



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

50259 PULHEIM, den 22.06.2026
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. 26.032

3. / 3 Ausfertigungen

Dieses Gutachten umfasst 58 Seiten inkl. Anlagen.

GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB

zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

19.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) mit
einem offenen PKW - Stellplatz
Albert - Schneider - Straße 28

50354 Hürth (Alstädten / Burbach)

Auftraggeber:

Amtsgericht Brühl - Abt. 141 -
Balthasar - Neumann - Platz 3

50321 Brühl

Zwangsversteigerungssache

./ Astrid Margane

AZ: 141 K 55 / 25

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus),

voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.

Bodenwert	€	123.200.-
------------------	----------	------------------

Grundstücksgröße (Flurstück 559): 210 m²

Bodenwert je m² (ebf): € 574.-

Grundstücksgröße (Flurstück 471): 160 m²

Bodenwert je m² (ebf): € 170.-

Sachwert	€	435.600.-
-----------------	----------	------------------

Wohnfläche WoFIV: rd. 150 m²

PKW - Stellplatz: 1 Stck.

Baumängel und -schäden /

Imponderabilien: € 50.000.-

Verkehrswert / Marktwert (als Gesamtwert)

(rd. € 2.900.- je m² Wohnfläche, inkl. des offenen

PKW - Stellplatzes)	€	435.000.-
---------------------	----------	------------------

Einzelverkehrswerte (fiktiv)

a.) Amtsgericht Brühl, Grundbuch von Hürth, Blatt

5310, Gemarkung Hürth, Flur 2, Flurstück 471,

Wohnbaufläche, Unter dem Dorfe, Größe 16 m ²	€	2.700.-
---	----------	----------------

b.) Amtsgericht Brühl, Grundbuch von Hürth, Blatt

5310, Gemarkung Hürth, Flur 2, Flurstück 559,

Gebäude- und Freifläche, Albert - Schneider -

Straße 28, Größe 210 m ²	€	432.300.-
-------------------------------------	----------	------------------

Inhaltsverzeichnis		Seite
0.	Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2
1.	Vorbemerkung	4-5
2.	Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	6
3.	Grundstücksbeschreibung	7-8
4.	Allgemeine Angaben	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9-10
4.2	Ergänzende Angaben	11
5.	Bebauung	12
6.	Baubeschreibung	13-17
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	18
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	18
7.3	Wohnflächenzusammenstellung	19
8.	Grundbuchdaten	20
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	21-22
9.2	Bodenwert	23-24
9.3	Sachwert	25-26
9.4	Vergleichswerte (nachrichtlich)	27
9.5	Zusammenstellung	28
9.6	Verkehrswert / Marktwert	29
9.7	Aufteilung der Einzelwerte	30
10.	Anlagen	31-58
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (17 Seiten, 33 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Bauzeichnungen (7 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Brühl, Abteilung 141, bin ich mit Schreiben vom 09.02.2026 (Posteingang 17.02.2026) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgenannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Am 19.03.2026 hat nach schriftlicher Terminladung vom 26.02.2026 eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) Frau Astrid Margane,
- 2.) Herr XXX XXX (in Vertretung der Gläubigerin),
- 3.) der Sachverständige.

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens von dem Amtsgericht Brühl zur Verfügung gestellt worden (1.) bzw. bei den zuständigen Ämtern der Stadt Hürth eingeholt / recherchiert worden (2. - 13.):

- 1.) unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.02.2026,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 04.03.2026,
- 3.) Beitragsbescheinigung der Dienststelle ZSA (Kommunale Abrechnung) der Stadt Hürth vom 19.03.2026,
- 4.) schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde im Rhein - Erft - Kreis gem. UIG vom 06.03.2026,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Hürth vom 25.03.2026 und 19.06.2026,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Hürth zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 04.03.2026,
- 7.) Bescheinigung der Stadt Hürth (Liegenschaftsamt) gem. WFNG NRW vom 16.03.2026,
- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Hürth vom 04.03.2026,
- 9.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen i.M. 1:100 vom 16.07. / 22.11.2004,
- 10.) Bauantrag einschl. Baubeschreibung vom 13.10.2004,
- 11.) Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienreihenhauses mit Stellplatz vom 16.03.2005,
- 12.) Bauzahlenberechnung vom 12.11.2004,
- 13.) Wohnflächenberechnung vom 16.07. / 22.11.2004.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein eingebautes Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) mit einem offenen PKW - Stellplatz.

Das zu bewertende Objekt wurden in allen wesentlichen Teilen besichtigt. 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 09.03.2026 hat durch den Unterzeichner eine Einsicht in die Bauakte im Bauaufsichtsamt der Stadt Hürth stattgefunden. Die o.g. Bauunterlagen wurden in Kopie entnommen bzw. fotografiert.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Die Stadt Hürth liegt ca. 9 km Luftlinie gemessen südwestlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Der Stadtteil Alstädten / Burbach wiederum liegt ca. 1,5 km westlich der Hürther Stadtmitte.

Die Stadt Hürth weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf und besteht aus 12 Stadtteilen mit z.Zt. ca. 61.676 Einwohnern, davon Alstädten / Burbach mit ca. 3.491 Einwohnern.

Das mit einem eingebauten Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) bebaute Grundstück liegt an der Südwestseite einer Spielstraße, im nordöstlichen Stadtteilbereich.

Die Nachbarschaft ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, in Zeilenbauweise bzw. als Stadthäuser aufgelockert bebaut. Zur " Frechener Straße " besteht ein Schallschutzwall / -wand. An die Stadtteilbebauung grenzen forst- und landwirtschaftliche Flächen an. Im weiteren Umfeld befindet sich der " Otto - Maigler - See " und der " Wald - Seen - Bereich Theresia ".

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

Verkehrsanbindungen bestehen über die örtlichen Land- und Kreisstraßen sowie die Bundesstraße B 265. Der Autobahnanschluss " Köln - Klettenberg " zur Bundesautobahn BAB 4 liegt ca. 3.600 m nordöstlich. Des Weiteren besteht ein Autobahnanschluss zur Bundesautobahn BAB 1 (Anschlussstelle " Gleuel "), ca. 2.500 m nordwestlich.

Eine Busverbindung besteht in der nahen " Hermülheimer Straße ", in ca. 300 m Entfernung. Ein Straßenbahnverbindung (Haltestelle Hürth - Hermülheim) mit Anschluss an den Kölner Hauptbahnhof liegt ca. 2.300 m südöstlich.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

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

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

rechteckig,

Grundstücksfront = ca. 7,80 m (" Albert - Schneider - Straße "),

Grundstückstiefe = bis ca. 27,00 m.

Topografie:

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

Erschließung:

Die " Albert - Schneider - Straße " ist als Spielstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 7,00 m breit; die Straße hat beidseitig einen Gehbereich / -streifen und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und gepflastert. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. der Auskunft der Dienststelle ZSA (Kommunale Abrechnung) der Stadt Hürth vom 19.03.2026 werden Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 123 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (in Kraft getreten am 01.07.1987 / BGBl., S. 2191 H) in Verbindung mit der Ortssatzung der Stadt Hürth über die Erhebung von Erschließungsbeträgen werden für das Bewertungsgrundstück nicht mehr erhoben, da die Erschließung von Dritten im Rahmen eines Erschließungsvertrages durchgeführt wurde.

Altlasten:

Lt. der Auskunft aus dem Altlastenkataster gem. UIG (Umweltinformationsgesetz) vom 06.03.2026 (Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde) des Rhein - Erft - Kreises sind nach dem derzeitigen Erfassungsstand im Bereich des Bewertungsgrundstückes keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nachzeitigem 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. Zeitweise kann es zu Immissionen / Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm der " Frechener Straße " kommen. Es besteht bezüglich der Umgehungsstraße " Frechener Straße " ein Lärmschutzwall.

Gem. Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein - Westfalen (NRW) befindet sich das zu bewertende Objekt straßenseitig bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " im Lärmpegelbereich $L_{den} / dB(A) > 60 dB(A) \leq 65 dB(A)$.

Nachts (L - night) sinkt der Lärmpegelbereich bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " auf $L - night / dB(A) > 50 dB(A) \leq 55 dB(A)$.

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

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

Nach einer Online Recherche *) im Internetportal der Stadt Hürth zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 04.03.2026 liegt das zu bewertende Grundstück gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 802 " Stotzheimer Straße " vom 27.03.2022, mit folgenden Festsetzungen:

- " WA4 " - *allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige, offene Bebauung, nur Hausgruppen zulässig, bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6, Grundstücksmindestbreite von 8 Metern, max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude, Ausweisung von Baugrenzen, Lärmpegelbereich III / DG.*

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück gem. § 3 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) = 0,33

" wertrelevante " GFZ = 0,65

Denkmalschutz:

Lt. einer Online - Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hürth vom 04.03.2026 ist das Objekt nicht in die Denkmalliste der Stadt eingetragen.

Baulasten:

Lt. Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Hürth vom 25.03.2026 und 19.06.2026 sind auf dem zu bewertenden Grundstück folgende Baulasten im Baulastenverzeichnis gem. § 85 BauO NW eingetragen:

*) Abrufbar unter <https://www.o-sp.de/huerth/karte.php>

- Baulastenblatt - Nr. 1789, Seite 1, belastetes Grundstück: Flurstück 471, begünstigtes Grundstück: Flurstück 560, Stellplatzbaulast, eingetragen am 13.12.2018

" Übernahme einer Stellplatzverpflichtung zu Lasten des o.g. Flurstückes 471, zu Gunsten des Flurstückes 560."

- Baulastenblatt - Nr. 1812, Seite 1, Vereinigungsbaulast, belastete Grundstücke: Flurstücke 398, 397, 399, 559, eingetragen am 16.03.2005, bei Verschmelzung der Flurstücke geändert am 19.09.2013

" Übernahme einer Vereinigungsbaulast zu Lasten der o.g. Flurstücke 398, 399 und 397. Nach Verschmelzung der o.g. Flurstücke liegt die Vereinigung lediglich auf dem Flurstück 559. "

Die vorgenannten Baulasten sind wertneutral.

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 Hürth (Liegenschaftsamt) vom 16.03.2026.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

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

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Objekt durch die Schuldnerin eigengenutzt; es bestehen keine Mietverträge / -erträge.

Unternehmen im Objekt:

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

5. Bebauung

Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus),

voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, enthaltend:

Kellergeschoss:

Treppe, Flur, Keller, Waschküche, Hausanschlüsse, Fernwärmeübergabe.

Erdgeschoss:

Hauseingang, Treppe, Diele, Wohn- und Esszimmer, offene Küche, Gäste - WC, Terrasse.

Obergeschoss:

Treppe, Flur, 3 Zimmer, Bad.

Staffelgeschoss:

Treppe, Flur, Studio, Dachterrasse.

Besonders zu bewerten:

- Dachterrasse (Plattenbelag, massive Brüstung, Zinkteile).

6. Baubeschreibung

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlholmtreppe mit Holzblockstufen, Metallgeländer mit Holzhandlauf.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlholmtreppe mit Holzblockstufen, Metallgeländer mit Holzhandlauf.

Decken über den Obergeschossen:

Stahlbetondecke, Stahlholmtreppe mit Holzblockstufen, Metallgeländer mit Holzhandlauf.

Dach:

Flachdach, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Kunststoffabdichtung, innenliegende Entwässerung, Notüberläufe, Dachrandprofile.

Fassade:

Wärmedämm - Verbundsystem, Anstrich (weiß / rot), Sockel farbig abgesetzt (grau).

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Anstrich, Geschosse: schwimmender Estrich, Zimmer: überwiegend Laminat, Flur (EG) / Küche: Fliesen, Bad / Gäste - WC: Fliesen, Terrasse / Dachterrasse: Plattenbelag.

Fenster:

PVC - Fenster (grau), Isolierverglasungen, als Fenstertür zur Terrasse / Dachterrasse, Dreh- / Drehkippsbeschläge, Natursteininnenfensterbänke, Leichtmetallaußenfensterbänke, Rollläden, Metallgitterfenster.

Türen:

PVC - Haustür mit Rundfenster, Innentüren: Holztüren und -zargen, Metallbeschläge.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz bzw. Putz mit Tapeten, Anstrich, Küchen: Fliesen-spiegel, Bad / Gäste - WC: Wandfliesen, Keller: teils Wandverkleidung, Decken: überwiegend Putz bzw. Putz mit Tapeten, Anstrich, Keller: Anstrich.

Sanitärausstattung:

Gäste - WC (EG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (schwarz, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß, ca. 1,70 m hoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Baujahres entsprechend.

Bad (OG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken, Badewanne mit Handbrause, Duschtasse mit Duschvorhang (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen mit Einlegern (rot / weiß, orthogonal verlegt), Wandfliesen (ca. 1,50 m hoch bzw. im Duschbereich höher gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Baujahres entsprechend.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Fernwärmezentralheizung (Stadtwerke Hürth) mit zentraler Warmwasserbereitung.

Strom, Wasser / Abwasser, Fernwärme, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau entspricht normalen, durchschnittlichen Wohnansprüchen. Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen sind normaler Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Baujahres.

Baujahr:

Ca. 2005, nicht modernisiert.

Grundrisslösung:

Typischer Reihenhaushausgrundriss, im Erdgeschoss versetzte Ebenen, offene Küche, familiengerecht, Terrasse / Garten mit Südwestausrichtung.

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.

Der Bauzustand des Bewertungsobjektes ist, bezogen auf das Baualter, als befriedigend, teils ausreichend zu bezeichnen; die Restnutzungsdauer (RND) resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird geschätzt auf 59 Jahre (bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren).

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

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

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

- stark erhöhte Gebrauchsspuren sowie Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen,
- diverse Feuchtigkeitsschaden im Bereich der Giebelwand / Undichtigkeiten im Bereich der Dachterrasse (Putzabplatzungen, Ausblühungen),

*) In Anlehnung an: " Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden ", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 157. Ergänzung.

- teils unfertige Dachterrassen - Reparaturarbeiten,
- diverse erhöhte Putz- und Mauerwerksrisse innerhalb des gesamten Gebäudes,
- Fassadenschäden (aufklaffende Risse im Bereich der Sockeldämmung, Verfärbungen),
- offen Rohrverkleidung (SG),
- insgesamt mäßiger Pflegezustand (" Nikotinschäden ") nahezu alle Oberflächen umfassend,
- teils Schimmelpilzbildung (Giebelwand, Wohnzimmer, links),
- teils Schimmelpilzbildung auf den Silikonfugen im Bad.

pauschale Wertminderung wegen

Baumängel / -schäden: € 50.000.-

(...) entspricht rd. €/m² 333.- bei rd. 150 m² Wohnfläche.

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.

Für die noch auszuführenden Restarbeiten (Reparaturarbeiten) wird ein mittlerer Ausbaustandard zugrunde gelegt.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

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

Das Gutachten ist kein Bausubstanz- und / oder Bauschadensgutachten; Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht detailliert geprüft. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Eine augen-

scheinliche Prüfung des sichtbaren Holzwerkes ergab keine Auffälligkeiten. Raumluftechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisol, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

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

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

Außenanlagen:

Zuwegung, Vorgarten, Mülltonnenabstellplatz, Gartenanlage mit Terrasse, Einfriedung, Hausanschlüsse, gepflasterter PKW - Stellplatz.

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 16.07.2004 ermittelt.

Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus)

KG:	$7,775 \times 8,99 - 3,55 \times 0,75$ $- 1,84 \times 0,405$	=	66,49 m ²
EG:	$7,775 \times 9,25 - 3,41 \times 0,75$ $- 1,695 \times 0,50$	=	68,51 m ²
OG:	$7,775 \times 9,25 - 3,41 \times 0,75$ $- 1,695 \times 0,50$	=	68,51 m ²
SG:	$7,775 \times 6,00$	=	46,65 m ²
			250,16 m²

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 vom 16.07.2004 ermittelt.

Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus)

Grundfläche:	=	68,51 m ²
Geschossfläche (EG bis OG) *):		
$68,51 \text{ m}^2 \times 2$	=	137,02 m ²
Grundstücksfläche (Flurstück 560):	=	210,00 m ²
GRZ:	$68,51 \text{ m}^2 / 210 \text{ m}^2$	= 0,33
" wertrelevante GFZ ":	$137,02 \text{ m}^2 / 210 \text{ m}^2$	= 0,65

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

7.3 Wohnflächenzusammenstellung

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 vom 16.07.2004 ermittelt bzw. den Raumstempeln / der vorliegenden Wohnflächenberechnung vom 22.11.2004 - nach Plausibilisierung - entnommen, Terrassen zu ¼ Anteil.

Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus)

Erdgeschoss

Wohnen:	=	33,51 m ²
Küche:	=	10,22 m ²
Diele:	=	9,09 m ²
Gäste - WC:	=	2,12 m ²
Terrasse:	=	2,25 m ²
		57,19 m ²

Obergeschoss

Schlafen:	=	17,43 m ²
Kind 1:	=	14,33 m ²
Kind 2:	=	11,19 m ²
Flur:	=	2,72 m ²
Bad:	=	8,16 m ²
		53,83 m ²

Staffelgeschoss

Studio:	=	34,26 m ²
Flur:	=	0,90 m ²
Dachterrasse:	=	4,01 m ²
		39,17 m ²

Gesamtwohnflächen:		150,19 m²
--------------------	--	-----------------------------

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 150 m² mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit angehalten.

8. Grundbuchdaten

Lt. unbeglaubigtem Grundbuchauszug vom 09.02.2026; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein eigener Werteinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

	Amtsgericht	Brühl
	Grundbuch von	Hürth
	Blatt	5310
	Gemarkung	Hürth
	Flur	2
• lfd. Nr. 1:	Flurstück	471
	Widmung	Wohnbaufläche, Unter dem Dorfe.
	Größe	16 m ²
• lfd. Nr. 2:	Flurstück	559
	Widmung	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Albert - Schneider - Straße 28.
	Größe	210 m ²
	Abt. I / Eigentümerin	Astrid Margane, geboren am 29.06.1962.
Abt. II	• lfd. - Nr. 1	<i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, AZ.: 141 K 55 / 25). Ein- getragen am 20.10.2025.</i>

Durch das o.g. Recht / Eintragung in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert nicht beeinflusst (wertneutral).

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze und Verfahren

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

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

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

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

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

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

Gemäß §§ 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 im Rhein - Erft - Kreis, aufgestellt zum 01.01.2026, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 510.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Hürth, Ortsteil Alstädten / Burbach, " Am Bornbach ", Bodenrichtwertnummer 7052, Wohnbaufläche, 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	€	510.-
Anpassung / Minderung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks (Verkehrslärm / Immissionen) innerhalb der Bodenrichtwertzone, abzgl. 10 %.		
€ 510.- je m ² x 0,90	€	459.-
Anpassung / Steigerung aufgrund der Orientierung des Gebäudes (südlich oder südwestlich) im Vergleich zu den Richtwertkriterien.		
€ 459 je m ² x 1,05 *)	€	482.- rd.
Anpassung / Steigerung aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße (210 m ² / 500 m ²) im Vergleich zu den Richtwertkriterien.		
€ 482.- je m ² x 1,19 **)	€	574.- rd.
	€	574.-
auf- / abgerundet	€	574.-

*) 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).

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

210 m ² Vorderland (Flurstück 559)		
á € 574.-	€	120.500.- rd.
16 m ² Stellplatzfläche (Flurstück 471)		
á € 510.- zu 1/3 Anteil *)	€	2.700.- rd.
	€	123.200.-
Bodenwert (ebf) **)	€	123.200.-

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 150 m² einem wohnflächen-bezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 821.- (inkl. des PKW - Stellplatzes).

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

*) Aufgrund der zweckbestimmten Nutzung als reine PKW - Stellplatzfläche mit durchschnittlich 1/3 des Bodenrichtwertes bewertet.

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

9.3 Sachwert

Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) mit einem offenen PKW - Stellplatz auf einem separaten Grundstück.

Baujahr:	ca. 2005, nicht modernisiert.
NHK - Typ 2010:	3.11 (Einfamilienhaus)
Normalherstellungskosten:	575.- €/m ² bis 1.105.- €/m ² (inkl. 17 % Baunebenkosten)
gewichteter Kostenkennwert:	764.- €/m ²
Bauindex, Basis 2010:	190,7 (Wohngebäude, November 2025 / 4. Quartal)
Regionalfaktor	1,00 (gem. GMB im REK 2026)
Herstellungskosten am Stichtag:	rd. 1.457.- €/m ² *)
Brutto - Grundfläche (BGF):	250 m ²

Wohnhaus: 250 m² á € 1.457.- € 364.300.- rd.

zuzüglich:

(...) besonders zu bewertende Bauteile (Dachterrasse), pauschal	€ 5.000.-
	€ 369.300.-

Restnutzungsdauer (RND)	59 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (AWMF) - gem. Anhang 8 zu § 38 ImmoWertV -	x 0,7375
(Vorläufiger) Sachwert der baulichen Anlagen - gem. § 36 ImmoWertV -	€ 272.400.- rd.
Außenanlagen, Zeitwert - wie unter 6.) beschrieben, anteilig -	€ 16.300.-
Bodenwert (ebf) - gem. § 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 u. §§ 40 - 45 ImmoWertV -	€ 120.500.-
(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€ 409.200.-

*) Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Demnach ermitteln sich die Normalherstellungskosten gemäß § 36 ImmoWertV i.V. mit ImmoWertA zu Anlage 4 (NHK 2010) zum Stichtag (unter Berücksichtigung der NHK - Typen, der gew. Standardstufen mit einer Gebäudestandardkennzahl von 3,00 sowie des Staffelgeschosses) wie folgt:

€/m² 764.- x 1,00 (Regionalfaktor) x 1,907 (Index) = €/m² 1.456,95 = rd. €/m² 1.457.-.

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:	€ 400.000.-	€ 450.000.-
BRW: €/m ² 500.-	1,19	1,15
BRW: €/m ² 550.-	1,21	1,17

Nach einer gradlinigen Interpolation ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von € 409.200.- und einem Bodenwertniveau von €/m² 510.- ein durchschnittlicher Sachwertfaktor (SWF) von 1,18 (Marktanpassungszuschlag von 18 %) und wird sachverständig objektbezogen mit € 73.700.- (18 %; SWF = 1,18) angesetzt.

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	409.200.-
Marktanpassung / Sachwertfaktor (SWF) - gem. § 21 mit §§ 35 - 38 ImmoWertV -	€	(+) 73.700.-
Marktangepasster (vorläufiger) Sachwert	€	482.900.-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -		
- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal	€	- 50.000.-
- Sonstige Wertminderungen	€	.-
- Sonstige Werterhöhung autarker Bodenwert des PKW - Stellplatzes, pauschal	€	2.700.-
(Marktangepasster) Sachwert (Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) mit einem PKW - Stellplatz auf einem separaten Grundstück)	€	435.600.-

9.4 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 Reihenmittelhäuser östlich der Ville nachfolgende Kaufpreise in €/m² Wohnfläche aus beurkundeten Verträgen der Jahre 2023, 2024 und 2025 ermittelt worden.

Reihenmittelhäuser - östlich:

Baujahr	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis in € (Spanne)	Mittlere Grundstücksgröße in m ² (Spanne)	Mittlere Wohnfläche in m ² (Spanne)	Mittlerer Kaufpreis in € (Spanne)
1946 - 1959	10	356.000.- (204.000.- - 500.000.-)	312 (99 - 480)	105 (73 - 146)	3.370.- (2.580.- - 4.300.-)
1960 - 1969	34	352.000.- (228.000.- - 460.000.-)	253 (165 - 403)	113 (82 - 151)	3.150.- (2.370.- - 4.090.-)
1970 - 1984	71	396.000.- (288.000.- - 561.000.-)	242 (152 - 453)	122 (85 - 180)	3.270.- (2.580.- - 3.950.-)
1985 - 1999	17	456.000.- (325.000.- - 632.000.-)	195 (143 - 370)	122 (91 - 169)	3.730.- (3.140.- - 4.290.-)
2000 - 2014	12	506.000.- (356.000.- - 647.000.-)	173 (122 - 232)	131 (105 - 170)	3.930.- (2.280.- - 5.200.-)
≥ 2015	6	613.000.- (450.000.- - 880.000.-)	201 (139 - 275)	140 (124 - 159)	4.350.- (3.630.- - 5.830.-)

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	€	435.600.-
(...) enthaltener Bodenwert *)	€	123.200.-

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel in Höhe von pauschal € 50.000.- (s. Abs. 6. Baubeschreibung) sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) 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 (Sachwert).

Hiernach schätze ich den **Verkehrswert** / Marktwert (als Gesamtwert) zum vorgenannten Stichtag unter Berücksichtigung aller wertspezifischen Merkmale und signifikanten Eigenschaften des Objektes und des örtlichen Grundstücksmarktes in Anlehnung an den marktüblich gerundeten Sachwert auf:

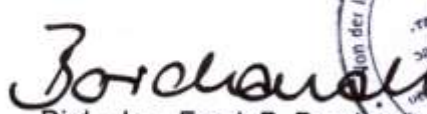
€ 435.000.-

(in Worten: Vierhundertfünfunddreißigtausend Euro)

(...) entspricht rd. € 2.900.- je m² Wohnfläche (rd. 150 m²) und liegt im Spannenbereich der ausgewiesenen Vergleichswerte im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis.

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 22.06.2026


 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

Die zu bewertenden Flurstücke sind jeweils eigenständig mit einem Wohnhaus bebaut bzw. weisen keine Bebauung auf (PKW - Stellplatzfläche) und bilden aufgrund der Stellplatzbaulast eine wirtschaftliche Einheit.

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

Hiernach schätze ich die Einzelwerte nach gleichen vorgenannten Kriterien auf:

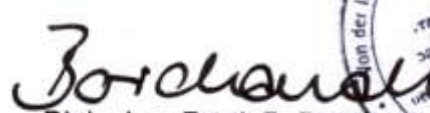
- a.) Amtsgericht Brühl, Grundbuch von Hürth, Blatt 5310, Gemarkung Hürth, Flur 2, Flurstück 471, Wohnbaufläche, Unter dem Dorfe, Größe 16 m²

Einzelverkehrswert	€	2.700.-	rd.
---------------------------	----------	----------------	-----

- b.) Amtsgericht Brühl, Grundbuch von Hürth, Blatt 5310, Gemarkung Hürth, Flur 2, Flurstück 559, Gebäude- und Freifläche, Albert - Schneider - Straße 28, Größe 210 m²

Einzelverkehrswert	€	432.300.-	rd.
---------------------------	----------	------------------	-----

50259 Pulheim, den 22.06.2026


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



Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Straßenansicht	1 - 2
• Hauseingang, Fassadenschäden	3 - 4
• Gartenansicht, Gartenanlage	5 - 6
• Fernwärmeübergabe, Warmwasserspeicher	7 - 8
• Zähler- / Sicherungsschrank, Kellerraum	9 - 10
• Kellerraum, Treppe KG - EG	11 - 12
• offener Wohnbereich / Küche	13 - 14
• Feuchtigkeitsschaden, Gäste -WC	15 - 16
• Gäste - WC, Treppe EG - OG	17 - 18
• Bad	19 - 20
• Zimmer OG, Feuchtigkeitsschaden (Giebelseite)	21 - 22
• Feuchtigkeitsschaden, Treppe OG - SG	23 - 24
• Tür zum SG, Studio	25 - 26
• Dachterrasse	27 - 28
• Putz- und Mauerwerksrisse	29 - 30
• Putz- und Mauerwerksrisse, offene Revision (SG)	31 - 32

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER



Luftaufnahme

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 26.032
Amtsgericht Brühl, AZ: 141 K 55 / 25
Zwangsversteigerungssache
50354 Hürth (Alstädten / Burbach),
Albert - Schneider - Straße 28



Bild-Nr.: 1



Bild-Nr.: 2

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 26.032
Amtsgericht Brühl, AZ: 141 K 55 / 25
Zwangsversteigerungssache
50354 Hürth (Alstädten / Burbach),
Albert - Schneider - Straße 28



Bild-Nr.: 3



Bild-Nr.: 4



Bild-Nr.: 5



Bild-Nr.: 6



Bild-Nr.: 7



Bild-Nr.: 8



Bild-Nr.: 9



Bild-Nr.: 10

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 26.032
Amtsgericht Brühl, AZ: 141 K 55 / 25
Zwangsversteigerungssache
50354 Hürth (Alstädten / Burbach),
Albert - Schneider - Straße 28



Bild-Nr.: 11



Bild-Nr.: 12



Bild-Nr.: 13



Bild-Nr.: 14



Bild-Nr.: 15



Bild-Nr.: 16



Bild-Nr.: 17



Bild-Nr.: 18



Bild-Nr.: 19



Bild-Nr.: 20



Bild-Nr.: 21



Bild-Nr.: 22



Bild-Nr.: 23



Bild-Nr.: 24



Bild-Nr.: 25



Bild-Nr.: 26



Bild-Nr.: 27



Bild-Nr.: 28



Bild-Nr.: 29



Bild-Nr.: 30



Bild-Nr.: 31

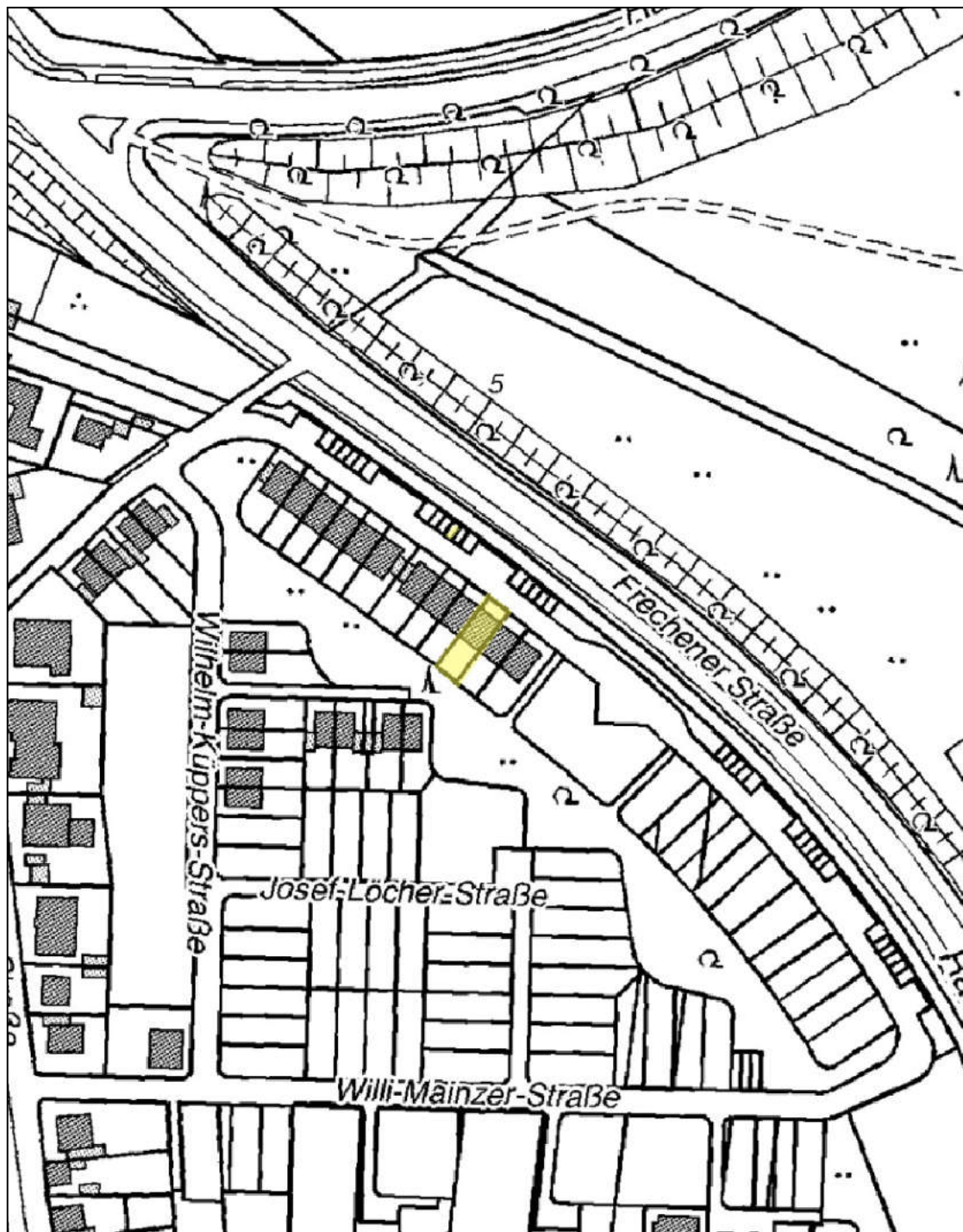


Bild-Nr.: 32



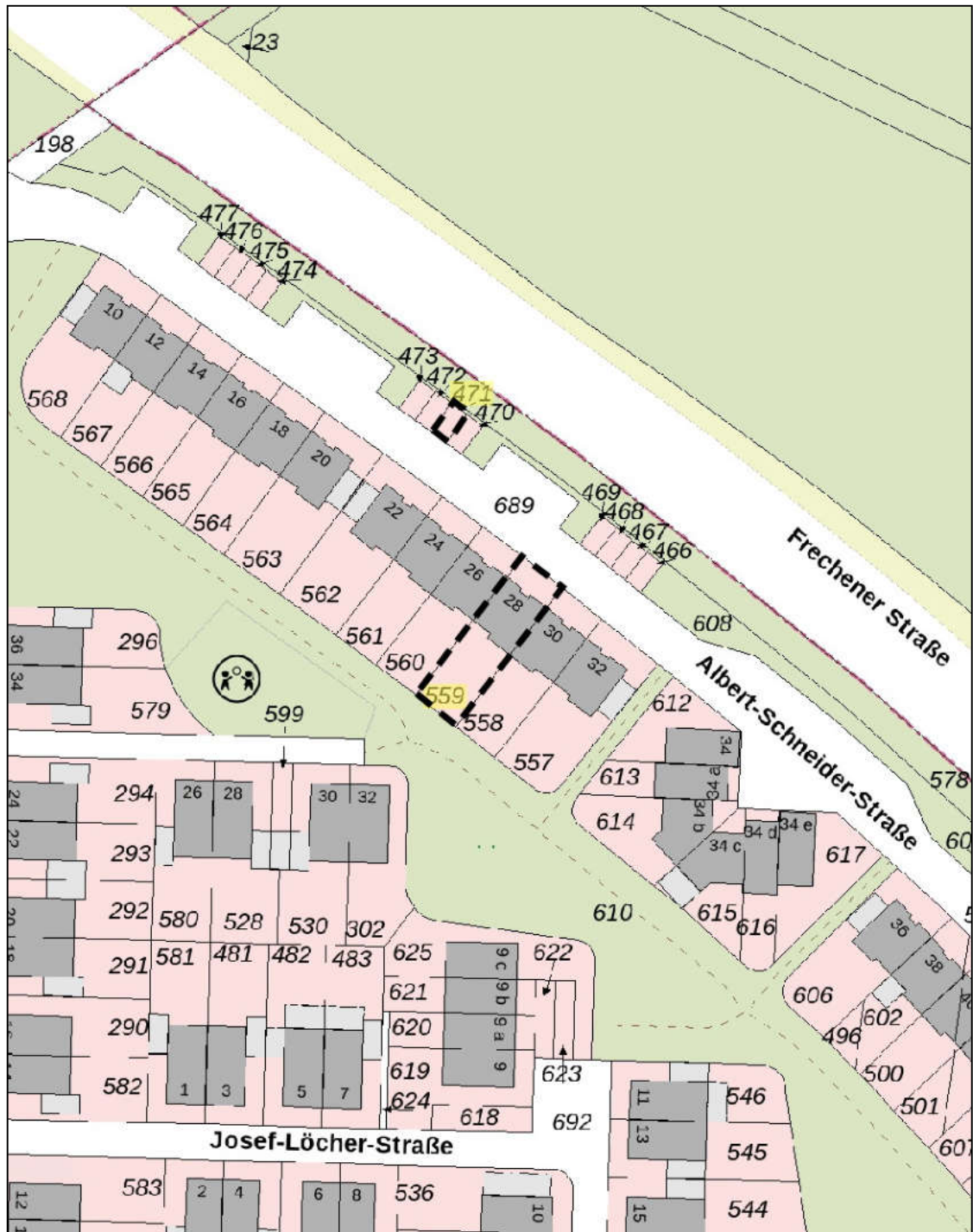
Stadtplanausschnitt

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 26.032
Amtsgericht Brühl, AZ: 141 K 55 / 25
Zwangsversteigerungssache
50354 Hürth (Alstädten / Burbach),
Albert - Schneider - Straße 28



Auszug aus der Deutschen Grundkarte

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 26.032
Amtsgericht Brühl, AZ: 141 K 55 / 25
Zwangsversteigerungssache
50354 Hürth (Alstädten / Burbach),
Albert - Schneider - Straße 28



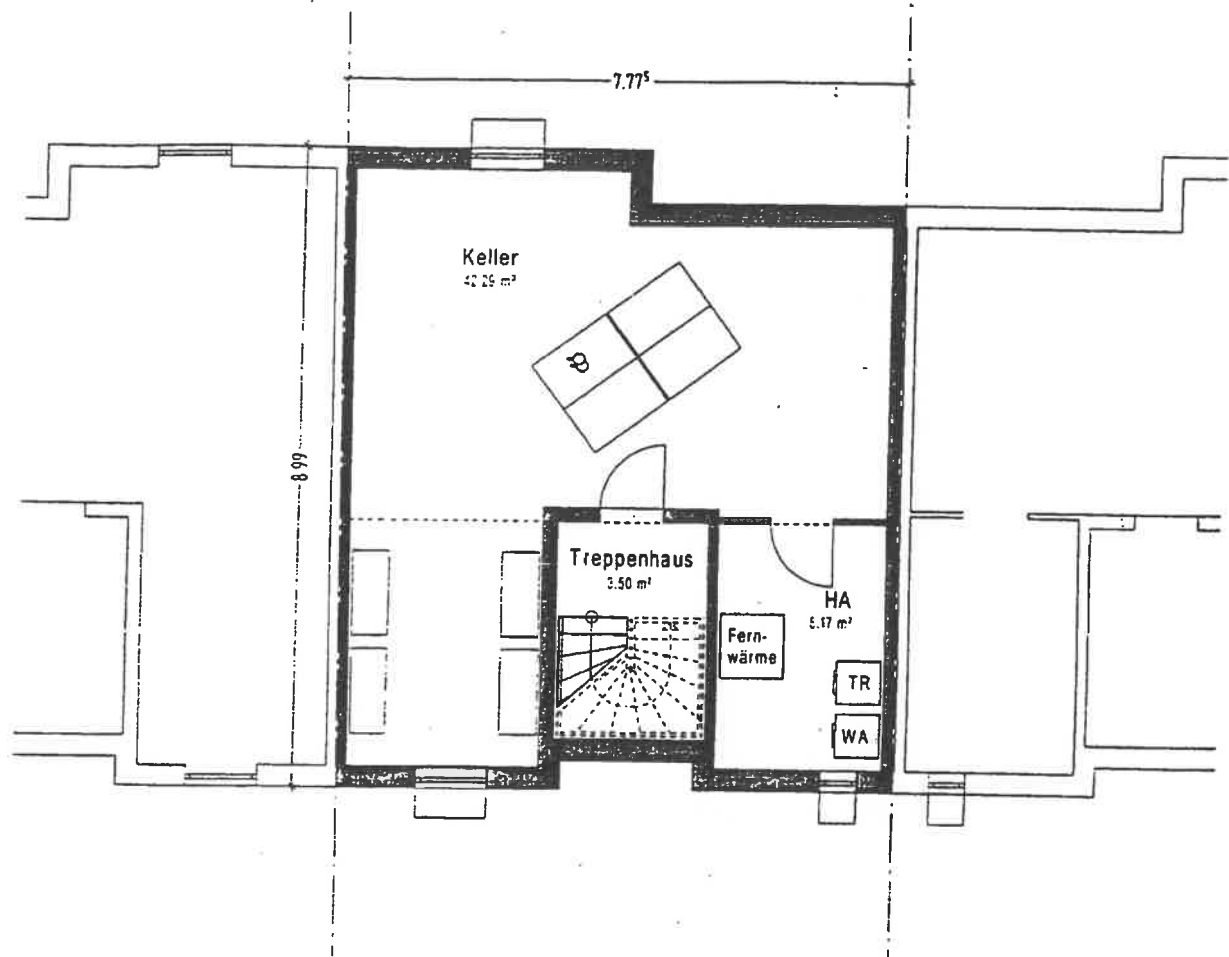
Auszug aus der Flurkarte

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 26.032
Amtsgericht Brühl, AZ: 141 K 55 / 25
Zwangsversteigerungssache
50354 Hürth (Alstädten / Burbach),
Albert - Schneider - Straße 28

PROJEKT HÜRTH-ALSTÄDTEN

REIHENMITTELHAUS

TYP	HAUS	STAND
RH-MH-R	2, 4, 8, 10, 14, 16, 20, 22	11/2004



5 M.
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.

bouwfonds

BAUHERREN

BOUWFONDS NRW

FRITZ-VOMFELDE-STR. 2
40547 DÜSSELDORF
T: 0211-53729-00
F: 0211-53729-49

ARCHITEKT

**ARCHITEKTEN
SCHWITTMANN & BERTRAMS**

BLUMENTALSTR. 102
47798 KREFELD
T: 02151-81174-10
F: 02151-81174-29

ZEICHNUNG

KELLERGEOSHOSS

MASSTAB 1:100

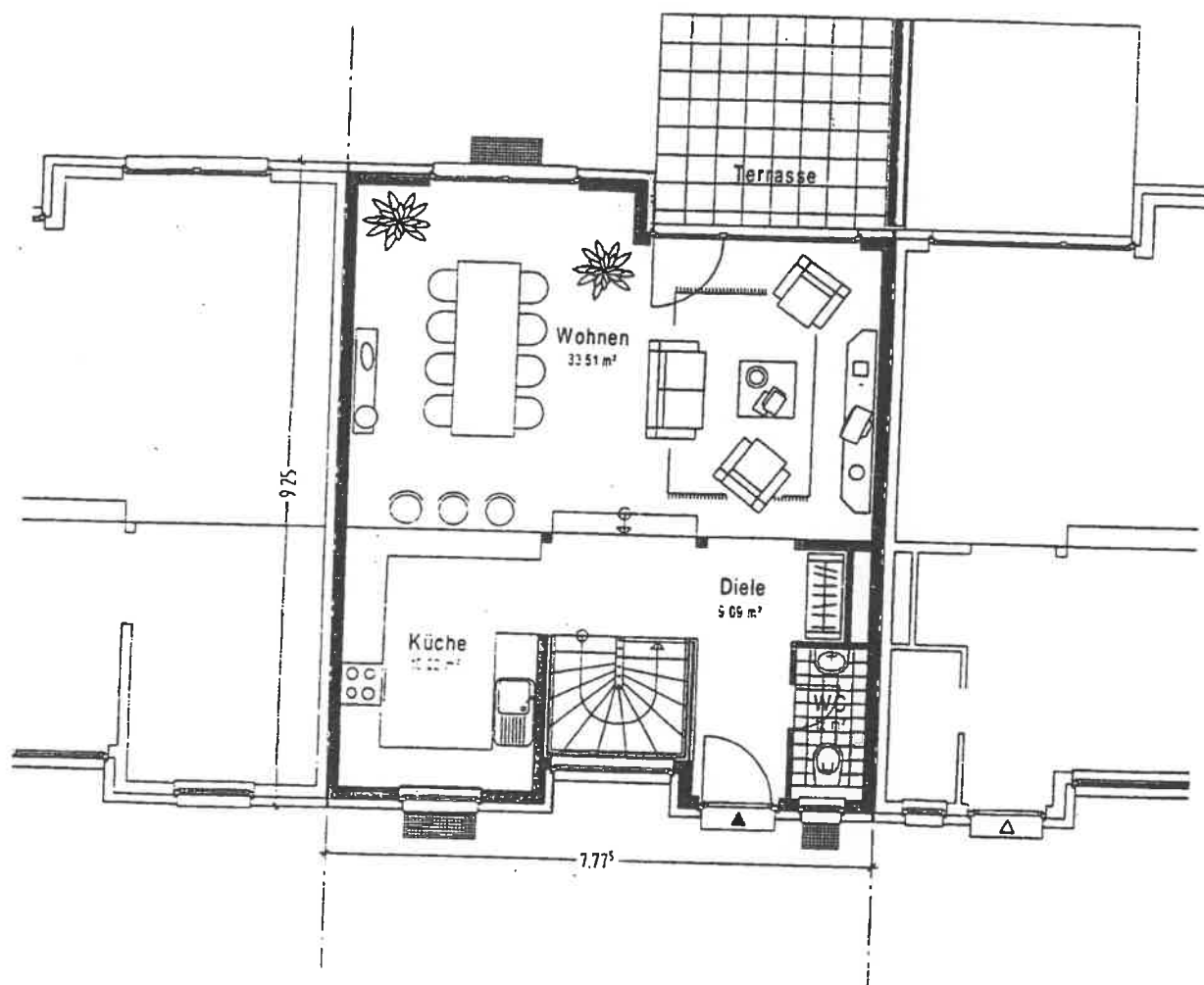
DATUM 22.11.2004

ZEICHN.-NR **RMH-11**

PROJEKT HÜRTH-ALSTÄDTEN

REIHENMITTELHAUS

TYP	HAUS	STAND
RH-MH-R	2, 4, 8, 10, 14, 16, 20, 22	11/2004



5 M.
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.

bouwfonds

BAUHERREN

BOUWFONDS NRW

FRITZ-VOMFELDE-STR. 2
40547 DÜSSELDORF
T: 0211-53729-00
F: 0211-53729-49

ARCHITEKT

**ARCHITEKTEN
SCHWITTMANN & BERTRAMS**

BLUMENTALSTR. 102
47798 KREFELD
T: 02151-81174-10
F: 02151-81174-29

ZEICHNUNG

ERDGESCHOSS

MASSSTAB 1:100

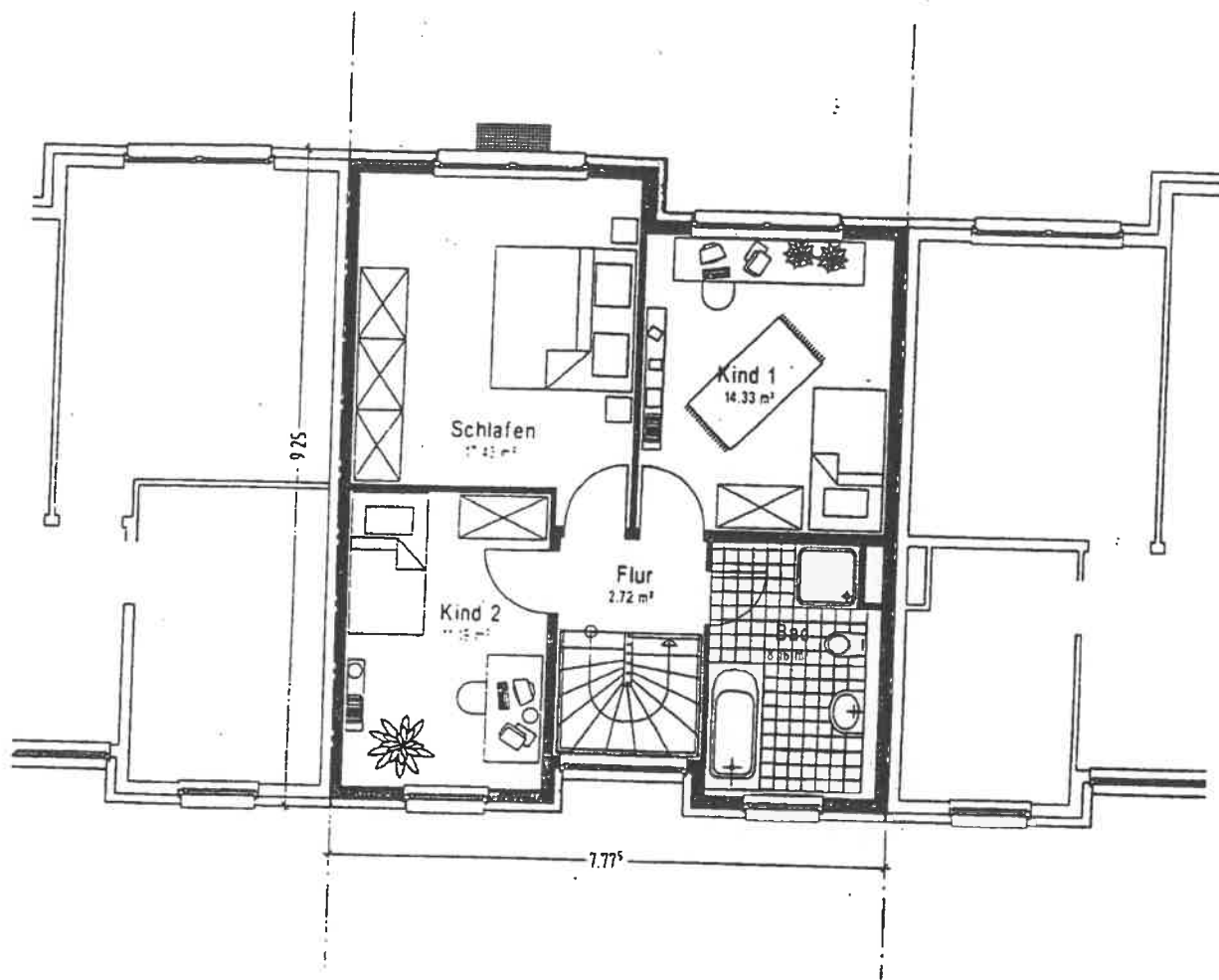
DATUM 22.11.2004

ZEICHN.-NR **RMH-12**

PROJEKT HÜRTH-ALSTÄDTEN

REIHENMITTELHAUS

TYP	HAUS	STAND
RH-MH-R	2, 4, 8, 10, 14, 16, 20, 22	11/2004



TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.

bouwfonds

BAUHERREN

BOUWFONDS NRW

FRITZ-VOMFELDE-STR. 2
40547 DÜSSELDORF
T: 0211-53729-00
F: 0211-53729-49

ARCHITEKT

**ARCHITEKTEN
SCHWITTMANN & BERTRAMS**
BLUMENTALSTR. 102
47798 KREFELD
T: 02151-81174-10
F: 02151-81174-29

ZEICHNUNG

OBERGESCHOSS

MASSTAB 1:100

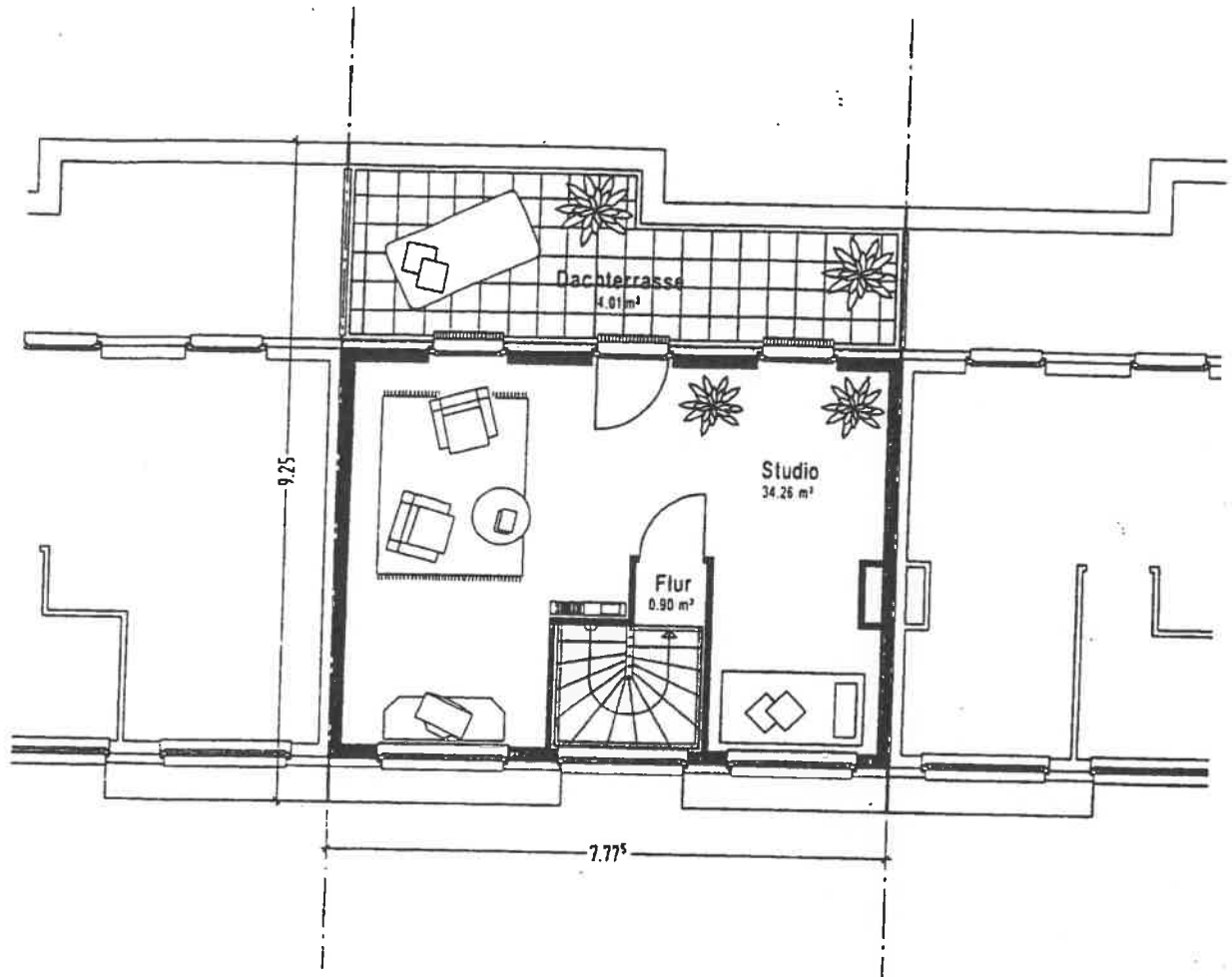
DATUM 22.11.2004

ZEICHN-NR **RMH-13**

PROJEKT HURTH-ALSTÄDTEN

REIHENMITTELHAUS

TYP	HAUS	STAND
RH-MH-R	2, 4, 8, 10, 14, 16, 20, 22	11/2004



TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN

bouwfonds

BAUHERREN

BOUWFONDS NRW

FRITZ-VOMFELDE-STR. 2
40547 DÜSSELDORF
T: 0211-53729-00
F: 0211-53729-49

ARCHITEKT

**ARCHITEKTEN
SCHWITTMANN & BERTRAMS**
BLUMENTALSTR.102
47798 KREFELD
T: 02151-81174-10
F: 02151-81174-29

ZEICHNUNG

STAFFELGESCHOSS

MASSSTAB

1:100

DATUM

22.11.2004

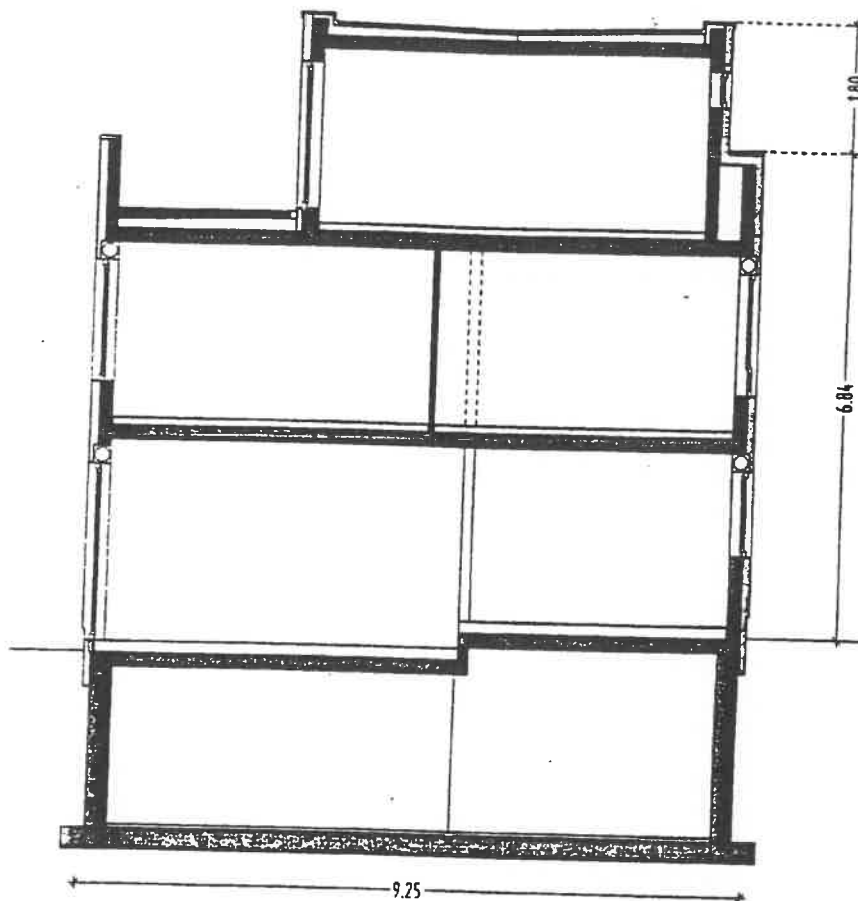
ZEICHN.-NR.

RMH-14

PROJEKT HÜRTH-ALSTÄDTEN

REIHENMITTELHAUS

TYP	HAUS	STAND
RH-MH-R	2, 4, 8, 10, 14, 16, 20, 22	11/2004



5 M.
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.


bouwfonds

BAUHERREN

BOUWFONDS NRW

FRITZ-VOMFELDE-STR. 2
40547 DÜSSELDORF
T: 0211-53729-00
F: 0211-53729-49

ARCHITEKT

**ARCHITEKTEN
SCHWITTMANN & BERTRAMS**

BLUMENTALSTR. 102
47798 KREFELD
T: 02151-81174-10
F: 02151-81174-29

ZEICHNUNG
SCHNITT

MASSTAB 1:100

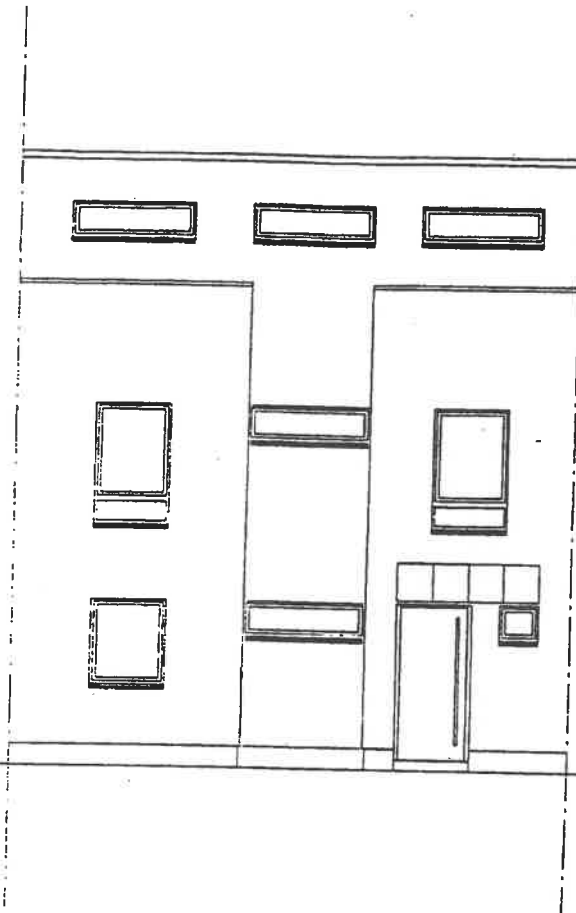
DATUM 22.11.2004

ZEICHN.-NR. **RMH-15**

PROJEKT HÜRTH-ALSTÄDTEN

REIHENMITTELHAUS

TYP	HAUS	STAND
RH-MH-R	2, 4, 8, 10, 14, 16, 20, 22	11/2004



5 M.
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.

bouwfonds

BAUHERREN

BOUWFONDS NRW

FRITZ-VOMFELDE-STR. 2
40547 DÜSSELDORF
T: 0211-53729-00
F: 0211-53729-49

ARCHITEKT

**ARCHITEKTEN
SCHWITTMANN & BERTRAMS**
BLUMENTALSTR.102
47798 KREFELD
T: 02151-81174-10
F: 02151-81174-29

ZEICHNUNG

ANSICHT STRASSE

MASSTAB 1:100

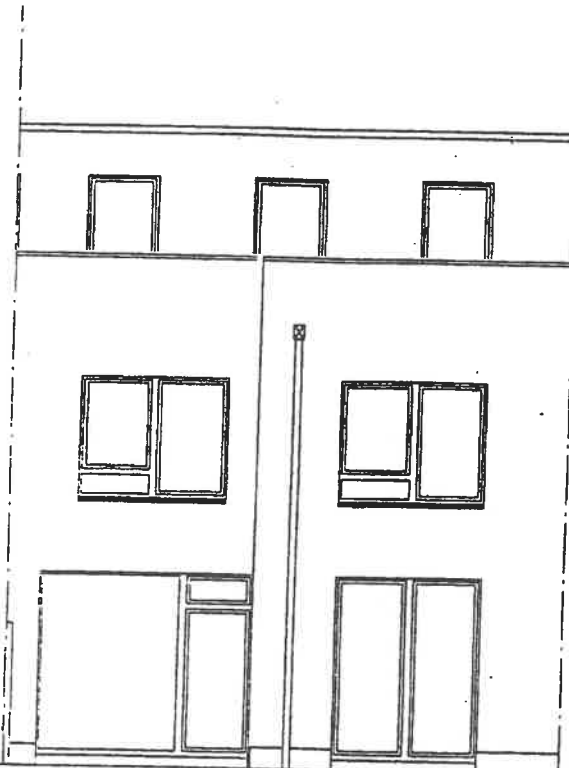
DATUM 22.11.2004

ZEICHN.-NR. **RMH-16**

PROJEKT HÜRTH-ALSTÄDTEN

REIHENMITTELHAUS

TYP	HAUS	STAND
RH-MH-R	2, 4, 8, 10, 14, 16, 20, 22	11/2004



TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.

bouwfonds

BAUHERREN

BOUWFONDS NRW

FRITZ-VOMFELDE-STR. 2
40547 DÜSSELDORF
T: 0211-53729-00
F: 0211-53729-49

ARCHITEKT

**ARCHITEKTEN
SCHWITTMANN & BERTRAMS**

BLUMENTALSTR. 102
47798 KREFELD
T: 02151-81174-10
F: 02151-81174-29

ZEICHNUNG

ANSICHT GARTEN

MASSTAB 1:100

DATUM 22.11.2004

ZEICHN.-NR. **RMH-17**