

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über die 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 28
mit Kellerraum Nr. K 59
Bachstraße 93, 50354 Hürth-Efferen



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 141 K 37/24 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Brühl Balthasar-Neumann-Platz 3 50321 Brühl
Auftrag vom	: 23.01.2025
Ortstermin am	: 02.04.2025
Wertermittlungstichtag	: 02.04.2025
Qualitätsstichtag	: 02.04.2025
Verkehrswert	: EUR 367.000,-

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	5
3.3	Beschreibung des Grundstücks	7
4	Baubeschreibung	9
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	13
4.2	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	14
4.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	14
5	Wertermittlung des 95 / 4.588 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Efferen-Land, Flur 15, Flurstücke 4987	15
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	15
7	Literatur / Unterlagen	18
8	Anlagen	19

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 23.01.2025 vom

Amtsgericht Brühl
Balthasar-Neumann-Platz 3
50321 Brühl

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von Efferen-Land, Blatt 8038 eingetragenen 95 / 4.588 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

- Gemarkung Efferen-Land, Flur 15, Flurstück 4987, Gebäude- und Freifläche: "Bachstraße 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95" in der Größe von 3.097 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit der Nr. 28 bezeichneten, zu Wohnzwecken dienenden Räumen im 2. Obergeschoss, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K 59,

beauftragt.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung eines Ortstermines erforderlich.

Der Ortstermin wurde auf

Mittwoch, den 02.04.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war:

- die Eigentümerin.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Wohnfläche wurde aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt.

Die den Aufteilungsplänen entnommene Grundrisszeichnung der Wohnung wurde dem Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 50354 Hürth-Efferen Bachstraße 93
Amtsgericht	: Brühl
Wohnungs- grundbuch von	: Efferen-Land, Blatt 8038, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Efferen-Land
Flur	: 15
Flurstück	: 4987

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Größen : 3.097 m² Flurstück 4987

Miteigentumsanteil : 95 / 4.588

Eintragungen im Bestandsverzeichnis : 95 / 4.588 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Efferen-Land, Flur 15, Flurstück 4987, Gebäude- und Freifläche: "Bachstraße 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95" in der Größe von 3.097 m², verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichneten, zu Wohnzwecken dienenden, Räumen im 2. Obergeschoss, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum K 59.

Weitere Eintragungen siehe Grundbuch.

Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Hürth vom 25.02.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt im Zentrum von Hürth-Efferen, an der "Bachstraße". Die "Bachstraße" ist als überdurchschnittlich befahrene Durchgangsstraße anzusprechen. Die Bundesautobahn 4 verläuft nordöstlich, in ca. 500 m Entfernung. Eine Bahnstrecke verläuft südöstlich, in ebenfalls ca. 500 m Entfernung. Es handelt sich um eine gute Wohnlage.

¹ Wohnungsgrundbuch von Efferen-Land, Blatt 8038, letzte Änderung 17.12.2024, Abdruck vom 23.01.2025

Die Stadt Hürth hat einschließlich aller Stadtteile ca. 61.850 Einwohner. Der Stadtteil Hürth-Efferen selbst hat ca. 13.100 Einwohner.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in Hürth-Efferen und v.a. im angrenzenden, größten, Stadtteil von Hürth, in Hermülheim (ca. 2 km Entfernung), vorhanden.

Kindergarten und Grundschule sind in Efferen vorhanden. Die weiterführenden Schulen können in Hermülheim besucht werden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Hürth-Hermülheim. Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in der ca. 25 km entfernten Stadt Bergheim. Die Stadtgrenze Kölns ist ca. 1 km entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Köln-Klettenberg" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung Köln - Aachen darstellt, ist ca. 1,5 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Die Autobahnauffahrt "Gleuel" auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung Köln - Blankenheim (-Trier) darstellt, ist ca. 8 km entfernt. Die Autobahnauffahrt "Erftstadt" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Koblenz - Venlo darstellt, ist ca. 17 km entfernt. Die Bundesstraße 265, die die Verbindung Köln - Zülpich darstellt, verläuft durch Hürth-Efferen. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecken Köln - Trier sowie Köln - Koblenz befindet sich in Hürth-Kalscheuren, in ca. 3 km Entfernung. Eine Haltestelle der Stadtbahn-Linie 18 (Bonn - Köln) befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 50 m Entfernung.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie aus Wohn-/Geschäftshäusern in offener Bauweise zusammen. Südlich des vorliegenden Grundstücks befindet sich eine Kirche.

Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw., die über die üblichen Beeinträchtigungen eines städtischen Grundstücks in Hürth hinausgehen, sind nicht vorhanden, zumal die zu bewertende Wohnung sich im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet und der Balkon zum Innenhof hin ausgerichtet ist.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 3.097 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Südosten mit einer Breite von ca. 65 m an die "Bachstraße".

Das Grundstück ist weitgehend eben.

Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 25.03.2025 sind für das zu bewertende Grundstück im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Rhein-Erft-Kreises keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde bisher nicht bekannt.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Markscheidewesen & Bergschäden vom 21.02.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Grundstück ist mit der Mehrfamilienhauswohnanlage "Bachstraße 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95" sowie mit zwei Tiefgaragen bebaut. Im Erdgeschoss, zur „Bachstraße“ hin sind teilweise gewerblich genutzte Einheiten vorhanden.

In dem Objekt befinden sich, lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung, insgesamt 40 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten und 52 Tiefgaragenstellplätze. Ferner sind 47 nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (Abstellräume) vorhanden.

¹ NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)

Das Grundstück ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt.

Das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung Nr. 28 lt. Aufteilungsplan bezieht sich auf eine Wohnung im 2. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses "Bachstraße 93/95". Der dazugehörige wohnungsergänzende Kellerraum ist im Kellergeschoss desselben Hauses gelegen und im Aufteilungsplan ebenfalls mit der Nr. K 59 bezeichnet.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Hürth vom 21.02.2025 liegt das zu bewertende Grundstück an der Erschließungsanlage "Bachstraße", bei der es sich um eine öffentliche Straße handelt.

Gemäß Bescheinigungen der Stadt Hürth vom 21.02.2025 werden für das vorliegende Grundstück Beiträge nach §§ 123 ff. Baugesetzbuch (BauGB) nicht mehr erhoben, da es sich bei der „Bachstraße“ um eine vorhandene Straße im Sinne des § 242 BauGB handelt. Einmalige Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) erhebt die Stadt Hürth nicht. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen sind nicht bekannt.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 209 b "Alte Schule Efferen" vom 07.05.2003 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- Mischgebiet
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2
- offene Bauweise
- z.T. viergeschossige Bauweise, z.T. dreigeschossige Bauweise mit Flachdach, z.T. Flächen für Tiefgaragen.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung Nr. 28 lt. Aufteilungsplan bezieht sich auf eine Wohnung im 2. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses "Bachstraße 93/95". Der dazugehörige wohnungsergänzende Kellerraum ist im Kellergeschoss desselben Hauses gelegen und im Aufteilungsplan ebenfalls mit der Nr. K 59 bezeichnet.

Das Wohnhaus „Bachstraße 93/95“ ist vollunterkellert, dreigeschossig mit Staffelgeschoss erstellt. In dem Gebäude befinden sich 9 Wohneinheiten.

Gemäß den baubehördlichen Unterlagen wurde das Gebäude in den Jahren 2003 bis 2005 erstellt.¹

Die folgende Baubeschreibung bezieht sich auf das Mehrfamilienhaus "Bachstraße 93/95", in dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet. Die Baubeschreibung² fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

¹ Baugenehmigung 00279-03 vom 15.07.2003
„Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 2 Tiefgaragen“
Bescheinigung über die Schlussbesichtigung vom 28.04.2005

² Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahrsbedingt Schadstoffe enthalten.

Gemeinschaftseigentum:

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv

Fassade : verputzt und gestrichen

Decken : als Betondecken

Treppen : Geschosstreppen in Beton mit Granitbelag
und Metallgeländer

Dach : als Pultdach mit Bitumenbahnen abgeklebt

Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink

Ausbau

Installation : Wasserleitungen in Metallrohren,
Entwässerung in Kunststoffrohren, Video-
Türklingel-, Öffnungs- und
Gegensprechanlage; 4-Personen-Aufzug
(320 Kg Nutzlast, Bj.: 2003)

Heizung : erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung
als Fußbodenheizung

Fußböden : Kellergeschoß: Estrich
Treppenhaus: Granitplatten

Wandbehandlung : Kellergeschoß: Beton, gestrichen
Treppenhaus: verputzt und gestrichen

Deckenbehandlung : verputzt und gestrichen

Fenster : isolierverglaste Kunststofffenster

Türen : Hauseingangstür als isolierverglaste
Kunststofftür, Innentüren im Kellergeschoss
als feuerhemmende Türen

- Isolierung : Außenwände mit einem Wärmedämmverbundsystem isoliert
- Beleuchtung und Belüftung : gut
- weitere Ausstattungsmerkmale : Kunststoffkellerlichtschächte mit verzinkter Metallabdeckung; Glashauseingangsüberdachung; Kelleraußentreppen in Beton mit verzinkten Metallgeländern
- Zustand : Das Wohnhaus "Bachstraße 93/95" befindet sich in einem guten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.
- Sondereigentum an der Wohnung Nr. 28:
- Sanitäre Einrichtg. : Innenliegendes Bad mit Badewanne, Hänge-WC und Waschtisch mit Unterschrank, Granitbodenbelag, Wände raumhoch gefliest, Decke tapeziert.
Durchschnittliche Ausführung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Bad mit Eckdusche, Hänge-WC und Waschtisch mit Unterschrank, Granitbodenbelag, Wände raumhoch gefliest, Decke tapeziert.
Durchschnittliche Ausführung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten
- Fußböden : Vinyl, Granit
- Wandbehandlung : z.T. tapeziert, z.T. gefliest
- Deckenbehandlung : tapeziert
- Warmwasserversorgung : über die Heizung
- Fenster : isolierverglaste Kunststofffenster, z.T. bodentief

- Rollläden : Kunststoffrollläden, elektrisch betrieben
- Türen : Wohnungseingangstür als weiß lackierte Holztür in Metallzarge, Innentüren als weiß lackierte Holztüren, z.T. mit Glasfüllungen, in Holzzargen
- weitere
Ausstattungs-
merkmale : Einbauschränke, Dachterrasse mit Holzdielenbelag und verzinktem Metallgeländer
- Zustand : Die Wohnung Nr. 28 befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Die Videoanlage der Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage funktioniert nicht. Die Holzdielen der Dachterrasse sind leicht vermoost.

Grundrisseinteilung Wohnung Nr. 28

Flur, Kinderzimmer, innenliegendes Bad, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad und Dachterrasse

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine zweckdienliche Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen entspricht.

Der zu bewertende wohnungsergänzende Kellerraum, der im Aufteilungsplan mit der Nr. K 59 bezeichnet ist, ist mit einer Metallabtrennung von den benachbarten Kellerräumen abgeteilt und durch eine Metalltür verschlossen. Er ist in der Örtlichkeit mit Nr. 3 gekennzeichnet.

Zur gemeinsamen Nutzung stehen im Kellergeschoss eine Waschküche (mit acht Waschmaschinen- und Trockneranschlüssen) und ein Fahrradabstellraum zur Verfügung.

4.1 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) sind folgende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Gebäuden der vorliegenden Art bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) angegeben:

Art der baulichen Anlage ¹	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- Mehrfamilienhäuser	80 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 84 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf 80 Jahre geschätzt.

An wesentlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten erfolgten in der Vergangenheit² lediglich eine Fassadensanierung (Anstrich mit leichten Ausbesserungsarbeiten). Diese Maßnahmen führen bei dem vorliegenden Baujahr jedoch noch nicht zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung die Restnutzungsdauer (RND), unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2025				
	Baujahr	Gesamtnutzungsdauer (GND)	- Alter	Restnutzungsdauer (RND)
ETW	2003	80 Jahre	-22 Jahre	= 58 Jahre

¹ Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

² Aufgeführt sind vor allem die Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre, die sich nach Art und Umfang her maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

4.2 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)

<u>Wohnfläche Whg Nr. 28</u> (lt. Aufmaß)		
Flur	$1,14*4,77+1,18*2,50+2,23*0,83$	10,24 m ²
Kinderzimmer	$1,01*3,57+3,03*4,76$	18,03 m ²
innenliegendes Bad	$1,42*2,34+1,42*1,81+0,23*0,87$	6,09 m ²
Wohnzimmer	$4,58*6,10+0,14*3,07$	28,37 m ²
Küche	$3,03*2,38$	7,21 m ²
Schlafzimmer	$2,74*5,38$	14,74 m ²
Bad	$1,68*3,03$	5,09 m ²
Dachterrasse	$2,55*4,68*1/4$	2,98 m ²
insgesamt		<hr/> 92,75 m ²

4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse : Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss

Befestigung : Zugang in Betonplatten

Eingrünung : Rasen, Gehölze, Pflanzbeete

Sonstige Anlagen : freistehende Briefkastenanlage

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

5 Wertermittlung des 95 / 4.588 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Efferen-Land, Flur 15, Flurstücke 4987

Der Verkehrswert des im Wohnungsgrundbuch von Efferen-Land, Blatt 8038 eingetragenen 95 / 4.588 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Efferen-Land, Flur 15, Flurstücke 4987, Gebäude- und Freifläche: "Bachstraße 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95" in der Größe von 3.097 m², verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit der Nr. 28 bezeichneten, zu Wohnzwecken dienenden Räumen im 2. Obergeschoss, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K 59, wird zum Wertermittlungstichtag, dem 02.04.2025 somit auf gerundet

EUR 367.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt : Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses, bestehend aus Flur, Kinderzimmer, innenliegendem Bad, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad und Dachterrasse (Wohnung Nr. 28) und einem wohnungsergänzenden Kellerraum (Nr. 28)

Anschrift des Objektes : Bachstraße 93
(amtl. Hausnummer) 50354 Hürth-Efferen

Wohnlage : gute Wohnlage

Baujahr : ca. 2003

Grundstücksgröße : 3.097 m² Flurstück 4987

Wohnfläche (lt. Aufmaß) : 92,75 m²

Nummer der Wohnung lt. Aufteilungsplan	: Nr. 28
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Markscheidewesen & Bergschäden vom 21.02.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: nicht bekannt
Überbau	: nicht bekannt
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Hürth vom 20.02.2025 ist keine Bindung vorhanden
WEG-Verwaltung	: FOCUS GmbH Immendorfer Straße 2 50321 Brühl Telefon: 02232 / 21310
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungstichtag : 02.04.2025

Verkehrswert : **EUR 367.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 14.05.2025

W. Otten

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

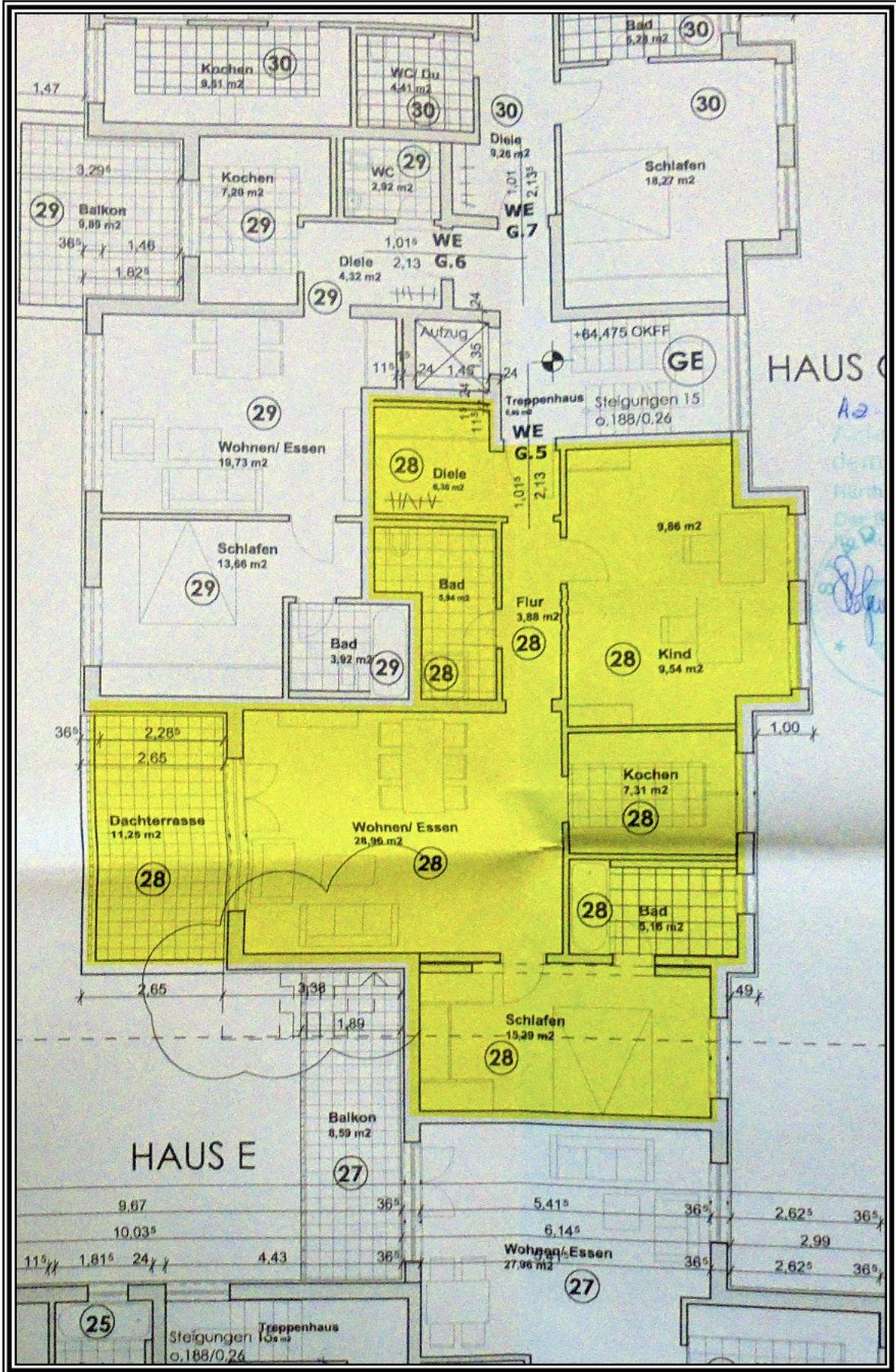
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016)
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

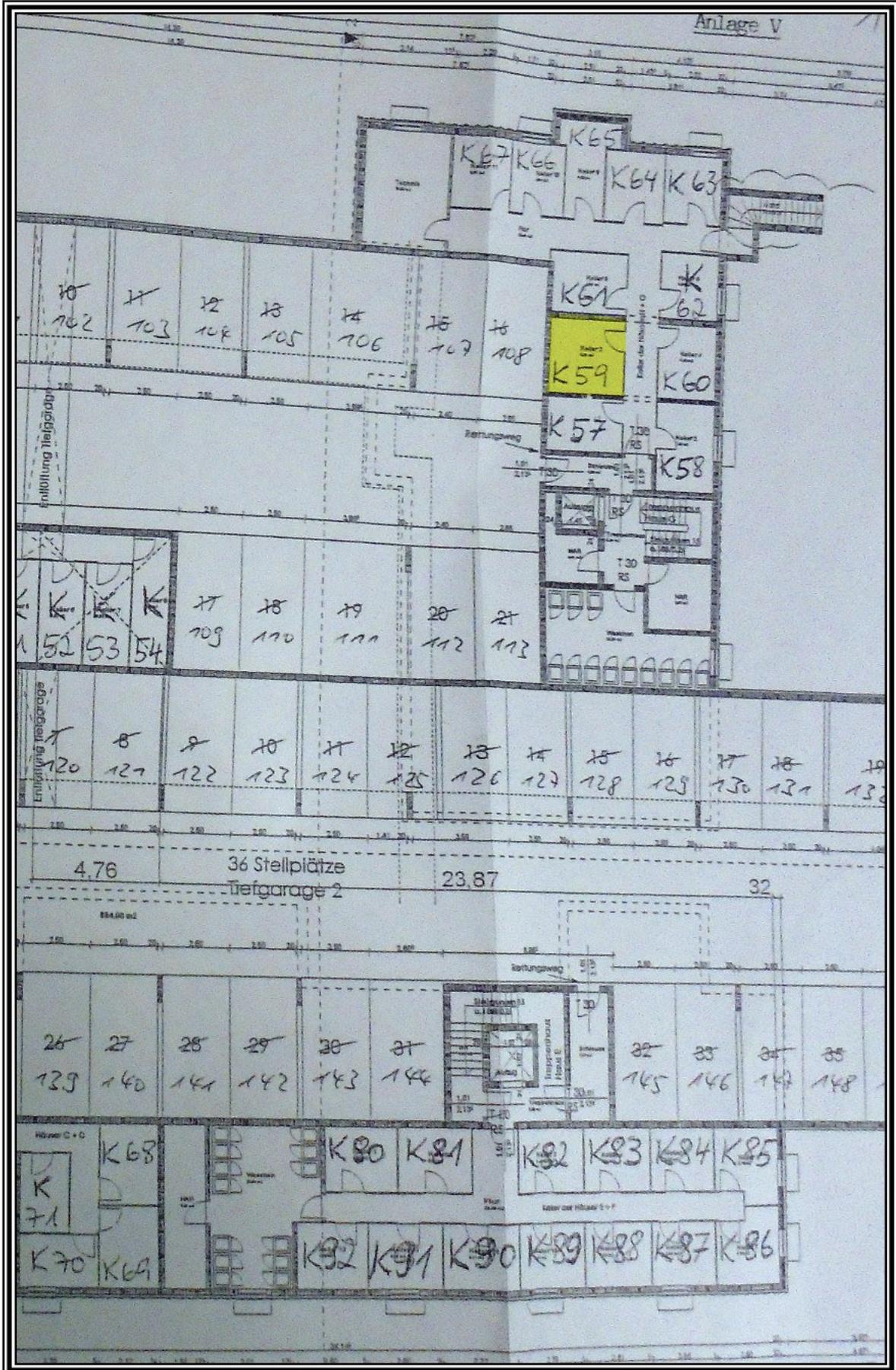
- Grundbuchauszug Amtsgericht Brühl, Wohnungsgrundbuch von Efferen-Land, Blatt 8038, letzte Änderung 17.12.2024, Abdruck vom 23.01.2025
- Kopien der Teilungserklärung mit Änderungen sowie der Aufteilungspläne aus der Grundakte des Amtsgerichts Brühl
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Hürth
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hürth
- Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Rhein-Erft-Kreises
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge der Stadt Hürth
- Bescheinigung über das Bauplanungsrecht der Stadt Hürth
- Auskunft aus der Wohnraumdatenbank zur Zweckbindung aufgrund der Bewilligung von öffentlichen Mitteln oder Förderzusagen der Hürth
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Mietspiegel der Stadt Hürth (Stand 04.2024)

8 Anlagen

- Anlagen 1 bis 6 : Lichtbilder
-siehe gesonderte pdf-Datei-
- Anlagen 7 bis 8 : Auszüge aus dem Aufteilungsplan
(Grundrisse)
- Anlage 9 : Auszug aus der Flurkarte
- Anlage 10 : Stadtplanausschnitt
- Anlage 11 : Übersichtskarte



Grundriss Wohnung Nr. 28



Grundriss Kellerraum K 59



Rhein-Erft-Kreis
Katasteramt

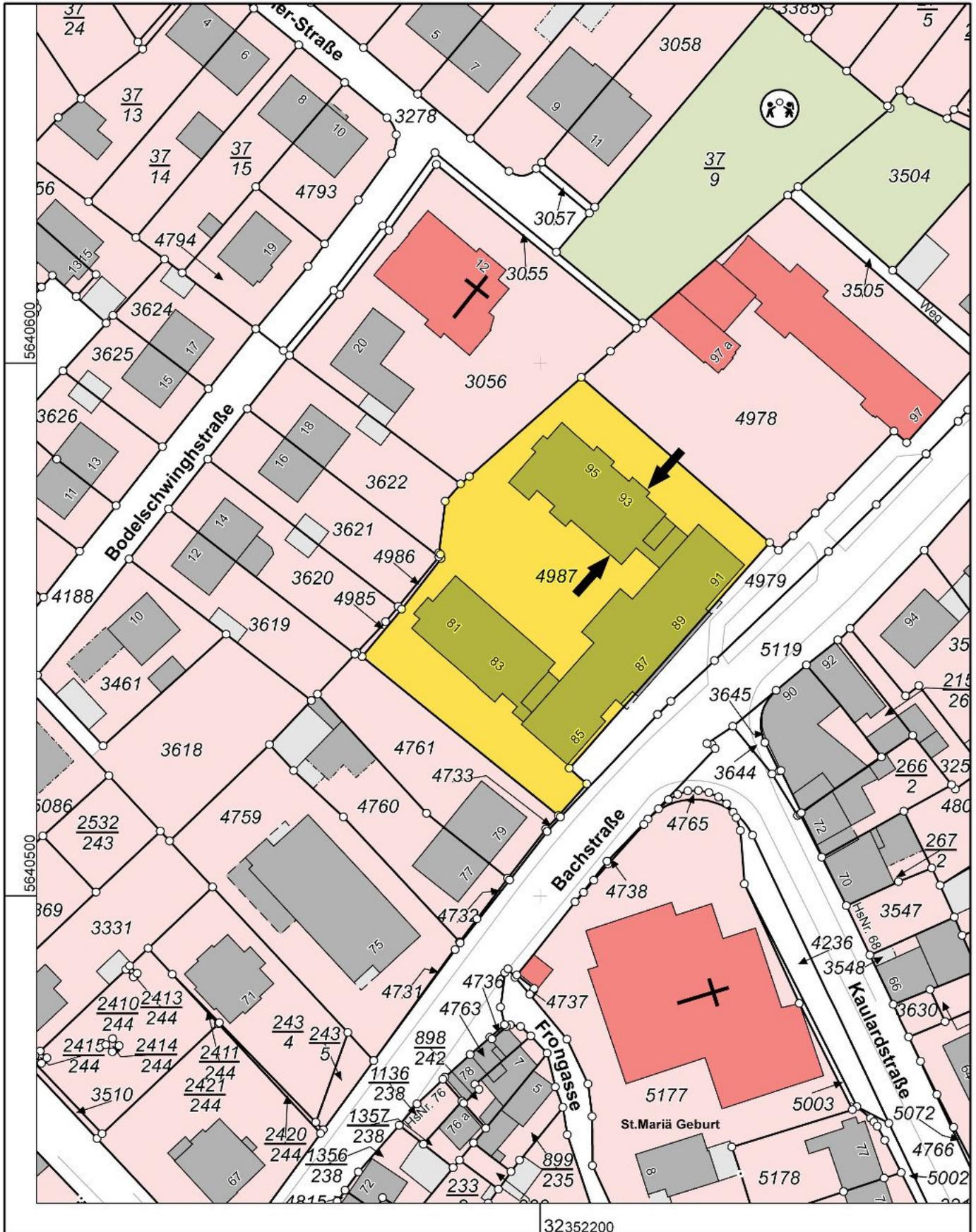
Willy-Brandt-Platz 1
50126 Bergheim

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

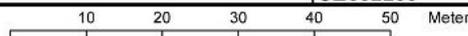
Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 4987
Flur: 15
Gemarkung: Efferen
Bachstraße 93, Hürth u.a.

Erstellt: 19.02.2025
Zeichen: 25_B1_0548



Maßstab 1 : 1000



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

