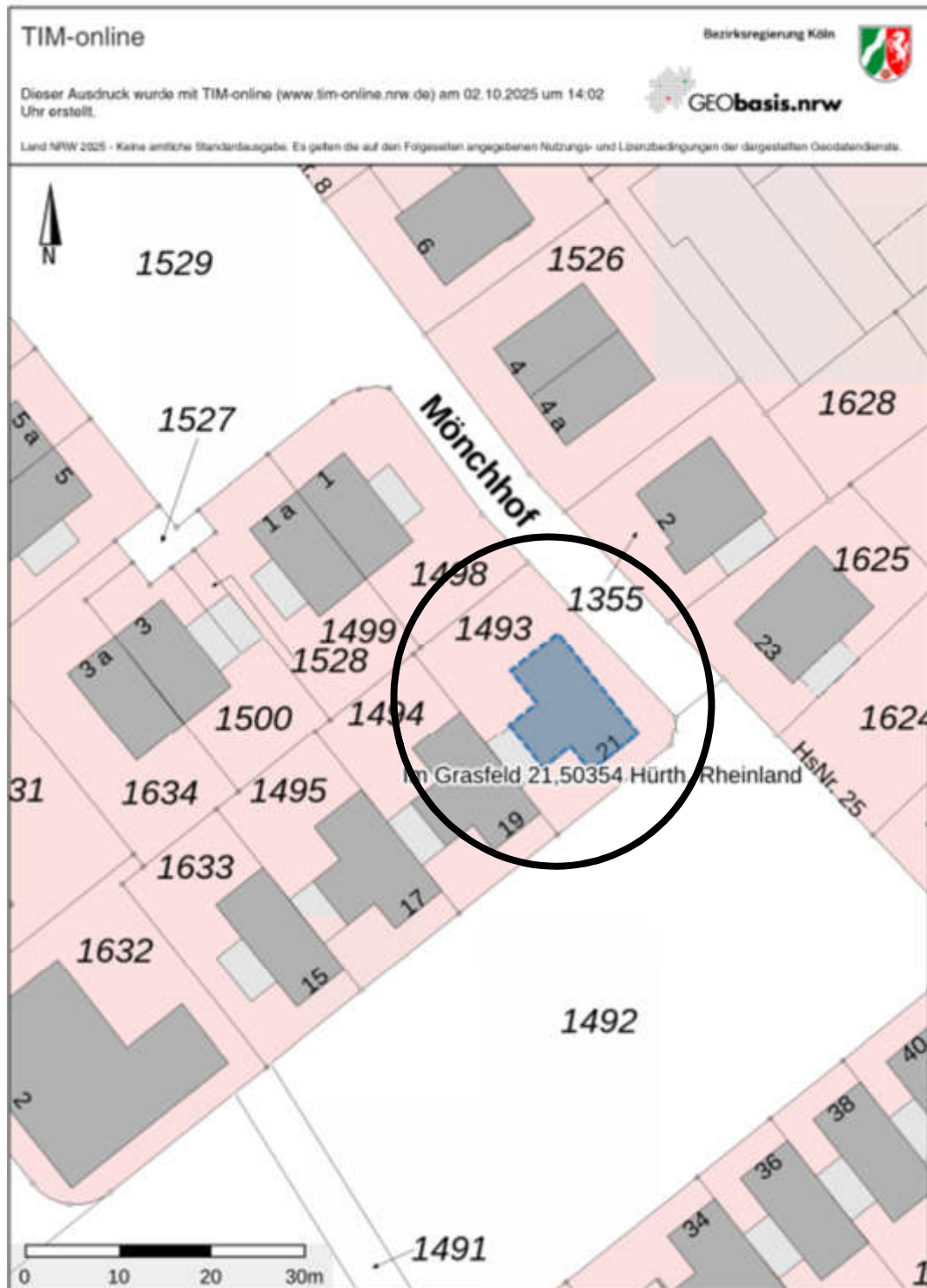


2.9.5 Auszug aus dem Stadtplan von Hürth



www.openstreetmap.de

2.9.6 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



www.tim-online.de

2.9.7 Auszug Bodenrichtwertkarte

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewünschte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Hürth.

Die gewünschte Adresse ist: Im Grastfeld 21.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hürth
Postleitzahl	50354
Gemarkungsname	Efferen
Gemarkungsnummer	4871
Ortsteil	Efferen
Bodenrichtwertnummer	7035
Bodenrichtwert	720 €/m²
Datum des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosshöhe	II
Fläche	450 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	740 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Esserstraße

Tabelle 1: Richtwertdetails

2.10 Fotos



1) Südansicht



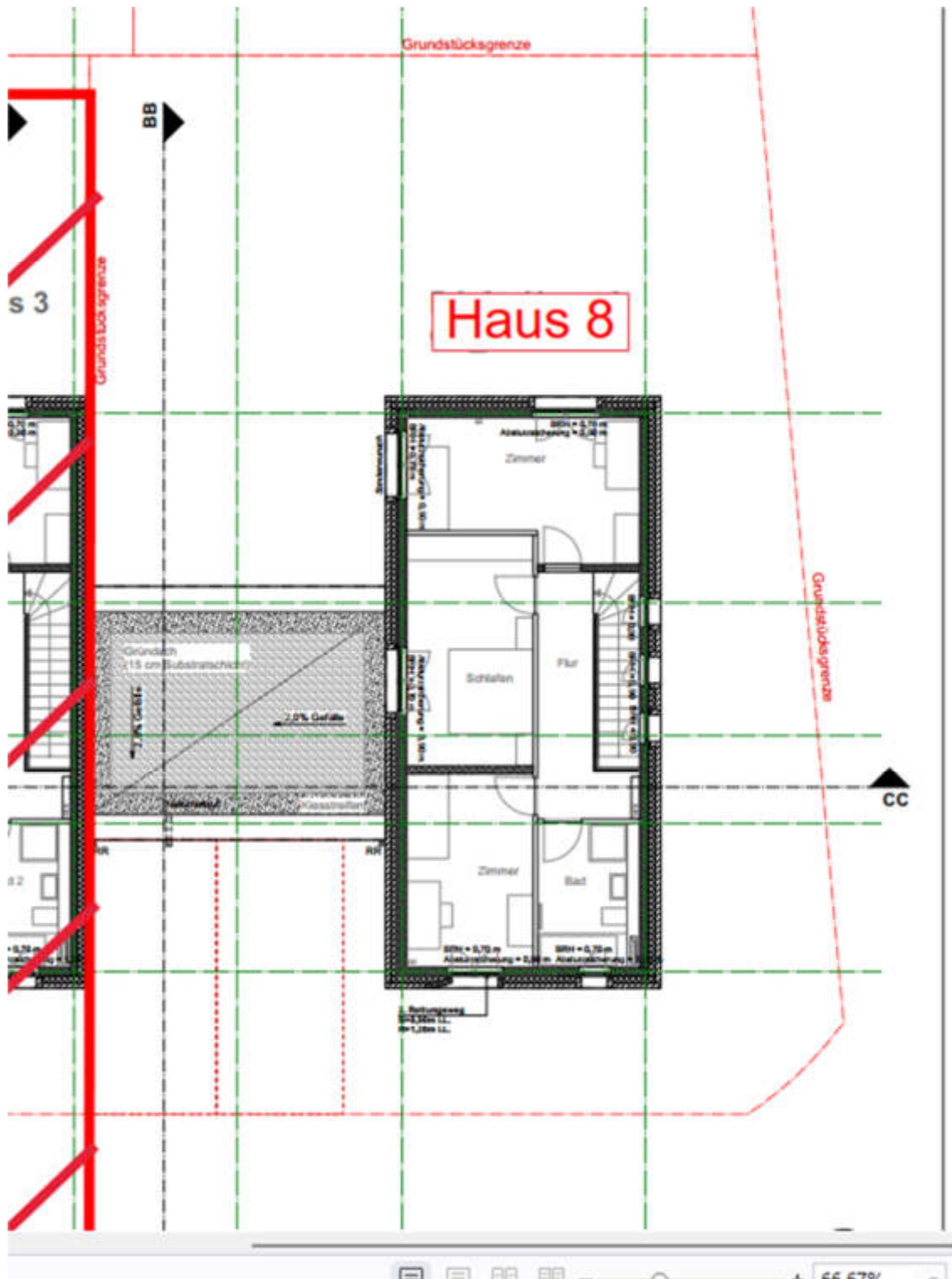
2) Südostansicht



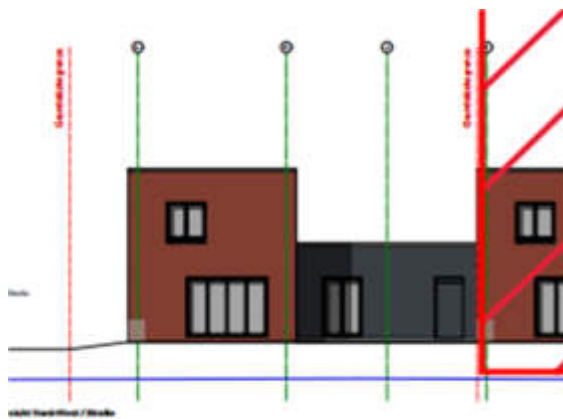
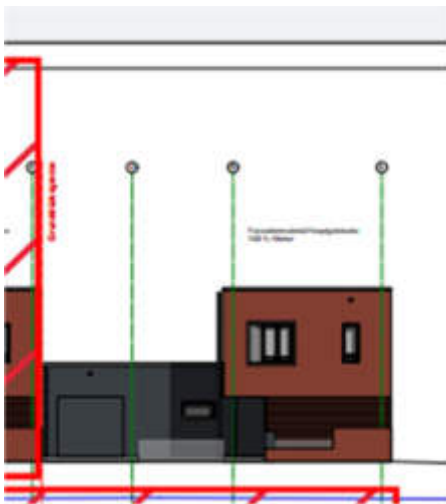
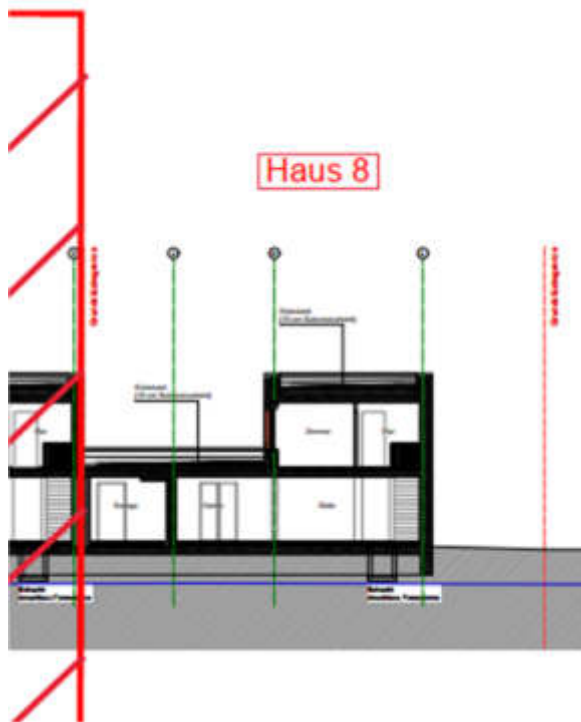
3) Ostansicht



4) Nordansicht



Grundriss Obergeschoss



Schnitt / Ansichten

3. Objektbeschreibung

Die Objektbeschreibung erfolgt mit den wesentlichen für die Wertermittlung bedeutenden Merkmalen.

3.1 Makrolage

In der Stadt Hürth mit den Ortsteilen Alstädten-Burbach, Alt-Hürth, Berrenrath, Efferen, Fischenich, Gleuel, Hermülheim, Kalscheuren, Kendenich, Knapsack, Sielsdorf und Stotzheim, die wiederum zu 8 Stadtbezirken zusammengefasst sind, im Süd-Westen des Landes Nordrhein-Westfalen, Rhein-Erft-Kreis, leben ca. 57.000 Einwohner. Flächengröße ca. 51 km². Das Wirtschaftsleben von Hürth ist geprägt durch den Chemiapark Knapsack und die Papierfabrik Rheinpapier. Der Dienstleistungssektor ist durch den Medienstandort Efferen und Kalscheuren vertreten.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Efferen innerhalb einer geschlossenen Bebauung. Die Bebauung in diesem Bereich besteht überwiegend aus ein- zweigeschossigen Einfamilienhäusern, bzw. kleinen Mehrfamilienhäusern.

Stadtmittelpunkt Hürth (Rathaus)	ca.	3,0 km
Stadtmittelpunkt Köln (Neumarkt)	ca.	9,0 km
Hauptbahnhof Köln mit Intercityanschluss	ca.	10,0 km
Autobahnanschlussstelle „A 4 Köln-Klettenberg“	ca.	4,0 km
Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs (Bus)	ca.	10 min

Flughafen „Köln/Bonn“ in ca. 25 Autominuten Entfernung.

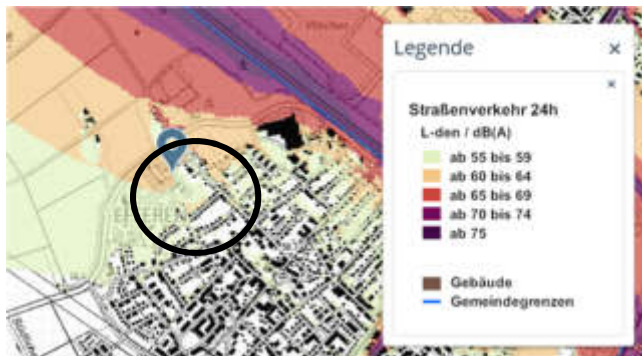
Die infrastrukturelle Versorgung ist in Hürth Efferen bzw. im Stadtzentrum von Hürth umfassend gesichert, erweiterte Angebote in der Innenstadt von Köln.

3.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück und liegt an der Straße Im Grasfeld / Mönchhof. Erschließung und Zugänglichkeit von der der Straße Im Grasfeld aus. Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt, Grundstücksbreite (Straßenfront) rd. 17,00 m, Grundstückstiefe max. rd. 40,00 m, Grundstücksgröße gesamt 420,00 m². Das Grundstück hat annähernd eine Süd-Nord Ausrichtung und eine normale Höhenlage zur Straße. Vermutlich normale Belastbarkeit des Bodens und Grundwasserstand unter Gründungssohle.

Die Straße Im Grasfeld ist eine ausgebaute öffentliche Straße mit asphaltierter Fahrbahn, einseitig gepflasterten Gehwegen und Straßenbeleuchtung. Parken entlang der Straße möglich. Die Straße Mönchhof mit gepflasterter Fahrbahn, keine Gehwege. Hausanschlüsse zum Grundstück (Fernwärme, Wasser, Elektrizität, Telefon, Kanalisation) vorhanden.

Emissionen / Immissionen



www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de

Leichte Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr. Keine Beeinträchtigungen durch Schienenverkehr, Flugverkehr und Industrie (Quelle: Umgebungs-lärm NRW, Ministerium für Umwelt NRW).

Lagequalifikation:

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen, Wohnumfeld, Bevölkerungsstruktur für Einfamilienhäuser normale Wohnlage in Hürth-Efferen, ohne besonderes Standortinteresse und Lageakzeptanz.

Lage an der der Stadtgrenze zu Köln, Speckgürtel von Köln.

3.3 Marktverhältnisse, Demographische Entwicklung

Kennzahlen für die Stadt Hürth

- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
Rhein-Erft-Kreis 2025 - ca.150.000
- Arbeitslosenquote Rhein-Erft-Kreis (05/2025) - 6,4 %
- Demographische Entwicklung
Stadt Hürth moderates Bevölkerungswachstum
(www.wegweiser-kommune.de)

Die demographische Entwicklung der Stadt Hürth und die Wirtschaftskraft der gesamten Region lässt auch mittelfristig einen stabilen Immobilienmarkt erwarten.

3.4 **Bebauung**

3.4.1 **Objektart und Baudaten**

(I) Wohnhaus

Nichtunterkellertes, ein- zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach und integrierter Garage
- Kettenhaus

Bauschein 02.03.2020

Baujahr vermutlich 2021

Konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse.

3.4.2 **Rohbau**

Die Beschreibung wurde den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Es konnte keine
Innenbesichtigung durchgeführt werden.

(I) Wohnhaus

Gründung:

Vermutlich Betonfundamente und Betonbodenplatte.

Außenwände:

Mauerwerkswände mit Wärmedämmung und Klinkersteinvorsatzschale bzw. Wärmedämmver-
bundsystem.

Innenwände:

Tragende und nichttragende Wände nach statischen Erfordernissen aus Mauerwerk, beidseitig ver-
putzt.

Decken:

Geschossdecken als Stahlbetondecken.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Flachdach, vermutlich als Stahlbetondecke mit Wärmedämmung und bituminöser Abdichtung.

Fassaden:

Rote Klinkersteinfassaden bzw. dunkle Putzfassaden.

3.4.3 Ausbau/Ausstattung:

Wand- und Deckenbehandlung:

Keine Angabe.

Fenster:

Vermutlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden.

Türen:

Keine Angabe.

Fußböden:

Keine Angabe.

Treppen:

Keine Angabe.

Sanitärinstallation:

Keine Angabe.

Elektroinstallation:

Keine Angabe.

Heizungsart:

Fernwärme, vermutlich Fußbodenheizung.

Besondere Einbauten / Zubehör:

Keine Angabe.

3.4.4 Ausstattungsqualifikation

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht vermutlich weitgehend dem normalen baualtersklassentypischen Qualitätsstandard des Erstellungsjahres.

3.4.5 Außenanlagen

Hauszuwegung und Garagenzufahrt Betonplattenbelag. Vorgarten mit Mauerwerkseinfriedung, Hausgarten mit Rasenflächen und Pflanzungen, Einfriedung mit Gitterzaunanlage.

3.4.6 Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Für die Wertermittlung ist das Baualter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer festzulegen.

	Baujahr	Alter	Gesamtnutzungsdauer
(I) Wohnhaus / Garage	2021	21 Jahre	80 Jahre

Eine Innenbesichtigung des Objektes konnte nicht durchgeführt werden.

Aufgrund des Baualters (4 Jahre) wird hier unterstellt, dass keine Modernisierungen durchgeführt wurden.

Restnutzungsdauer bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung des gesamten Bewertungsobjektes sachverständig geschätzt:

(I) Wohnhaus / Garage 76 Jahre

	Lineare Alterswertm.	/ Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)
(I) Wohnhaus / Garage	5 %	0,95

3.4.7 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Gemäß Anlage 1 (Nach Wohnflächenverordnung)

Die Wohnfläche wurde den Bauplänen entnommen.

(I) Wohnhaus

Erdgeschoss 79,00 m²

Obergeschoss 63,00 m²

Summe Wohnfläche 142,00 m²

=====

Terrasse mit 25 % Ansatz 8,00 m²

150,00 m²

3.4.8 Brutto – Grundfläche (BGF)

Gemäß Anlage 1 (nach DIN 277/1973/1987/2005)

(I) Wohnhaus 200,00 m²

=====

(II) Garagengebäude 20,00 m²

=====

3.5 Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung – hier Außenbesichtigung – beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das Baualter weitgehend normalen, baualterstypischen Bau- und Instandhaltungszustand. Die objekttypische Wertminderung durch Alterung und Abnutzung werden durch die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt, darüberhinausgehende Kosten zur Beseitigung von Bauschäden / Baumängeln sowie Reparatur- und Instandhaltungskosten (zur Substanzerhaltung, keine Modernisierungsmaßnahmen) werden besonders berücksichtigt durch Pauschalabzug. Die Höhe des Marktabschlages ist nicht identisch mit dem Investitionsbedarf, er dient lediglich der Angleichung an den Wert in altersgemäßen Normalzustand, unter Beachtung einer marktüblichen Akzeptanz. Dieser Betrag ist nicht rechnerisch ermittelt, sondern stellt als Minderungsbetrag einen reinen Schätzwert dar. Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den, im Falle einer Instandsetzung bzw. Vollsanierung, tatsächlich anfallenden Kosten.

Baumängel / Bauschäden

Im Rahmen der Ortsbesichtigung – Außenbesichtigung – wurden keine Baumängel / Bauschäden festgestellt.

3.5.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden – pauschal – = 0,00 €

3.6 Nutzung / Konzeption

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nichtunterkellertes, ein- zweigeschossiges Einfamilienhaus mit im Gebäude integrierter Garage, Flachdach (Baujahr 2021). Das Objekt hat eine Wohnfläche von ca. 142,00 m² (ohne Außenwohnbereich / Terrasse). Erdgeschoss mit Küche Wohn- Essbereich, Kinder bzw. Arbeitszimmern, Bad, Hausanschlussraum und Abstellraum. Direkte Zugänglichkeit des Gartens vom Wohnraum aus. Obergeschoss mit drei Schlafzimmern und Bad. Der Wohnhausgrundriss entspricht (hier nach Planunterlagen) in Funktionszuordnung und Zugschnitt weitgehend zeitgemäßen Wohnansprüchen. Die Raumgrößen, Geschosshöhen und Belichtung sind normal. Eingeschränkte Abstellmöglichkeit im Abstellraum. PKW-Abstellmöglichkeit in der Garage.

3.7 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer Wohnnutzung als Einfamilienhaus zusehen. Die Marktchancen und Vermarktungsmöglichkeiten (Verkauf/Vermietung) sind gegeben.

Nach jahrelangem (zum Teil starken) Preisanstieg sind seit etwa Mitte 2022 auf Grund der veränderten Wirtschaftslage unter Einfluss des Ukrainekriegs und des hohen Zinsniveaus deutliche Kaufpreisrückgänge festzustellen. Nach einer Phase sinkender Preise deutet die aktuelle Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag auf eine Stabilisierung und Erholung des Immobilienmarkts hin. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist wieder spürbar vorhanden.

Es ist eine mittelfristige Vermarktungsdauer zu erwarten.

4. Wertermittlung

Nach § 6 der ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren 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 Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Die Modellkonformität ist einzuhalten.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Basis der durchschnittlichen Herstellungskosten (Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung eines Regionalfaktors und der Alterswertminderung bewertet. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden im Sachwertverfahren durch die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren berücksichtigt. Da der Gutachterausschuss auch Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt hat, wird hier ergänzend das Ertragswertverfahren durchgeführt.

Bei einer ausreichenden Anzahl von hinreichend vergleichbaren Objekten wird ggf. das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Hinweis:

Der Gutachterausschuss berücksichtigt derartige „Kettenhäuser“ als freistehende Einfamilienhäuser in der Auswertung der Kaufpreissammlung. Diese Einstufung wird in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt. Als Wohnfläche wird nur die „warme Fläche“ ohne Terrassen berücksichtigt.

4.1 Bodenwertermittlung

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung § 24 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert „kann“ auch auf der Grundlage von objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten (§26) ermittelt werden. Da die Ableitung der Sachwertfaktoren und der Liegenschaftszinssätze auf Basis von Bodenrichtwerten erfolgt, wird auch hier auf Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zurückgegriffen.

4.1.1 Bodenrichtwert

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich einer durch den Gutachterausschuss für Grundstückspreise festgesetzten Bodenrichtwertzone.

Wohnbauflächen:

Stichtag: 01.01.2025 = 720 €/m² (beitragsfrei)

mit der Ausweisung: Wohnbaufläche; II; 450 m²

(inklusive Erschließungskosten)

Bereich: Esserstraße

4.1.2 Modifizierung des Bodenrichtwertes

Es ist zu überprüfen, ob das Grundstück vollumfänglich dem nutzungstypischen Grundstück dieser Bodenrichtwertzone entspricht.

Modifizierung Grundstücksgröße:

Der Grundstücksmarktbericht veröffentlicht Umrechnungsfaktoren zur Anpassung der Grundstücksgrößen.

Flächenanpassung

Fläche des Grundstücks in m²	Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks						
	800 m²	700 m²	600 m²	500 m²	400 m²	300 m²	200 m²
200					1,15	1,09	1,00
225					1,13	1,06	0,98
250				1,16	1,11	1,04	0,96
275				1,14	1,08	1,02	0,94
300			1,17	1,12	1,06	1,00	0,92
325			1,15	1,10	1,05	0,98	
350		1,18	1,13	1,08	1,03	0,97	
375		1,16	1,12	1,07	1,01	0,95	
400	1,18	1,14	1,10	1,05	1,00	0,94	
425	1,17	1,13	1,08	1,04	0,99	0,93	
450	1,15	1,11	1,07	1,02	0,97	0,91	
475	1,14	1,10	1,06	1,01	0,96		
500	1,12	1,09	1,04	1,00	0,95		
525	1,11	1,07	1,03	0,99	0,94		
550	1,10	1,06	1,02	0,98	0,93		
575	1,09	1,05	1,01	0,97	0,92		
600	1,08	1,04	1,00	0,96	0,91		
625	1,07	1,03	0,99	0,95			
650	1,05	1,02	0,98	0,94			
675	1,04	1,01	0,97	0,93			
700	1,04	1,00	0,96	0,92			
725	1,03	0,99	0,95	0,91			
750	1,02	0,98	0,95	0,90			
775	1,01	0,97	0,94				
800	1,00	0,97	0,93				

Grundstücksgröße Bewertungsobjekt: 420,00 m²

Grundstücksgröße Richtwertgrundstück: 450,00 m²

In Anlehnung an die Tabelle wird der Umrechnungsfaktor auf 1,02 geschätzt.

$$720,00 \text{ €/m}^2 \times 1,02 \text{ rd.} = 730,00 \text{ €/m}^2$$

Modifizierung Mikrolage / Grundstückszuschnitt / Ausrichtung:

Mikrolage, Grundstückszuschnitt und Ausrichtung rechtfertigen keinen Zu- Abschlag.

Modifizierung konjunkturellen Entwicklung:

Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag ist hier kein Zu- Abschlag zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausnutzbarkeit wird der Bodenwert sachverständig geschätzt: 730,00 €/m²

4.1.3 Bodenwert

(I) Bauland - Beitragsfreier Bodenwert

$$420,00 \text{ m}^2 \times 730 \text{ €/m}^2 = 306.600,00 \text{ €}$$

4.1.4 Bodenwert

- gerundet - = 307.000,00 €

=====

=====

4.2 Sachwertverfahren

4.2.1 Vorbemerkung

Das Sachwertverfahren (§ 35 ff. ImmoWertV) ist am Substanzwert orientiert. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Wert der baulichen Anlage, dem Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert.

Die auf das Jahr 2010 bezogenen Normalherstellungskosten pro m² Brutto – Grundfläche werden nach Anlage 4 der ImmoWertV angesetzt unter Berücksichtigung des Gebäudestandards und des Regionalfaktors. Diese Kosten werden mit Hilfe des entsprechenden, vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten, Preisindex für die Bauwirtschaft auf den Wertermittlungsstichtag hochgerechnet. Die Baunebenkosten, die insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, örtliche Prüfungen und Genehmigungen umfassen, sind im Ansatz der Normalherstellungskosten erfasst.

Gebäudealter, Gesamtnutzungsdauer und ggf. Modernisierungen bestimmen die Alterswertminderung eines Gebäudes in Anlehnung an Anlage 1 und 2 der ImmoWertV.

Durch den Ansatz der Alterswertminderung wird der Wertverlust infolge Alterung und Abnutzung erfasst. Baumängel, Bauschäden sowie ein ggf. wertbeeinflussender Reparatur- und Instandhaltungsstau werden besonders berücksichtigt. Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden pauschal erfasst. Die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) auf dem Grundstücksmarkt werden durch die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren berücksichtigt.

4.2.2 Normalherstellungskosten

Ermittlung der Kostenkennwerte in Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).
Berechnung unter Berücksichtigung der anteiligen BGF.

Hinweis: Die Auswertung des Gutachterausschusses bewertet derartige Kettenhäuser als freistehende Einfamilienhäuser.

(I) Wohnhaus

Typ 1.23 Freistehendes Einfamilienhaus

Nichtunterkellert, Erdgeschoss, Flachdach

1	2	3	4	5	Standardstufe
920	1.025	1.180	1.420	1.775	(€/m ² BGF)

und

Typ 1.33 Freistehendes Einfamilienhaus

Nichtunterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, Flachdach

1	2	3	4	5	Standardstufe
785	870	1.000	1.205	1.510	(€/m ² BGF)

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung						
Aktenzeichen: AK-25-099						
Objekt : Im Grasfeld 21, 50334 Hürth				Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre		
Baujahr: 2021				Restnutzungsdauer: 76 Jahre		
Modernisierungsgrad: 0 Punkte				lineare Alterswertminderung: 5,0 %		
sonstige Bauteile vorhanden						
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			0,1	0,9		23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			0,3	0,7		11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden				1,0		5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung			0,7	0,3		9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.23 / 1.33	800	887	1020	1229	1539	
Gebäudestandardkennzahl						3,45
Außenwände	0,1 x 23% x 1020 + 0,9 x 23% x 1229					278 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 1020					153 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,3 x 11% x 1020 + 0,7 x 11% x 1229					128 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 1020					112 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 1020					112 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 1229					61 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 1229					111 €/m ² BGF
Heizung	0,7 x 9% x 1020 + 0,3 x 9% x 1229					97 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 1020					61 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					1113 €/m² BGF

(II) Garage

Einzelgaragen / Mehrfachgaragen

3 4 5 Standardstufe

245 485 780 (€/m²/BGF)

Standardstufe 3: Fertigaragen

Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise

Standardstufe 5: individuelle Garagen mit besonderer Ausführung wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä: Wasser, Abwasser, Heizung

In Anlehnung an die vorgenannten Literaturangaben Normalherstellungskosten 2010 unter Berücksichtigung von Bauart, Gebäudehöhen, Ausstattung, Nutzung (incl. Umsatzsteuer).

(I) Wohnhaus 1.113,00 €/m²BGF2010 x 1,0 (Regionalfaktor) = 1.113,00 €/m²BGF2010

(II) Garagengebäude 485,00 €/m²BGF2010 x 1,0 (Regionalfaktor) = 485,00 €/m²BGF2010

Umrechnung auf den 07.11.2025

Der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex mit Umsatzsteuer liegt bei:

(2021 = 100)

Wohngebäude: 0,709 (2010)

Wohngebäude: 1,343 (8/2025)

(I) Wohnhaus 1.113,00 €/m²BGF2010 : 0,709 x 1,343 = rd. 2.108,00 €/m²BGF

(II) Garagengebäude 485,00 €/m²BGF2010 : 0,709 x 1,343 = rd. 919,00 €/m²BGF

4.2.3 Sachwertberechnung

(I) Wohnhaus

200,00 m² x 2.108,00 €/m²BGF rd. = 421.600,00 €

x Alterswertminderungsfaktor = 0,95

Vorläufiger Sachwert (I) Wohnhaus rd. 400.500,00 €

(II) Garage

20,00 m² x 919,00 €/m²BGF rd. = 18.400,00 €

x Alterswertminderungsfaktor = 0,95

Vorläufiger Sachwert (II) Garage rd. 17.500,00 €

Zuschläge zu den Herstellungskosten für die nicht bei der BGF-Berechnung
erfassten besonderen Bauteile (./ Awm.)

psch. = 0,00 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 418.000,00 €

(III) Außenanlagen

Wertansatz für die baulichen Außenanlagen (./ Awm.)

(u. a. Zuwegung) pauschal 6 % rd. = 25.100,00 €

Besonders zu berechnende Bauteile der Außenanlagen (./ Awm.)

- pauschal - 0,00 €

Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen 25.100,00 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 443.100,00 €

und der Außenanlagen

Bodenwert = 307.000,00 €

750.100,00 €

Vorläufiger Sachwert - gerundet - 750.000,00 €

Dieser Wert bedarf einer Marktanpassung. Nach den empirischen Markterfahrungen werden vergleichbare Objekte am Markt nicht zum vorläufigen Sachwert veräußert, sondern werden mit Zu- bzw. Abschlägen zur Marktanpassung gehandelt. Der Gutachterausschuss hat aus der Untersuchung ausgewählter Kauffälle der vorliegenden Kaufpreissammlung Sachwertfaktoren zur Marktanpassung ermittelt.

Grundstücksmarktbericht 2025:

Der Sachwertfaktor wird in Anlehnung an die Tabellenwerte „Freistehenden Einfamilienhäusern“ geschätzt.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser												
vorläufiger Sachwert (in Euro)	Bodenrichtwert* (in Euro/m²)											
	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750
150.000	1,24	1,22	1,19	1,17	1,15	1,14						
200.000	1,15	1,14	1,13	1,12	1,11	1,11						
250.000	1,09	1,09	1,09	1,09	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
300.000	1,04	1,05	1,05	1,06	1,06	1,06	1,07	1,07	1,07	1,07	1,08	1,08
350.000	1,01	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,05	1,06	1,06	1,07	1,07	1,08
400.000	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,03	1,04	1,05	1,06	1,06	1,07	1,08
450.000	0,95	0,96	0,98	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08
500.000	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,06	1,07	1,08
550.000	0,90	0,92	0,95	0,97	0,99	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,07	1,08
600.000	0,88	0,91	0,93	0,96	0,98	0,99	1,01	1,02	1,04	1,05	1,06	1,08
650.000	0,86	0,89	0,92	0,94	0,97	0,99	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08
700.000		0,88	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,06	1,08

*Damit ist der u.a. in www.boris.nrw.de veröffentlichte Bodenrichtwert gemeint.

Der vorläufige Sachwert von 750.000,00 € liegt außerhalb der Auswertung. In Anlehnung an die genannten Tabellenwerte und unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertes werden hier der folgende Faktor gewählt:

Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von 750.000,00 €
und einem Bodenrichtwert von 720,00 €/m² = 1,07

Es handelt sich hier letztendlich nicht um einen statischen Wert, sondern um eine statistische Auswertung.

In Anlehnung an die Angaben des Grundstücksmarktberichtes und unter Berücksichtigung der Objektbesonderheiten (für freistehende Einfamilienhäuser kleine Grundstücksgröße) und der Lage wird hier ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,15 sachverständig gewählt.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 750.000,00 € x 1,15 rd. = 863.000,00 €

Die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) sind im Verfahren hinreichend berücksichtigt, eine weitere Marktanpassung ist nicht notwendig.

Bei einer Wohnfläche von 142,00 m² ergibt sich ein Wohnflächenwert (Vergleichsfaktor) von rd. 6.080,00 €.

4.2.3.1 Marktangepasster vorläufiger Sachwert = 863.000,00 €
=====

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Vorbemerkung

Das Ertragswertverfahren (§ 27 ff. ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen / sonstige Anlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Der auf Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen.

Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswertes ist der marktüblich erzielbare jährliche Reinertrag. Hierbei sind in erster Linie die tatsächlich erzielten Erträge von Bedeutung, wobei zu prüfen ist, ob sie auch nachhaltig (langfristig) zu erzielen sind. Gegebenenfalls sind die nach den Erfahrungen angemessenen und erzielbaren Mieten zugrunde zu legen.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag, abzüglich der Bewirtschaftungskosten und ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der so verminderte Reinertrag ist mit dem Kapitalisierungsfaktor zu kapitalisieren, der sich aufgrund des maßgebenden Zinssatzes und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

4.3.2 Mieterträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist vermutlich eigengenutzt. Aktuelle Erträge sind nicht bekannt geworden. Maßgebend für die Wertermittlung ist der Mietertrag, von dem man annehmen kann, dass er sowohl marktüblich als auch nachhaltig erzielbar ist.

Dieser marktüblich erzielbare Ertrag ist in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich um eine anzusetzende Miete, die bei Vermietung der Immobilie am Markt nachhaltig erzielbar ist, auch bei einer Alternativnutzung marktüblich ist.

Hinweis:

Für die Liegenschaftszinsauswertung werden die Mieten wurden aufgrund des örtlichen Mietspiegels ermittelt. Diese berücksichtigen die Besonderheiten der jeweiligen Objektart, sowie die im Fragebogen abgefragte Wohnfläche und Ausstattung. Der Mietspiegelansatz (Geschosswohnungsbau) wurde um 10 % erhöht. Bei übergroßen Wohnungen wurde ein Abschlag von 1 % je 10 m² Wohnfläche auf den Mietansatz berücksichtigt.

Als Anhaltspunkt dient der Mietpreisspiegel 2024 (Stand April 2024) der Stadt Hürth für Wohnungsmieten für Geschosswohnungen.

Mietspiegel								Stand 04.2024
Wohnungen (Mieten in Euro pro m ²)								
30 m ² - 49,9 m ²		50 m ² - 69,9 m ²		70 m ² - 89,9 m ²		90 m ² - 109,9 m ²		
mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	
Gruppe bis 1960 Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden								
A	6,30 - 7,60	6,80 - 8,00	6,30 - 7,60	6,70 - 8,00	6,30 - 7,40	6,70 - 7,90	6,10 - 7,30	6,50 - 7,70
Gruppe 1961 - 1975 Wohnungen in Gebäuden, die in diesem Zeitraum bezugsfertig wurden								
A	7,20 - 8,60	7,70 - 9,10	6,80 - 8,00	7,20 - 8,60	6,90 - 7,80	7,10 - 8,30	6,40 - 7,70	6,90 - 8,20
B	8,20 - 9,30	8,90 - 10,00	7,70 - 8,90	8,40 - 9,70	7,60 - 8,80	8,10 - 9,60	7,50 - 8,40	8,00 - 9,10
Gruppe 1976 - 1989 Wohnungen in Gebäuden, die in diesem Zeitraum bezugsfertig wurden								
A	8,00 - 9,50	8,60 - 10,10	7,90 - 9,00	8,10 - 9,30	7,90 - 8,70	7,80 - 9,40	7,00 - 8,40	7,90 - 8,90
B	9,30 - 10,30	10,10 - 11,10	8,40 - 9,80	8,90 - 10,60	8,10 - 9,90	8,60 - 10,70	8,00 - 9,40	8,40 - 10,10
Gruppe 1990 - 2004 Wohnungen in Gebäuden, die in diesem Zeitraum bezugsfertig wurden								
A	8,40 - 10,20	8,70 - 10,80	8,00 - 9,70	8,40 - 10,20	7,70 - 9,40	8,20 - 10,00	7,40 - 9,10	7,80 - 9,50
B	9,60 - 10,80	10,30 - 11,70	8,80 - 10,40	9,10 - 11,10	8,50 - 10,40	8,90 - 11,10	8,10 - 9,90	8,50 - 10,60
Gruppe 2005 - 2017 Wohnungen in Gebäuden, die in diesem Zeitraum bezugsfertig wurden								
A	8,70 - 10,90	8,90 - 11,20	8,20 - 10,30	8,60 - 10,80	7,90 - 10,00	8,30 - 10,40	7,60 - 9,70	8,00 - 10,10
B	9,80 - 11,40	10,40 - 12,20	9,10 - 11,10	9,40 - 11,60	8,80 - 10,90	9,00 - 11,80	8,40 - 10,40	8,70 - 11,10
Gruppe ab 2018 Wohnungen in Gebäuden, die in diesem Zeitraum bezugsfertig wurden								
A	9,60 - 12,30	9,80 - 12,60	9,10 - 11,70	9,50 - 12,20	8,80 - 11,40	9,20 - 11,80	8,50 - 11,10	8,90 - 11,50
B	10,50 - 12,80	11,30 - 13,60	10,00 - 12,50	10,30 - 13,00	9,70 - 12,30	9,90 - 13,00	9,30 - 11,80	9,60 - 12,50

4.3.3 Bewirtschaftungskosten

In Anlehnung an die ImmoWertV; Anlage 3 unter Berücksichtigung der Ausführungen des Grundstücksmarktberichtes (Modellkonformität).

Instandhaltungskosten

Wohnhaus

142,00 m² x 14,00 €/m² = 1.988,00 €

Garage

1 Stk. x 106,00 €/m² = 106,00 €

= 2.094,00 €

Mietausfallwagnis

2,00 % von rd. 20.000,00 € = 400,00 €

Verwaltungskosten

1 x WE x 358,00 € = 358,00 €

1 x GA. x 47,00 € = 47,00 €

= 405,00 €

2.899,00 €

4.3.3.1 Bewirtschaftungskosten

- gerundet - = 2.900,00 €

(= rd. 14,50 %)

=====

4.3.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist neben dem Mietertrag eine Bewertungsgröße, die entscheidenden Einflüsse darstellt. Beim Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem die Verkehrswerte von Immobilien im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. In Liegenschaften angelegtes Kapital wird anders verzinst, als anderweitig angelegtes Kapital (Preiswachstum, Zinsen, Steueraspekte). Die Verzinsung von Liegenschaften weicht von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Die Höhe der Verzinsung des in Immobilien angelegten Kapitals ist von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation, der Lage auf dem Kapitalmarkt und der örtlichen Immobilienmarktlage abhängig; ferner ist sie zeitlichen Schwankungen unterworfen. Grundstücksart, Restnutzungsdauer der Gebäude und individuelle Lagemerkmale bestimmen ferner die Höhe des Liegenschaftszinssatzes.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes steht in direktem Zusammenhang mit dem Risiko der Investition. Ein hoher Zins ist dabei Ausdruck von hohem Investitionsrisiko.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 macht folgende Aussage zum Liegenschaftszinssatz.

Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2025 (Wiederverkauf)

Gebäudetyp	LZS (%)	s	N	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro/m ² Wfl	Ø Miete Euro/m ² Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)	0,9	0,7	267	144	3.043	6,8	22	40
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhäusehälften)	0,9	0,8	585	128	3.169	7,2	21	41
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)	1,0	0,9	20	174	2.527	6,8	24	36

Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend) Liegenschaftszinssatz:

0,9 % mit einer Spanne von 0,2 % bis 1,6 %

Nachrichtlich:

Eine Auswertung, der nur eigengenutzte Neubauten zu Grunde lagen (alle Ein- und Zweifamilienhäuser), ergab einen Liegenschaftszins von rd. 1,9 % bei einer Standardabweichung von 0,3 und einer Datengrundlage von 91 Verträgen.

Die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes basiert auf folgenden Modellansätzen:

- die Auswertung wurde angelehnt an das Modell der AGVGA (NRW)
- die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren angesetzt
- die Restnutzungsdauer (RND) wurde ggf. anhand des Modells der AGVGA modifiziert. Es wurden nur
 - RND > 25 Jahre berücksichtigt
- die Mieten wurden aufgrund des örtlichen Mietspiegels ermittelt und berücksichtigen die Besonderheiten der jeweiligen Objektart, sowie die im Fragebogen abgefragte Wohnfläche und Ausstattung. Der Mietspiegelansatz (Geschosswohnungsbau) wurde um 10 % erhöht. Bei übergroßen Wohnungen wurde ein Abschlag von 1 % je 10 m² Wohnfläche auf den Mietansatz berücksichtigt
- die Bewirtschaftungskosten (siehe unter 8.6)
- Neubauten wurden bei der Auswertung nicht mit einbezogen

Bei dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes sind lageabhängige Einflüsse zu beachten. In ländlichen und weniger gesuchten städtischen Wohnlagen sind über dem Durchschnitt liegende Zinssätze festzustellen. Andererseits liegen die Zinssätze niedriger in gesuchten und guten Lagen.

Es sind die folgenden Faktoren zu berücksichtigen:

- Stadtwohnlage in Hürth - normal
- Gesamtzustand des Bewertungsobjektes - neuwertig
- Restnutzungsdauer - 76 Jahre
- Mietniveau - normal
- Entwicklungsperspektive - normal

Im Hinblick auf den Standort in Hürth, Größe und Art des Objektes, Alter, Marktgängigkeit und Ausstattungsqualität und einer Restnutzungsdauer von 76 Jahren (Neuwertigkeit) ist ein Liegenschaftszinssatz im Bereich oberhalb des Mittelwertes von 0,9 % der Liegenschaftszinsspanne von 0,2 % bis 1,6 % gerechtfertigt.

Für die Ertragswertberechnung ist hier ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 1,50 % marktkonform und angemessen.

Unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer ergibt sich nach der Barwertformel folgender Kapitalisierungsfaktor.

Liegenschafts- zinssatz	Restnutzungs- dauer	Kapitalisierungs- faktor
1,50 %	76 Jahre	45,16

4.3.5 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag	=	20.000,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	=	<u>2.900,00 €</u>
	=	17.100,00 €
./. Bodenertragsanteil: 1,80 % vom Bodenwert	=	<u>4.605,00 €</u>
Gebäudejahresreinertrag	=	12.495,00 €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen		
12.495,00 € x 45,16 (Kapitalisierungsfaktor)	rd. =	564.000,00 €
Bodenwert	=	<u>307.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert		871.000,00 €

Die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) sind im Verfahren hinreichend berücksichtigt, eine weitere Marktanpassung ist nicht notwendig.

Bei einer Wohnfläche von 142,00 m² ergibt sich ein Wohnflächenwert (Vergleichsfaktor) von rd. 6.130,00 €.

4.3.5.1 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	871.000,00 €
=====		=====

4.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24 ff. ImmoWertV) leitet den Vergleichswert aus Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt zu vergleichen sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen, diese notwendige Übereinstimmung trifft regelmäßig nur bei Reihenhäusern bzw. Typenhäusern sowie Eigentumswohnungen, die zudem derselben Baualtersklasse und hinsichtlich der Lage vergleichbar bzw. anpassbar sind, zu.

Auf tel. Anfrage v. 10.11.2025 konnte der Gutachterausschuss keine Angaben zu Vergleichskaufpreisen (Wiederverkauf) zur Verfügung stellen.

Der Gutachterausschuss nannte folgende Kaufpreise im Erstverkauf für das Neubaugebiet:

Kauf 2021

Kettenhaus – freistehende Bebauung

11 Stück

Kaufpreise 780.000,00 € - 1.130.000,00 € / i.M. 945.000,00 €

Wohnfläche 145,00 m² - 155,00 m²

Auf eine Auswertung von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung wird hier verzichtet.

5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 sind die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes zu berücksichtigen.

5.1.1 Marktabschlag Baumängel und Bauschäden

Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden = 0,00 €

5.1.2 Zusammenfassung besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

	Marktabschlag	Marktzuschlag
Baumängel und Bauschäden	= 0,00 €	= 0,00 €
Summe	= 0,00 €	= 0,00 €

5.1.3 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 0,00 €

6. Ergebnis

Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert = 863.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 0,00 €

= 863.000,00 €

Ertragswert

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 871.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 0,00 €

= 871.000,00 €

Nach § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Derartige Einfamilienhäuser werden wegen des Eigennutzungsinteresses nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt, der Ertragswert ist geeignet den Sachwert zu plausibilieren.

Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt wird für das Bewertungsobjekt Wohnhaus Im Grasfeld 21 in 50354 Hürth folgender Verkehrswert auf den Wertermittlungstichtag 07.11.2025 geschätzt:

Verkehrswert **863.000,00 €**

./ 10 % Sicherheitsabschlag wegen

fehlender Innenbesichtigung **86.000,00 €**

Verkehrswert: **777.000,00 €**

in Worten: siebenhundertsiebenundsiebzigtausend €

(incl. Bodenwert und Garage)

(Informationsdaten: 777.000,00 € : 142,00 m² = rd. 5.470,00 €/m² Wohnfläche)

7. Plausibilisierung

Vergleichswert / Immobilienrichtwert

Der Gutachterausschuss stellt unter www.borisplus.nrw.de Immobilienrichtwerte zur Verfügung. Mithilfe eines Immobilienpreis-Kalkulators können diese Richtwerte auf den konkreten Bewertungsfall angepasst werden.

Diese Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien (hier Ein- und Zweifamilienhäuser) mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien.

Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen. Die Immobilienrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitet (§ 195 BauGB) und sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2013 bis 2024 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und für den 01.01.2025 beschlossen.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe
- beinhalten die nach der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition übliche Baulandfläche
- beinhalten ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive der Hausanschlüsse
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.)
- beinhaltet kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichende Merkmale des Bewertungsobjekts zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwerts werden u. a. mit den Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Der vermutete Gebäudestandard des Einfamilienhauses – (ohne Innenbesichtigung) liegt zwischen mittel und gehoben).

Gebäudestandard mittel:

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Reihen- und Doppelhäuser):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	4500 €/m ²		
Gemeinde	Hürth		
Immobilienrichtwertnummer	70013		
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	freistehend	4.0 %
Baujahr	1974	2021	34.0 %
Wohnfläche	120 m ²	142 m ²	-5.5 %
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	-7.0 %
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	-3.0 %
Grundstücksgröße	525 m ²	420 m ²	-3.4 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		5.160 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		730.000 €	

Gebäudestandard gehoben:

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Reihen- und Doppelhäuser):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	4500 €/m ²		
Gemeinde	Hürth		
Immobilienrichtwertnummer	70013		
Gebäudestandard	mittel	gehoben	16.0 %
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	freistehend	4.0 %
Baujahr	1974	2021	34.0 %
Wohnfläche	120 m ²	142 m ²	-5.5 %
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	-7.0 %
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	-3.0 %
Grundstücksgröße	525 m ²	420 m ²	-3.4 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		5.990 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		850.000 €	

Vergleichswert / Immobilienrichtwert - Spanne

Gebäudestandard	mittel	gehoben
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	730.000,00 €	850.000,00 €
Zulage Garage	30.000,00 €	30.000,00 €
	760.000,00 €	880.000,00 €

Der Vergleichswert / Immobilienrichtwert plausibilisiert den Verkehrswert.

8. Beantwortung der Fragestellung

- Es wird von dem Eigentümer kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjektes betrieben
 - Wohnnutzung.
- Zu bewertendes Zubehör ist nicht bekannt geworden.
- Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- Baulasteintragungen vorhanden
- Keine Altlasten
- Kein Denkmalschutz
- Keine Eigengrenzüberbauung

Hinweis:

Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden

50670 Köln, den 13.11.2025

Sachverständiger

Dipl. Ing. Andreas Kötter

Architekt



Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Wohnflächenberechnung

(Nach Wohnflächenverordnung)

Berechnungen mit der für die Wertermittlung erforderlichen und notwendigen Genauigkeit nach Planunterlagen bzw. örtlichem Aufmaß.

Im Grasfeld 21, 50354 Hürth

Bezeichnung	Länge	Breite	Faktor	Ergebnis	Fläche	Abzug	Anrechenbare Fläche
Erdgeschoss							
Diele					11,26 m ²	1,00	11,26 m ²
Garderobe					0,47 m ²	1,00	0,47 m ²
Zimmer					19,09 m ²	1,00	19,09 m ²
Bad					5,40 m ²	1,00	5,40 m ²
H.A.R.					6,17 m ²	1,00	6,17 m ²
Küche / Essen					15,60 m ²	1,00	15,60 m ²
Wohnen					19,47 m ²	1,00	19,47 m ²
Abst. R.					1,67 m ²	1,00	1,67 m ²
							<u>79,13 m²</u>
Summe Erdgeschoss						gerundet	79,00 m²
Obergeschoss							
Flur					8,74 m ²	1,00	8,74 m ²
Bad					7,21 m ²	1,00	7,21 m ²
Zimmer 1					13,71 m ²	1,00	13,71 m ²
Schlafen					16,35 m ²	1,00	16,35 m ²
Zimmer 2					16,83 m ²	1,00	16,83 m ²
							<u>62,84 m²</u>
Summe Obergeschoss						gerundet	63,00 m²
							<u>142,00 m²</u>
Terrasse					31,65 m ²	0,25	7,91 m ²
							<u>8,00 m²</u>

Brutto-Grundflächenberechnung (BGF)

(nach DIN 277 Ausgabe Juni 1987, Teil 1, 2005)

(Flächen aus Planunterlagen)

(I) Wohnhaus

Haupthaus

nichtunterkellert Erdgeschoss, Obergeschoss, Flachdach

Erdgeschoss	6,50 m x 14,00 m x 1,00	91,00 m ²		
	-1,13 m x 3,50 m x 1,00	-3,96 m ²		
		<hr/>		
			87,04 m ²	
Obergeschoss	6,50 m x 14,00 m x 1,00	91,00 m ²		
		<hr/>		
			91,00 m ²	
			<hr/>	
			178,04 m ²	
Summe Haupthaus		gerundet 178,00 m²	89%	

Anbau

nichtunterkellert, Erdgeschoss, Flachdach

	3,71 m x 6,00 m x 1,00	22,26 m ²		
		<hr/>		
			22,26 m ²	
Summe Anbau		gerundet 22,00 m²	11%	
Summe (I) Wohnhaus		200,00 m²	100%	

(II) Garage

nichtunterkellert, Erdgeschoss

Erdgeschoss	3,29 m x 6,00 m x 1,00	19,74 m ²		
		<hr/>		
			19,74 m ²	
Summe (II) Garage		gerundet 20,00 m²		