

# 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 2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2  
Schlangenpfad 33, 50354 Hürth - Alt-Hürth



in dem Zwangsversteigerungsverfahren  
ZV WEG Schlangenpfad 33, Hürth  
- 141 K 25/25 -

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

Auftrag vom : 23.09.2025  
Ortstermin am : 24.11.2025  
Wertermittlungsstichtag : 24.11.2025  
Qualitätsstichtag : 24.11.2025

**Verkehrswert : EUR 153.000,-**

Anzahl der Ausfertigungen: 5  
(davon 1 für den Sachverständigen)  
Anzahl der Seiten Gutachtentext: 30  
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 20  
Anzahl der Seiten Anlagen: 5

Gutachten: 141 K 25/25 - Eigentumswohnung Nr. 2, Schlangenpfad 33, 50354 Hürth - Alt-Hürth

Wilhelm  
Otten

Digital signiert von Wilhelm Otten  
DN: CN=Wilhelm Otten, E=info@  
buero-otten.de  
Grund: Ich bin der Verfasser  
dieses Dokuments  
Ort:  
Datum: 2026.01.09  
16:32:45  
+01'00'  
Foxit PDF Editor Version: 12.1.9

## 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	8
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	14
4.2	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	15
4.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	16
5	Wertermittlung des 171,1 / 1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück 4022	17
5.1	Bodenwertermittlung	17
5.2	Ertragswertverfahren	18
5.2.1	Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Ertragswertes	18
5.2.2	Ertragswertermittlung	21
5.3	Vergleichswertverfahren	24
5.3.1	Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Vergleichswertes	24
5.3.2	Vergleichswertermittlung	24
5.4	Verkehrswertermittlung	25
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	26
7	Literatur / Unterlagen	29
8	Anlagenverzeichnis	30

## **1 Einleitung**

Der Unterzeichnete wurde am 23.09.2025 vom

Amtsgericht Brühl  
Balthasar-Neumann-Platz 3  
50321 Brühl

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von Hürth, Blatt 637 eingetragenen 171,1 / 1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück 4022, Hof- und Gebäudefläche, Hürth: "Schlangenfad 33" in der Größe von 473 m<sup>2</sup>,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss mit einem Kellerraum,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Montag, den 24.11.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war:  
- der WEG-Verwalter.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Wohnfläche wurde aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Der mit einer offenen Holzlattenabtrennung abgeteilte, wohnungsergänzende Kellerraum Nr. 2 war mit einem Vorhängeschloss verschlossen und konnte daher nur eingeschränkt von innen besichtigt werden.

Die Kelleraußentür war verschlossen, so dass der rückwärtige Grundstücksbereich nicht begangen und das Gebäude von hinten nicht in Augenschein genommen werden konnte.

Das zu bewertende Objekt wurde zuletzt vom Eigentümer genutzt und ist derzeit unbewohnt.

## **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.<sup>1</sup>

## **3 Grundstücksangaben**

### **3.1 Allgemeine Angaben**

Stadt	: 50354 Hürth - Alt-Hürth Schlangenpfad 33
Amtsgericht	: Brühl
Wohnungsgrund- buch von	: Hürth, Blatt 637, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Hürth
Flur	: 10
Flurstück	: 4022
Größe	: 473 m <sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Miteigentumsanteil : 171,1 / 1.000

Eintragungen im Bestandsverzeichnis : 171,1 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück 4022, Hof- und Gebäudefläche, Hürth: "Schlangenpfad 33" in der Größe von 473 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nummer 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss mit einem Kellerraum.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 0636-0642, ausgenommen dieses Grundbuchblatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums Bezug genommen auf die Bewilligung vom 26. Oktober und 3. Dezember 1984. Eingetragen am 6. Februar 1985.

Lasten in Abt. II des Grundbuches<sup>1</sup> : lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk<sup>2</sup>

Baulasten : gemäß Auskunft der Stadt Hürth vom 27.10.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

### 3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Hürth, im Stadtteil Alt-Hürth, zwischen der Straße "Schlangenpfad" und einer rückwärtig, südöstlich verlaufenden Güterbahnstrecke. Die Straße "Schlangenpfad" ist als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

---

<sup>1</sup> Wohnungsgrundbuch von Hürth, Blatt 637, letzte Änderung 08.07.2025, Abdruck vom 24.09.2025

<sup>2</sup> Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

Die Stadt Hürth hat einschließlich aller Stadtteile ca. 63.300 **Einwohner**. Der Stadtteil Alt-Hürth selbst hat ca. 7.400 Einwohner.

**Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf sind in Alt-Hürth vorhanden. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind im nordöstlich angrenzenden Stadtteil Hermülheim, v.a. mit dem Einkaufszentrum "Hürth-Park", vorhanden.

An **Bildungseinrichtungen** sind Kindergarten und Grundschule in Alt-Hürth vorhanden. An weiterführenden Schulen können eine Hauptschule, eine Realschule, eine Gesamtschule sowie zwei Gymnasien im Stadtgebiet von Hürth 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 **Verkehrsanbindung** ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Hürth" auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung Köln - Blankenheim (-Trier) darstellt, ist ca. 6 km entfernt. Die Autobahnauffahrt "Gymnich" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Koblenz - Venlo darstellt, ist ca. 10 km entfernt. Die Bundesstraße 265, die die Verbindung Köln - Zülpich darstellt, verläuft unmittelbar südöstlich von Alt-Hürth.

Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ein Bahnhof der Regionalbahnstrecken Köln - Trier und Köln - Koblenz in Hürth-Kalscheuren, in ca. 4 km Entfernung, vorhanden. Eine Haltestelle der Stadtbahnlinie Bonn - Bornheim - Brühl - Hürth - Köln befindet sich in Fischenich, in ca. 4 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 100 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Köln (Zentrum) ist ca. 11 km entfernt gelegen.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Nördlich ist eine Gemeinschaftsgrundschule, in ca. 50 m Entfernung, vorhanden.

Südlich bzw. südwestlich von Alt-Hürth liegt der Chemiepark Knapsack (ca. 250 m bzw. 1 km Entfernung).

Durch die rückwärtig des Grundstücks verlaufende Güterbahnstrecke und die nahegelegene Grundschule kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen.

Weitere wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

### 3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, 473 m<sup>2</sup> groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**. Es hat eine Breite zwischen ca. 16 m und 15 m und ist ca. 29 m tief.

Das Grundstück grenzt im Nordwesten an die Straße "Schlangenpfad", über die **Zuwegung** erfolgt.

Die **Topographie** des Grundstücks ist leicht geneigt.

Der **Baugrund** ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen.

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 16.10.2025 sind im Kataster für **Altlasten** und altlastverdächtige Flächen für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde nicht bekannt.

Vor Ort liegen keine Hinweise auf Altlasten 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 Geomonitoring - Bergschäden vom 17.10.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte<sup>1</sup> nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Grundstück ist mit dem Mehrfamilienhaus "Schlangenpfad 33" und mit einer PKW-Doppelgarage (**Bebauung**) bebaut.

Das Grundstück ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Im Erdgeschoss (Hochparterre) rechts des Wohnhauses befindet sich das zu bewertende Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichneten Wohnung.

Zu dem Sondereigentum gehört ein wohnungsergänzender Kellerraum im Kellergeschoss des Wohnhauses. Dieser ist im Aufteilungsplan ebenfalls mit der Nr. 2 bezeichnet.

---

<sup>1</sup> Umweltportal Nordrhein-Westfalen ([www.umweltportal.nrw.de/karten](http://www.umweltportal.nrw.de/karten))

An **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** hat das zu bewertende Grundstück Wasser-, Strom- und Kanalanschluss.

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Hürth vom 30.10.2025 so dar, dass die öffentliche Erschließungsanlage "Schlangenpfad" als vorhandene Straße im Sinne des § 242 Baugesetzbuch (BauGB) gilt. Für das vorliegende Grundstück sind die Beiträge nach §§ 127 ff. BauGB somit abgegolten. Gemäß Bescheinigung der Stadtwerke Hürth AöR vom 10.11.2025 erhebt die Stadt Hürth keine einmaligen Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG). Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein **Bebauungsplan** vor. Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt. Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 BauGB<sup>1</sup> ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss. Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Nördlich ist eine Gemeinschaftsgrundschule, in ca. 50 m Entfernung, vorhanden.

#### 4 **Baubeschreibung**

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits ausgeführt, mit einem Mehrfamilienhaus und einer angrenzenden PKW-Doppelgarage bebaut. Das Wohnhaus ist einseitig angebaut, vollunterkellert, zweigeschossig und mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt.

---

<sup>1</sup> § 34 (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Wohnhaus ist in Wohn- und Teileigentum aufgeteilt. Von den insgesamt 7 Einheiten erstrecken sich jeweils zwei Wohneinheiten über das Erd-, das Ober- und das ausgebaute Dachgeschoss (Nr. 1 bis 6). Im Übrigen bildet ein Teil der Kellerräume ein Teileigentum (Nr. 7). Die Doppelgarage ist dem, nicht im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertenden, Sondereigentum Nr. 1 zugeordnet.

Das Wohnhaus ist vertikal durch ein Treppenhaus erschlossen.

Im Erdgeschoss (Hochparterre) rechts des Wohnhauses befindet sich das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichneten Wohnung. Zu dem Sondereigentum gehört, wie bereits erwähnt, ein wohnungsergänzender Kellerraum Nr. 2 lt. Aufteilungsplan im Kellergeschoss.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen ist das **Baujahr** des ursprünglichen Vierfamilienhauses ca. 1970<sup>1</sup>. Ca. 1983<sup>2</sup> erfolgte der Umbau/die Erweiterung des bereits tlw. zu "Kammern", einem WC und einem Abstellraum ausgebauten Dachgeschosses zu zwei weiteren Appartements.

Anmerkung: Für die Baugenehmigung der zwei Appartements im Dachgeschoss wurde von der Baubehörde Befreiung von der Verpflichtung erteilt, einen Kinderspielplatz anzulegen. Im Befreiungsbescheid vom 18.11.1982 ist folgende Bedingung ausgeführt: "Sollte sich jedoch herausstellen, dass Familien mit Kindern wohnhaft werden und somit ein Bedarf notwendig werden sollte, muss ein Kinderspielplatz gemäß BauO NW § 10 (2) und RdErl d. Innenministers vom 26.11-71 (MBL NW 1972, MBI NW 1972/S. 3, SMBI NW 23212) mit einer Mindestgröße von 25 m<sup>2</sup> angelegt werden."

Die folgende Baubeschreibung<sup>3</sup> fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

---

<sup>1</sup> **Baugenehmigung** / Bauschein Nr. 390/1969 vom 03.07.1969 (Bauvorhaben: 1 zweigeschoss. Mehrfamilienhaus, 1 Pkw-Doppelgarage und 2 Pkw-Garagen auf dem Garagenhof einschl. Ausführung der Entwässerungsanlage"), Schlußabnahmeschein vom 21.07.1970

<sup>2</sup> Bauschein Nr. 219 vom 18.11.1982 ("Errichtung von 2 Appartements im Dachgeschoß"), Schlußabnahmeschein vom 06.10.1983

<sup>3</sup> 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, wohnungsergänzende Kellerräume  
tlw. mit einer Holzlattenabtrennung
- Fassade : verklindert, Sockel in Buntsteinputz
- Decken : Holzbalkendecke über dem ausgebauten  
Dachgeschoss, im Übrigen Stahlbetondecken  
über den Geschossen
- Treppen : Betontreppen mit Kunststeinbelag und Metall-  
geländer zu den Geschossen  
  
einstufiges gefliestes Hauseingangspodest  
  
Kelleraußentreppe mit Metallgeländer
- Dächer : Satteldach mit Ziegeleindeckung  
  
Hauseingangsüberdachung als auskragende  
Betonplatte
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Schornsteine : zwei Schornsteine ab Dachaustritt in Ziegel-  
mauerwerk

Ausbau

- Installation : Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässe-  
rung in Kunststoff- bzw. Gussrohren
- Fußböden : im Treppenhausflur Kunststeinbodenbelag  
  
im Kellergeschoss Estrichboden

- Wandbehandlung : im Treppenhausflur halbhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen  
im Kellergeschoss gestrichen
- Deckenbehandlung : im Treppenhausflur verputzt und gestrichen  
im Kellergeschoss gestrichen
- Fenster : isolierverglaste Kunststofffenster ("4/95"; in der zu bewertenden Wohnung mit abschließbaren Beschlägen), im Treppenhausbereich Glasbausteinfenster  
im Kellergeschoss z.T. einfach verglaste Metallgitterfenster, z.T. isolierverglaste Kunststofffenster ("4/95") mit Metallvorsätzen
- Rollläden : Kunststoffrollläden
- Türen : Hauseingangstürelement als Metalltür mit Isolierglasfüllung ("22.10.2012"), im feststehenden Teil mit integrierter Briefkasten- und Türklingelanlage, Kelleraußentür als Metalltür  
Wohnungseingangstüren als furnierte Holztüren in Metallzargen, feuerhemmende Tür zum Kellergeschoss
- Belichtung und Belüftung : gut
- Isolierung : der Dachstuhl ist mit einer Zwischensparrendämmung aus 100 mm Mineralwolle wärme gedämmt
- besondere Ausstattungsmerkmale : vier Balkone als auskragende Betonplatten mit Metallgeländer mit Holzverkleidung
- Zustand : Das Wohnhaus befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Die

Holzverkleidung der Balkongeländer ist tlw. verwittert. Der Fliesenbelag des Hauseingangspodestes ist tlw. lose und schadhaft.

Im Kellergeschoss ist im Wandbereich teilweise Feuchtigkeit vorhanden.

Anmerkung: Die Eigentümergeinschaft plant die Sanierung von Wasserleitungen. Der Beschluss hierfür wurde jedoch in der Eigentümerversammlung vom 10.04.2025 zurückgestellt.

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2:

- Heizung : Elektronachtspeicherheizung als Einzelofenheizung, im Bad über einen Elektroheizlüfter
- Warmwasserversorgung : dezentral/elektrisch über Durchlauferhitzer bzw. Kleinspeicher
- sanitäre Einrichtungen : innenliegendes Duschbad mit Zwangsentlüftung, mit Dusche mit Glasduschabtrennung, Hänge-WC, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest.  
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Fußböden : z.T. gefliest, z.T. Stäbchenparkettboden
- Wandbehandlung : tapeziert  
in der Küche Fliesenspiegel
- Deckenbehandlung : verputzt und gestrichen
- Türen : Innentüren als furnierte Holztüren in Holzzargen
- Balkon : als auskragende Betonplatte mit Betonplatten ausgelegt und mit Metallgeländer mit Holzverkleidung, überdeckt durch den darüberliegenden Balkon, Zugang vom Wohnzimmer

Zustand : Die Wohnung Nr. 2 befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden:

Zwischen Diele und Duschbad ist im Wandbereich Feuchtigkeit mit Schimmelbildung vorhanden und die Zwischentür mit -zarge weist Feuchtigkeitsschäden auf.

Die leerstehende Wohnung ist mit Hausrat eingerichtet. Es sind diverser Unrat und Verschmutzungen vorhanden.

**Grundrisseinteilung Wohnung Nr. 2:**

Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Duschbad, Abstellraum, Balkon.

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

Anmerkung: Der Balkon ist nach Nordwesten zur Straße hin ausgerichtet.

Der wohnungsergänzende Kellerraum Nr. 2 liegt im Kellergeschoss des Wohnhauses. Er ist durch eine Holzlattenabtrennung von den benachbarten Kellerräumen abgetrennt und durch eine Holzlattentür verschlossen.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht eine Waschküche im Kellergeschoss zur Verfügung.

Anmerkung: Laut Aufteilungsplan wäre die Waschküche rechtlich nur von außen über die Kelleraußentreppe zu begehen. Ein weiterer Zugang führt durch einen Kellerraum, der aber als wohnungsergänzender Kellerraum dem Sondereigentum Nr. 4 zugeordnet ist. In der Örtlichkeit ist jedoch von dem eigentlichen Abstellraum Nr. 4 ein Zugangsflur (siehe Anlage 2) abgeteilt.

#### 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 <sup>1</sup>	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- Mehrfamilienhäuser	80 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer der Eigentumswohnung Nr. 2 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.

In der jüngeren<sup>2</sup> Vergangenheit erfolgten verschiedene wertverbessernde **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:**

Fenster/Außentüren:	- Hauseingangstürelement neu (ca. 2012) - Fenster vielfach neu (ca. 1995)
Sanitärräume/Bäder:	- in der zu bewertenden Wohnung: Duschbad modernisiert
Innenausbau:	- Wohnungseingangstüren neu - in der zu bewertenden Wohnung: Böden tlw. gefliest
Sonstiges:	- Abdichtungsarbeiten im Balkonbereich

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND).

---

<sup>1</sup> Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

<sup>2</sup> 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.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema<sup>1</sup>:

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
		<b>Punkte = 3,00</b>

**ETW Nr. 2**

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 Baujahr = 1970 Gebäudealter = 55 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungsgrad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
Alter = 55 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 0	+ 5	+ 13	+ 23	+ 34

**gewählte RND-Verlängerung: + 3**

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

Wertermittlungsjahr: 2025					
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	(modifizierte) Restnutzungs- dauer (RND)
ETW Nr. 2	1970	80 Jahre	-55 Jahre	+3 Jahre (I+M)	= 28 Jahre

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

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

Wohnfläche (gemäß Aufmaß)

Diele	2,11*3,51	7,41 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,13*0,78-0,22*0,15	0,85 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> gem. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 21.06.2016) bzw. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Küche	2,23*3,47+0,96*0,73	8,44 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3,71*4,21	15,62 m <sup>2</sup>
Duschbad	2,40*1,99-0,30*0,81	4,53 m <sup>2</sup>
Wohn-/Esszimmer	4,84*4,43	21,44 m <sup>2</sup>
Balkon	1,28*4,14/4	1,32 m <sup>2</sup>
insgesamt		<u>59,61 m<sup>2</sup></u>

### 4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zugang in Betonplatten, Zufahrt betoniert, Mülltonnenabstellplatz gefliest
Eingrünung	: Rasen
Einfriedung	: Mülltonnenabstellplatz mit einem Holzgeländer abgegrenzt.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigung des Zugangs hat sich jedoch z.T. abgesetzt. Der Fliesenbelag des Mülltonnenabstellplatzes und das umgebende Holzgeländer sind tlw. schadhaft.

## **5 Wertermittlung des 171,1 / 1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück 4022**

### **5.1 Bodenwertermittlung**

Der Bodenwert ist i.d.R. durch Preisvergleich zu ermitteln. Es können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte verwendet werden.<sup>1</sup>

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim herausgegebene zonale Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2025 für baureifes Land in Hürth – Alt-Hürth, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ("Schlangenpfad"), EUR 500,-/m<sup>2</sup> (Bodenrichtwert-Nr. 7060). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein beitragsfreies Grundstück mit der Nutzungsart "Wohnbaufläche". Weiterhin bezieht sich der Bodenrichtwert bei III-geschossiger Bauweise auf ein Richtwertgrundstück mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6.

Aufgrund der Lage sowie der örtlichen Gegebenheiten (Art und Maß der baulichen Nutzung) hält der Unterzeichnete es für sachgerecht und angemessen, den Bodenwert des vorliegenden Grundstücks von dem o.g. Bodenrichtwert abzuleiten.

In diesem Richtwert sind die unterschiedlichen Vergleichspreise bereits ausreichend verarbeitet worden, so dass der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks direkt aus dem Richtwert abgeleitet werden kann.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung, insbesondere Grundstückstiefe, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

---

<sup>1</sup> § 40 (1) und (2) der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Aufgrund der baulichen Ausnutzung des zu bewertenden Grundstücks (Geschossflächenzahl (<sup>1</sup>GFZ)  $\approx 310,30 \text{ m}^2 / 473 \text{ m}^2 \approx 0,66$ ) im Vergleich zum Bodenrichtwert (GFZ=0,6) hält der Unterzeichnete in Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten der Anlage 11, WertR 2006<sup>2</sup> (siehe auch Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 34) folgende Anpassung des o.g. Bodenrichtwertes für sachgerecht und angemessen:

	Bodenrichtwert	GFZ	Umrechnungskoeffizient (UK)
Wertermittlungsobjekt		0,66	=> 0,82
Richtwertgrundstück	500,- EUR/m <sup>2</sup>	0,60	=> 0,78
Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks	500,- EUR/m <sup>2</sup>	$\frac{\times 0,82}{0,78}$	<b><u><u>= 526,- EUR/m<sup>2</sup></u></u></b>

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sowie der vorliegenden Vergleichspreise und Richtwerte wird der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks auf EUR 526,-/m<sup>2</sup> und somit bei einer Größe von 473 m<sup>2</sup> auf

$$\text{EUR } 248.798,- \quad (\text{EUR } 526,-/\text{m}^2 * 473 \text{ m}^2)$$

geschätzt.

Der 171,1 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem o.g. Grundstück wird somit auf

$$\text{EUR } 42.569,- \quad (\text{EUR } 248.798,- * 171,1 / 1.000)$$

geschätzt.

## 5.2 Ertragswertverfahren

### 5.2.1 Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen.

---

<sup>1</sup> Geschossfläche (Anmerkung: ohne Dachgeschoss, da kein Vollgeschoss):  
Grundfläche (12,94 m\*11,99 m = 155,15 m<sup>2</sup>) \* 2 Vollgeschosse = 310,30 m<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken  
(Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert ermittelt sich durch Bildung der Summe aus dem, um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierten, jährlichen Reinertrag des Grundstücks und dem Bodenwert.

Die **Gesamtnutzungsdauer** ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Ist die bei ordnungsgemäßigem Gebrauch übliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch wertverbessernde Instandsetzungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandsetzungen zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, so wirkt sich dies entsprechend auf den Alterswertminderungsfaktor aus.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Der **Reinertrag** ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

**Bewirtschaftungskosten** sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Der **Liegenschaftszinssatz** ergibt sich aus dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert. Der Liegenschaftszinssatz ist nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen. Hierbei wird in der Regel auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssatz zurückgegriffen; dieser ist an die vorliegenden objektspezifischen Eigenschaften anzupassen. Mit dem Liegenschaftszinssatz werden die allgemein vom Grundstücksmarkt erwarteten künftigen Entwicklungen, insbesondere der Ertrags- und Wertverhältnisse sowie der steuerlichen Rahmenbedingungen, berücksichtigt.

Der **Barwertfaktor** ergibt sich aus der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz. Er bezieht sich auf eine jährlich, nachschüssige Zahlweise und wird entsprechend § 34 (2) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert ist gegebenenfalls um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) zu korrigieren.

Die in der Gebäudebeschreibung u.U. angeführten Bauschäden und Baumängel sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen und führen zu einer **Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln**.

Die entsprechende Wertminderung soll berücksichtigen, wie der Markt<sup>1</sup> auf die jeweiligen Bauschäden bzw. Baumängel reagiert. Die Wertminderung für Bauschäden ist also i.d.R. nicht mit den Kosten einer umfangreichen, notwendigen Sanierung der schadhaften Bauteile identisch.

Der vorläufige Ertragswert korrigiert um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) führt i.d.R. zum Verkehrswert.

---

<sup>1</sup> "Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteeinfluss", Schaper/Jardin/Mann/Bräuer, GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2.2019

## 5.2.2 Ertragswertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis weist im Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 71 u.a. den folgenden mittleren **Liegenschaftszinssatz (Lz)** für Objekte der vorliegenden Art aus:

	LZ	Standard- abweichung	ØW+Nfl	ØMiete	ØRND
	[v.H.]	[v.H.]	[m <sup>2</sup> ]	[EUR/m <sup>2</sup> ]	[Jahre]
Wohnungseigentum (eigengenutzt)	1,5	±1,2	75	7,5	49

Dieser ist wie folgt an das vorliegende Objekt anzupassen<sup>1</sup>.

		mittlerer Liegenschaftszinssatz:	1,5 v.H.
		(gem. Grundstücksmarktbericht)	
		Ab- schläge	Zu- schläge
Ortslage	Orts- bis Zentrumsnähe	=> Abschlag	- 0,5 v.H.
Anzahl Wohneinheiten im Haus	weniger	=> Abschlag	- 0,1 v.H.
Wohn- und Nutzfläche	kleiner	=> Abschlag	- 0,1 v.H.
Nettokaltmiete	höher	=> Zuschlag	+ 0,1 v.H.
Summe Abschläge		- 0,7 v.H.	- 0,7 v.H.
Summe Zuschläge		+ 0,1 v.H.	+ 0,1 v.H.
<b>objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz</b>			<b><u>0,9 v.H.</u></b>

Aufgrund der Art und Lage des Objektes (bezugsfreie Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit der vorliegenden Restnutzungsdauer (RND) von 28 Jahren in Hürth - Alt-Hürth) schätzt der Unterzeichnete den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz, der im Rahmen der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht wird, somit auf 0,9 v.H..

<sup>1</sup> in Anlehnung an: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2021, Seite 1676, Abb. 18 "Zu- und Abschläge bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes"

Die marktüblich erzielbare monatliche Miete der zu bewertenden Eigentumswohnung wird nachfolgend vom Mietspiegel der Stadt Hürth (Stand 04.2024) abgeleitet.

<b>Wohnungs-Nr.</b>	<b>2</b>
Größe Wertermittlungsobjekt	59,61 m <sup>2</sup> Wfl
Mietspiegel Baujahrsgruppe Gebäude bezugsfertig (für in Teilen modernisiert) Wohnlage Ausstattungsgruppe Größe	von 1976 bis 1989 gut A (mit Heizung, Bad/WC) 50 m <sup>2</sup> -69,9 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete im Mittel (Ausgangswert)	von [€/m <sup>2</sup> ] 8,10 bis [€/m <sup>2</sup> ] 9,50 8,80
Zu-/Abschlagsfaktor Lage	x 0,98 Alt-Hürth, mit Beeinträchtigungen durch Bahn+Grundschule
Zwischenergebnis	8,62
Zuschlagsfaktor Ausstattung	x 1,05 tlw. Stäbchenparkett, Balkon
Zwischenergebnis	9,05
Abschlagsfaktor Ausstattung	x 0,95 Elektro nachtspeicher- Einzelofenheizung
Zwischenergebnis	8,60
Zuschlag für das seit dem Stand des Mietspiegels (04.2024) veränderte Mietniveau (Index der Nettokaltmieten, Verbraucherpreisindex für Deutschland - NRW)	x 1,03 Index 10.2025 = 108,3 Index 03.2024 = 105,5
rechner. Nettokaltmiete	8,86
<b>gewählte marktüblich erzielb. Nettokaltmiete (gerundet)</b>	<b>8,90 €/m<sup>2</sup> Wfl</b> (entspricht 531 €/Monat)

Auf der Grundlage dieser marktüblich erzielbaren monatlichen Miete ergibt sich ein Ertragswert wie folgt:

Gebäudebezeichnung	ETW Nr. 2
Wohnfläche (Wfl)	59,61 m <sup>2</sup>
marktüblich erzielbare monatl. Miete	* 8,90 €/m <sup>2</sup>
jährlicher Rohertrag des Grundstücks	6.366 €
Bewirtschaftungskosten (1)	
Verwaltungskosten	-429 €
Instandhaltungskosten	59,61 m <sup>2</sup> Wfl -14,0 €/(m <sup>2</sup> Wfl) -835 €
Mietausfallwagnis, prozentual	-2 %
absolut	-127 €
jährlicher Reinertrag des Grundstücks	4.975 €
Bodenwert, anteilig	42.569 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	0,90 %
Bodenwertverzinsungsbetrag	-383 €
jährl. Reinertragsanteil der baulichen Anlage	4.592 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	0,90 %
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
(fiktives) Alter	52 Jahre
(mod.) Restnutzungsdauer (RND)	28 Jahre
Barwertfaktor nach § 34 Abs. 2 ImmoWertV	* 24,65
vorläufiger Ertragswert (=kapitalisierter jährl. Reinertragsanteil) der baulichen Anlage	113.193 €
Bodenwert	42.569 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	155.762 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV:	
Wertminderung Bauschäden/-mängel Gemeinschaftseigentum, anteilig	-1.500 €
Wertminderung Bauschäden/-mängel Sondereigentum	-1.000 €
<b>Ertragswert des Grundstücks</b>	<b>153.262 €</b>

Der Ertragswert des vorliegenden 171,1 / 1.000 Miteigentumsanteils wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 24.11.2025 somit insgesamt auf

EUR 153.262,-

geschätzt.

<sup>1</sup> in Anlehnung an die Arbeitsgemeinschaft "Ertragswertmodell" der AGVGA.NRW, Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Anlage 3, Modellwerte für Bewirtschaftungskosten - Wohnnutzung bzw. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 85 (Bewirtschaftungskosten bei Wohnnutzung)

## **5.3 Vergleichswertverfahren**

### **5.3.1 Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Vergleichswertes**

Bei einer Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke bzw. Eigentumswohnungen heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück bzw. mit der zu bewertenden Eigentumswohnung hinreichend übereinstimmen.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichswohnungen vom Zustand der zu bewertenden Wohnung ab, so ist dies durch Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

### **5.3.2 Vergleichswertermittlung**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim weist zum 01.01.2025 für Eigentumswohnungen in Hürth - Alt-Hürth, im Bereich des zu bewertenden Objektes, einen Immobilienrichtwert<sup>1</sup> für Eigentumswohnungen in Höhe von EUR 3.200,-/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Immobilienrichtwert-Nr. 700016) aus.

Immobilienrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitet und sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

---

<sup>1</sup> bezieht sich ausschließlich auf Weiterverkäufe (nicht auf Neubauten); gilt für im wesentlichen schadenfreie Objekte

Bezogen auf die zu bewertende Wohnung ist eine entsprechende Anpassung wie folgt erforderlich.

**Anpassung des Immobilienrichtwertes für Eigentumswohnungen**

(Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 66 ff.)

Immobilienrichtwert (Ausgangswert)			3.200 €/m <sup>2</sup>
<b>Umrechnungskoeffizienten:</b>	<b>Richtwert</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>	
Modernisierungstyp	baujahrstypisch	teilmodernisiert	* 1,03
Baujahr	1991	1970	* 0,93
Gebäudestandard	mittel	mittel	* 1,00
Wohnungsgröße	90 m <sup>2</sup>	59,61 m <sup>2</sup>	* 1,00
Geschosslage	1./2.OG	EG	* 1,01
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	* 1,00
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	* 1,00
Zahl der Wohneinheiten (WE)	7-12	3-6	* 1,01
Zwischenergebnis			3.127 €/m <sup>2</sup>
vorliegende Lage, mit Beeinträchtigungen durch Bahn+Grundschule			* 0,90
Elektronachtspeicher-Einzelofenheizung			* 0,92
objektspezifisch angepasster Immobilienrichtwert			2.589 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche			* 59,61 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert			154.330 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV):			
Wertminderung Bauschäden/-mängel Gemeinschaftseigentum, anteilig			-1.500 €
Wertminderung Bauschäden/-mängel Sondereigentum			-1.000 €
<b>Vergleichswert</b>			<b>151.830 €</b>

Der Vergleichswert des vorliegenden 171,1 / 1.000 Miteigentumsanteils wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 24.11.2025 somit auf

EUR 151.830,-

geschätzt.

## 5.4 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Ertragswert- und dem Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Einem Ertragswert in Höhe von EUR 153.262,- steht ein Vergleichswert in Höhe von EUR 151.830,- gegenüber.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Ertragswertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird. Der Vergleichswert wurde lediglich als unterstützende Größe ermittelt.

Der Verkehrswert des im Wohnungsgrundbuch von Hürth, Blatt 637 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück 4022, Hof- und Gebäudefläche, Hürth: "Schlangenpfad 33" in der Größe von 473 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss mit einem Kellerraum, wird zum Wertermittlungstichtag, dem 24.11.2025 somit auf gerundet

**EUR 153.000,-**

geschätzt.

## **6 Zusammenfassung, sonstige Angaben**

Zu bewertendes Objekt	: Eigentumswohnung Nr. 2 im Erdgeschoss (Hochparterre) rechts eines Mehrfamilienhauses, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Diele, Duschbad, Abstellraum, Balkon und einem wohnungsergänzenden Kellerraum
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Schlangenpfad 33 50354 Hürth - Alt-Hürth
Wohnlage	: durchschnittlich

Baujahr	: ca. 1970	Erweiterung Dachausbau ca. 1983
Grundstücksgröße	: 473 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	: 59,61 m <sup>2</sup>	
Nummer der Wohnung lt. Aufteilungsplan	: Nr. 2	
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden	
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden	
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden	
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar	
Bauauflagen, baube- hördliche Beschränkun- gen oder Beanstandun- gen	: liegen nicht vor	
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden	
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Hürth, Liegenschaftsamt vom 20.10.2025 unterliegt das Objekt keiner Wohnungsbindung	
WEG-Verwalter	: MBI Marc Braschoss Immobilien GmbH Gildenweg 7 50354 Hürth Tel.: 02233 / 933348	
Hausgeld	: EUR 234,71/Monat <u>EUR 29,52/Monat</u> Instandhaltungsrücklage EUR 264,23/Monat (Anmerkung: enthält keine Heizkostenvorauszahlung, da Elektroheizung)	
Nutzung des Objektes	: das zu bewertende Objekt wurde zuletzt vom Eigentümer genutzt und ist derzeit unbewohnt	

Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb  
geführt

Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungstichtag : 24.11.2025

**Verkehrswert : EUR 153.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 08.01.2026

W. Otten

## 7 **Literatur / Unterlagen**

### Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) 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
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung  
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- 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
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- GuG Sachverständigenkalender 2025, Werner Verlag
- 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 Hürth, Blatt 637, letzte Änderung 08.07.2025, Abdruck vom 24.09.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
- Luftbild aus der Internet-Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de))
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Hürth
- Kopie der Teilungserklärung vom 26.10.1984 mit Änderung vom 03.12.1984 aus der Grundakte des Amtsgerichts Bergheim
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hürth
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Geomonitoring-Bergschäden
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal Umweltportal Nordrhein-Westfalen ([www.umweltportal.nrw.de/karten](http://www.umweltportal.nrw.de/karten))
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Hürth
- Bescheinigung bezüglich KAG-Maßnahmen und Kanalanschlussbeiträgen der Stadtwerke Hürth AöR
- Auskunft Bauplanungsrecht aus der interaktiven Online-Bauleitplanübersicht der Stadt Hürth
- Bescheinigung über öffentliche Förderung/Wohnungsbindung der Stadt Hürth, Liegenschaftsamt
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))

- Mietspiegel der Stadt Hürth (Stand 04.2024)
- Denkmalliste der Bau- und Bodendenkmäler der Stadt Hürth (Stand 20.06.2024)
- Wirtschaftsplan 2025, Hausgeldabrechnung 2024, Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung 2025, jeweils von der MBI Marc Braschoss Immobilien GmbH

## **8 Anlagenverzeichnis**

### Fotodokumentation

- Anlage 1 bis 2 : Auszüge aus dem Aufteilungsplan  
(Grundrisse)
- Anlage 3 : Auszug aus der Flurkarte
- Anlage 4 : Stadtplanausschnitt
- Anlage 5 : Übersichtskarte



Foto 1: Mehrfamilienhaus "Schlangenfad 33", Hürth-Alt-Hürth, Eigentumswohnung Nr. 2



Foto 2: Hauseingang: schadhaftes Eingangspodest

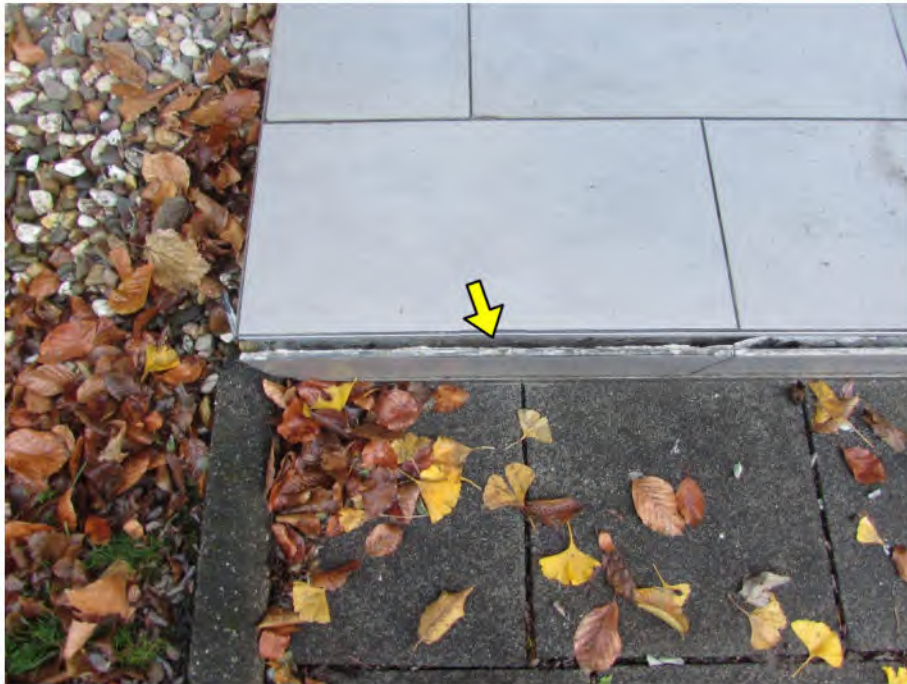


Foto 3: Hauseingang: schadhaftes Eingangspodest



Foto 4: Treppenhaus/Hauseingangsflur

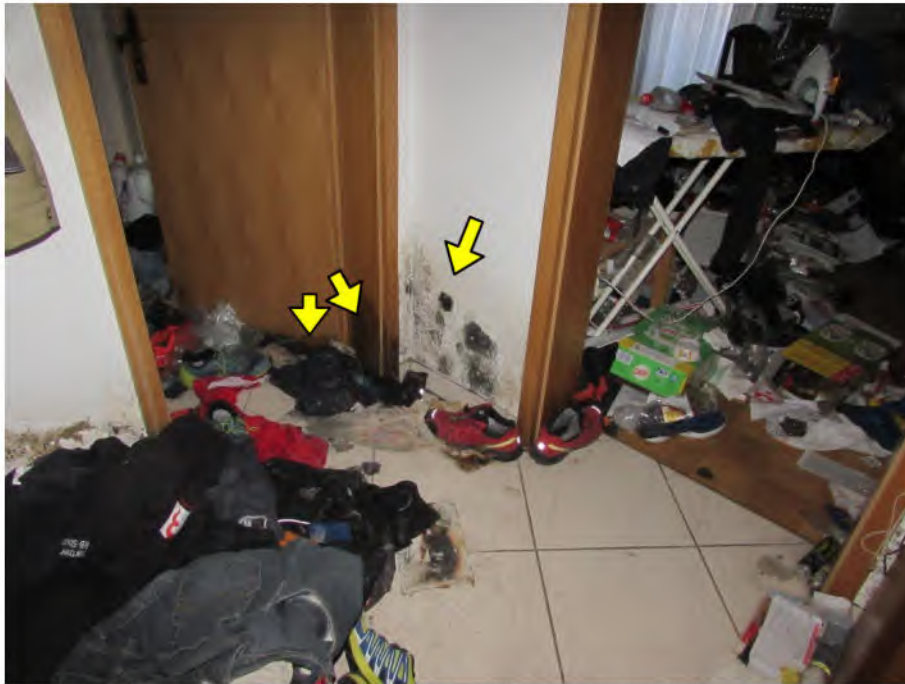


Foto 5: Diele: Schimmel im Wandbereich zum Bad hin, Feuchtigkeitsschäden an Tür und -zarge



Foto 6: Küche



Foto 7: Verunreinigung



Foto 8: Schlafzimmer



Foto 9: Bad



Foto 10: Wohnzimmer mit Unrat



Foto 11: Balkon



Foto 12: Balkon: tlw. verwitterte Geländerverkleidung



Foto 13: Ausblick vom Balkon auf die Straße



Foto 14: Kellergeschoss: Feuchtigkeit im Wandbereich



Foto 15: Kellergeschoss, Waschküche



Foto 16: Kellergeschoss, Waschküche: Feuchtigkeit im Außenwandbereich



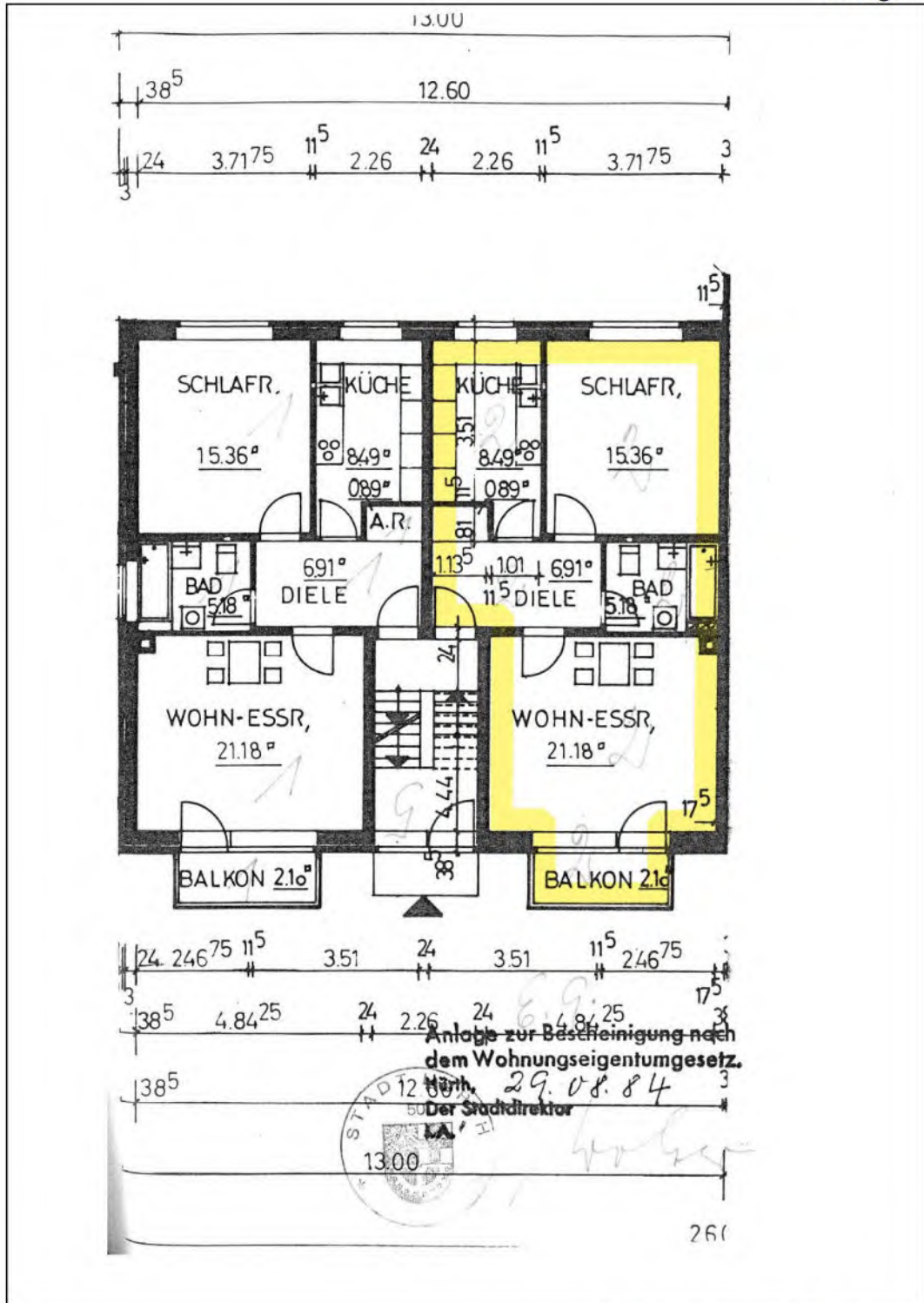
Foto 17: Kellergeschoss, wohnungsergänzende Kellerräume



Foto 18: Zugang: tlw. abgesetzte Betonplattenbefestigung

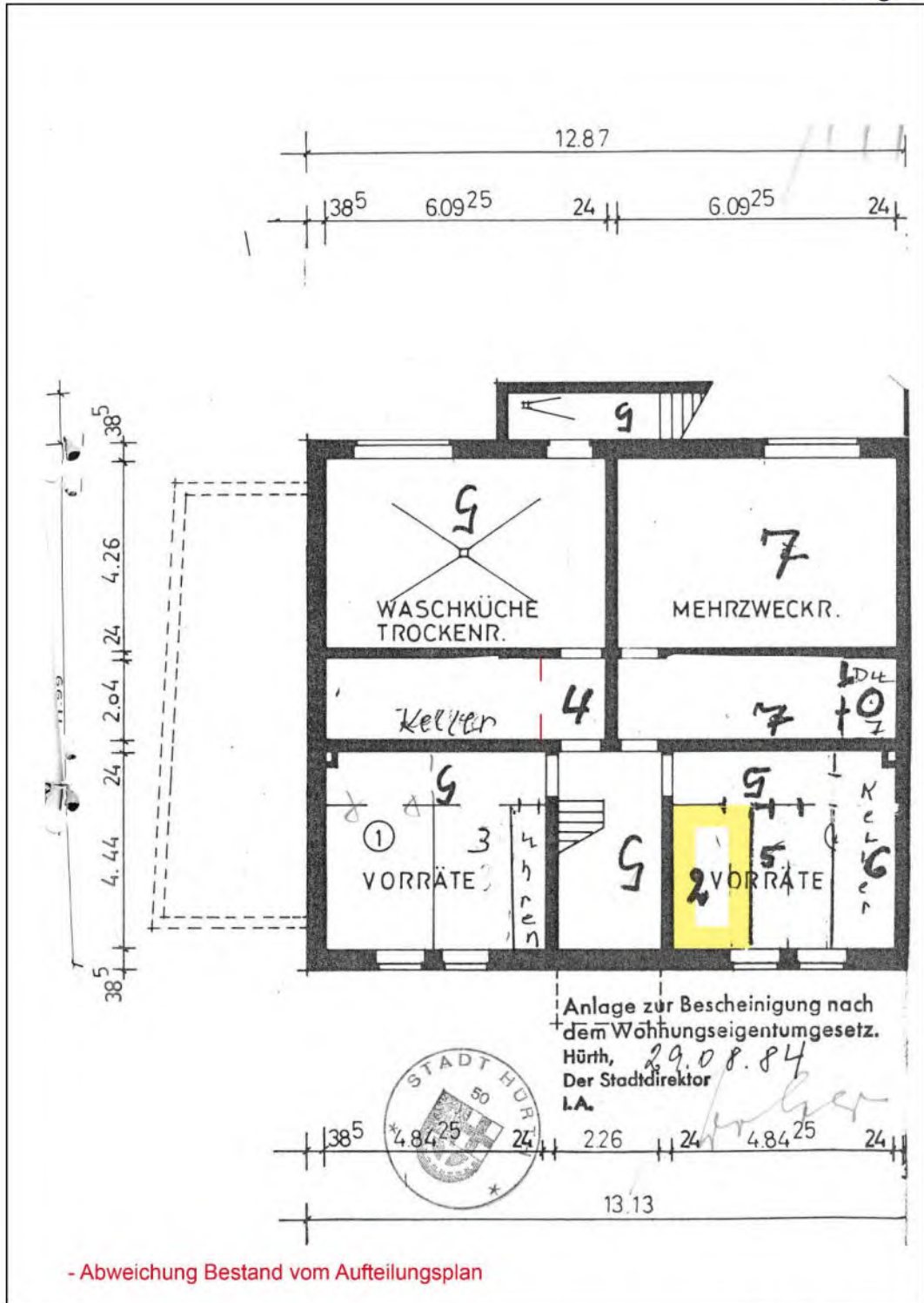


Foto 19: Mülltonnenabstellplatz



Erdgeschoss (Hochparterre)  
Auszug aus dem Aufteilungsplan

Anlage 2



Anlage zur Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz.  
Hürth, 29.08.84  
Der Stadtdirektor  
L.A.

Kellergeschoss  
Auszug aus dem Aufteilungsplan

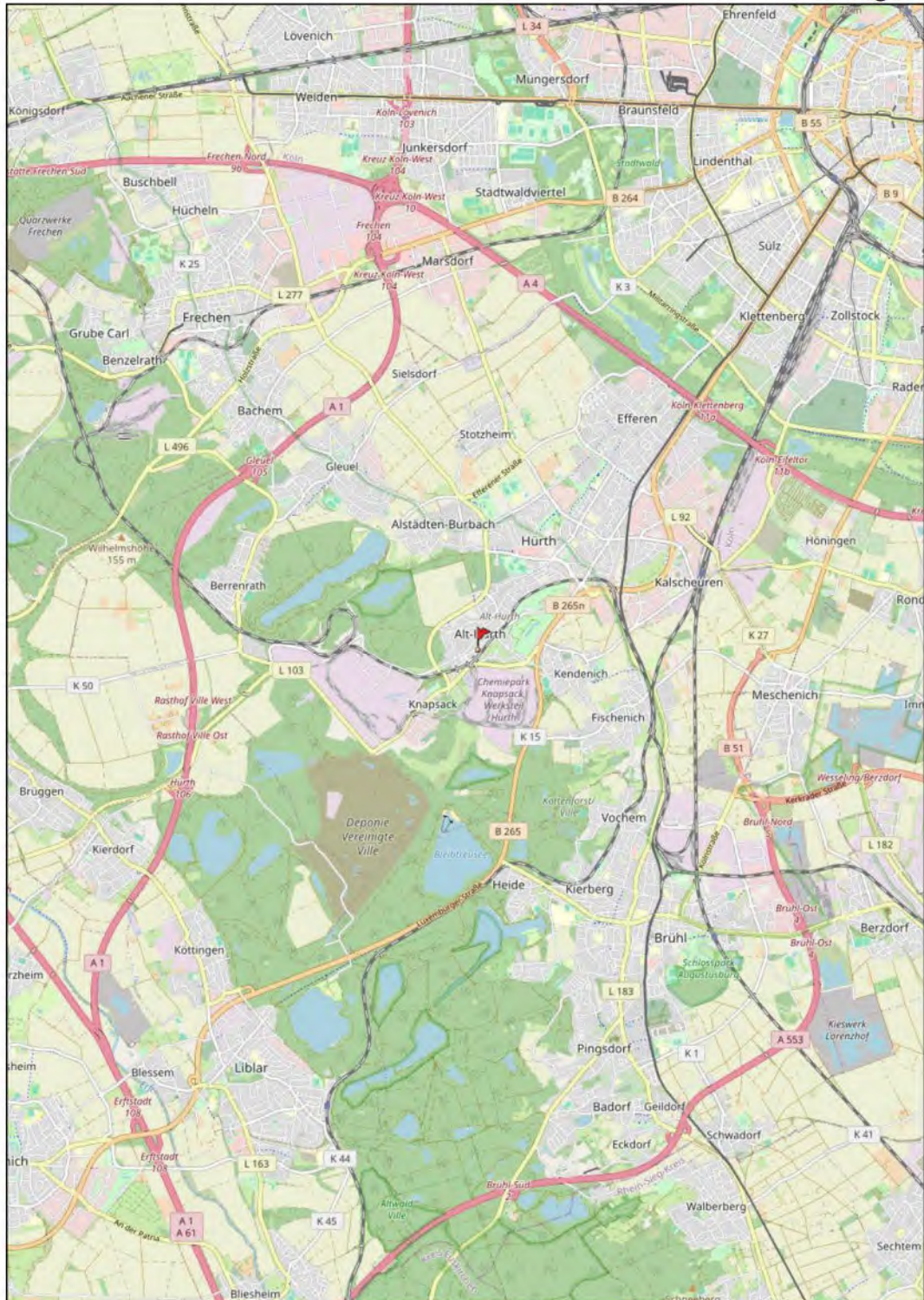


Anlage 4



Stadtplanausschnitt  
(© OpenStreetMap contributors)

Anlage 5



Übersichtskarte  
(© OpenStreetMap contributors)