

Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das im Erbbaugrundbuch von
Efferen-Land, Blatt 6317 eingetragene Erbbaurecht an
dem, mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte sowie mit
einer Pkw-Doppelgarage bebauten, Grundstück
Gemarkung Efferen, Flur 3, Flurstück 212,
Dreikönigenstraße 4,
50354 Hürth - Efferen,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 24/25 -

Auftraggeber : Amtsgericht Brühl
Balthasar-Neumann-Platz 3
50321 Brühl

Auftragsdatum : 17.11.2025

Tag der Ortsbesichtigung : 21.01.2026
Wertermittlungstichtag : 21.01.2026
Qualitätsstichtag : 21.01.2026

Verkehrswert : EUR 381.000,-

Bewertungsobjekt	: Erbbaurecht an dem Grundstück Gemarkung Efferen, Flur 3, Flurstück 212, bebaut mit einer einseitig angebauten, vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilien-Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einer entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze erbauten, nicht unterkellerten Pkw-Doppelgarage mit Flachdach.
Hinweis	: Das Dachgeschoss des Wohnhauses wurde nachträglich ausgebaut. Für den Dachausbau liegt keine Genehmigung vor. Auch wenn die ausgebaut Fläche des Dachgeschosses nicht als Wohnfläche betrachtet werden kann, wurde diese aufgrund ihres Ausbaustandes im Rahmen der Wertermittlung durch entsprechende Wertansätze berücksichtigt.
Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)	: Dreikönigenstraße 4, 50354 Hürth - Efferen
Grundstücksgröße	: 553 m ²
Wohnlage	: Die Wohnlage ist insgesamt als gut zu bewerten.
Grundstücksbeschreibung	: Das Grundstück ist weitgehend eben. Es hat einen viereckigen Zuschnitt, grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 15 m an die Dreikönigenstraße und ist ca. 38 m tief.
Baujahr	: 1962
Konstruktionsart	: in Massivbau

Zustand**: Wohnhaus:**

In dem Gebäude wurden, laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Erbbauberechtigten, ab dem Jahr 2004, umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierbei wurden, laut ihren Angaben, die Elektrik komplett erneuert. Die Lichtschalter- und Steckdosenabdeckungen wurden ebenfalls erneuert. Der Wasseranschluss und alle Wasserleitungen sowie die Heizungsanlage (Heizung, Heizungsleitungen und Heizkörper) wurden erneuert. Die Kanalsanierung wurde ca. 2006 durchgeführt. Im Wohn- und Esszimmer wurde der Parkettbodenbelag abgeschliffen und versiegelt. Ansonsten wurden die Böden mit Fliesen bzw. mit Parkett- und Laminatbodenbelag neu verlegt. Die Wände und Decken wurden neu verputzt und im Bereich der Decken wurden zum Teil abgehängte Zwischendecken mit integrierter Beleuchtung eingebaut. Der offene Durchgang zwischen dem Wohnzimmer und der Küche wurde leicht vergrößert. Von der Küche aus zum Flur wurde eine Glas-Schiebetür eingebaut. Die Fenster und Fenstertüren sowie die elektrischen Rollläden wurden zwischen den Jahren 2004 bis 2006 erneuert. Die Fensterbänke wurden tlw. ebenfalls erneuert. Im Kellergeschoss wurden die Bodenfliesen ca. 2005 neu verlegt. Im Obergeschoss wurde das Bad im Jahr 2005 neu eingebaut und das Duschbad 2008 komplett saniert. Die vom Bad zum Flur führende Türöffnung wurde geschlossen bzw. tlw. zum Lichtobjekt umgebaut (tlw. beidseitig mit lichtdurchlässigen Platten geschlossen, mit Beleuchtung im Innenbereich).

Die Haustür wurde ca. 2010 erneuert. Die Innentüren wurden tlw. neu lackiert, tlw. erneuert. Die neuen Innentüren wurden überwiegend von den Erbbauberechtigten selbst fertiggestellt. Das Geländer der zum Obergeschoss führende Treppe (mit Handlauf und Brüstung im Obergeschoss) wurde 2012 erneuert. Das Dach wurde wärmeisoliert und die Dacheindeckung erneuert. Der überwiegende Teilbereich des Dachraumes wurde ohne Genehmigung ausgebaut und die Deckenbalken mit Holz verkleidet (mit integrierter Beleuchtung). Die Dachfenster wurden nach der Dachsanierung, ca. im Jahr 2015, erneuert. Die zum Dachraum führende Spartreppe wurde 2020 eingebaut. In der Waschküche wurde das Waschbecken erneuert. Die zum Keller führende Treppe wurde ca. im Jahr 2019 saniert. Ein Teil der Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten wurde, laut Angaben der Erbbauberechtigten, von ihnen selbst durchgeführt und ist zum Teil nicht fachgerecht ausgeführt worden.

Die Fassadenverklinkerung bzw. die Fugen dieser sind stellenweise beschädigt. Die Betonstufen der Kelleraußentreppe sind stellenweise beschädigt. Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände war eine Betrachtung der Innenräume zum Teil nur beschränkt möglich. Im Esszimmer ist der Estrichboden stellenweise beschädigt. Die Türschwelle zum Gäste-WC wurde nicht fachgerecht fertiggestellt. Im Flur des Obergeschosses wurde der Estrichboden, laut Angaben des Erbbauberechtigten, nicht fachgerecht erstellt. Hier sind Hohlräume unterhalb des Bodenbelages spürbar.

Im Bad waren die Schiefer-Mosaikfliesen des Bodenbelages stellenweise verschmutzt, so dass eine genaue Beurteilung dieser, hinsichtlich eventueller Schäden, nur begrenzt möglich war. Die Fliesen des Balkonbelages bzw. die Fugen dieser sind zum Teil beschädigt und die Balkonplatte weist unterseitig stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf.

In den Kellerräumen waren zum Teil diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung der Innenräume tlw. nur beschränkt möglich war. In der Waschküche und im Abstellraum weisen die Wände stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Eine Überprüfung der Schadensursache war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Ansonsten weist das Gebäude einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Pkw-Doppelgarage:

Unmittelbar hinter dem nordwestlichen Garagenraum ist ein Zelt aufgerichtet, sodass ein Teil der Fassade nicht genau ersichtlich war. Die Garagentore wurden, laut Angaben der Erbbauberechtigten, ca. 2004 erneuert. Die Bitumenbahnen des Daches wurden, laut Angaben der Erbbauberechtigten, vermutlich vor ca. zehn Jahren erneuert.

In den Garagen waren zum Teil diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung der Garagenräume nur sehr beschränkt möglich war. Im nordwestlichen Garagenraum sind die Bodenfliesen bzw. die Fugen dieser stellenweise beschädigt.

Das rückwärtige Tor sowie die Glasfüllung im oberen Bereich des Tores sind stellenweise beschädigt. Ansonsten weist die Garage einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Wohnfläche des
Wohnhauses

: 110,20 m²

Grundrisseinteilung
des Wohnhauses

: Kellergeschoss:
2 Kellerräume, Abstellraum, Waschküche/
Heizungsraum, Flur

Erdgeschoss:
Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Diele,
Flur, Gäste-WC, Terrasse

Obergeschoss:
Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur, Bad,
Duschbad, Balkon

Dachgeschoss:
Dachraum

Die Grundrisσανordnung des Wohnhauses ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen. Für den Ausbau des Dachraumes liegt keine Genehmigung vor.

Erbbauberechtigte
lt. Grundbuch

: XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX geb. XXXXX,
geboren am XXXXX

- zu je 1/2 Anteil -

- Lasten in Abt. II : lfd. Nr. 1: Erbbauzins von 132,72
(einhundertzweiunddreißig 72/100) Deutsche
Mark jährlich für den jeweiligen Eigentümer
des im Grundbuch von Efferen-Land Blatt
0040 unter Nr. 6 des Bestandverzeichnisses
verzeichneten Grundstücks. Unter
Bezugnahme auf die Bewilligung vom 08.
August 1961 eingetragen am 27. September
1961 und umgeschrieben am 02. Juli 1997.
- Inhaltsänderung zum Recht lfd. Nr. 1:
Die Reallast ist wertgesichert. Bezug:
Bewilligung vom 01.04.2004 (UR-Nr.
453/2004, Notar XXXXX, Brühl).
Eingetragen am 26.08.2004.
- lfd. Nr. 2: Vorkaufsrecht für alle
Verkaufsfälle für den jeweiligen
Grundstückseigentümer; unter Bezugnahme
auf die Bewilligung vom 08. August 1961
eingetragen 27. September 1961 und
umgeschrieben am 02. Juli 1997.
- lfd. Nr. 3: Reallast (Erbbauzinserhöhung) für
den jeweiligen Eigentümer des
Erbbaugrundstücks; unter Bezugnahme auf
die Bewilligung vom 24. Februar 1983
eingetragen am 29. März 1984 und
umgeschrieben am 02. Juli 1997.
- Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 141 K 24/25).
Eingetragen am 20.06.2025.
- Baulasten : keine Eintragungen vorhanden
- Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden, es liegen
keine Anträge vor

Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: es ist keine Wohnungsbindung vorhanden
Bergschäden	: Laut Aussage der RWE Power Aktiengesellschaft ist, nach derzeitigen Erkenntnissen, keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das vorliegende Objekt erkennbar.
Nutzung des Objekts	: Das Objekt wird zurzeit vom Erbbauberechtigten, Herrn XXXXX, bewohnt.
Gewerbebetrieb	: Für das Objekt wurde durch den Erbbauberechtigten ein Gewerbe angemeldet. Der Erbbauberechtigte betreibt ein Gewerbe als Sicherheitstechniker und nutzt seit 2004 einen Kellerraum als Büroraum (Kellerraum I). Für seine Tätigkeit nutzt er weiterhin eine Teilfläche der Garage. Eine Genehmigung für die Nutzungsänderung des Kellerraumes I zum Büroraum und für die gewerbliche Nutzung der Garage liegt jedoch nicht vor.
Zubehör	: Die Bewertung des Zubehörs erfolgt auf einem gesonderten Blatt.

Wertermittlungsergebnisse: Sachwert des Erbbaurechts: EUR 386.227,-
Ertragswert des Erbbaurechts: EUR 365.922,-

Wertermittlungsstichtag : 21.01.2026

Verkehrswert : EUR 381.000,-

Bergheim, den 15.05.2026

Fariba Rahimian-Herbon
Dipl.-Ing. (FH) Architektur

Urheberschutz aller Rechte vorbehalten. Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich zur Nutzung durch den Auftraggeber bestimmt.



Dreikönigenstraße, Blick Richtung Nordwesten,
Einfamilien-Doppelhaushälfte „Dreikönigenstraße 4“



Zuwegung zum Wohnhaus



Einfamilien-Doppelhaushälfte „Dreikönigenstraße 4“ mit einer Pkw-Doppelgarage



Rückansicht des Wohnhauses



Rückansicht der Garage



Garten im rückwärtigen Grundstücksbereich