



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

50259 PULHEIM, den 05.03.2026

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. 25.316

4. / 4 Ausfertigungen

Dieses Gutachten umfasst 46 Seiten inkl. Anlagen.

GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB

zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

17.11.2025 (Tag der Außenbesichtigung)

Objekt:

Wohnungseigentum Nr. 9 im Dachgeschoss /
-spitze mit der Teileigentumseinheit Nr. ST20
(Doppelparksystem) im Mehrfamilienwohnhaus
Von - Geyr - Ring 58

50354 Hürth (Alstädten / Burbach)

Auftraggeber:

Amtsgericht Brühl - Abt. 141 -

Balthasar - Neumann - Platz 3

50321 Brühl

Zwangsversteigerungssache

./ . XXX XXX und XXX XXX

AZ: 141 K 4 / 25

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Wohnungseigentumseinheit Nr. 9,

in einem Mehrfamilienwohnhaus, voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und voll ausgebautem Dachgeschoss / -spitze sowie einer PKW - Tiefgarage, aufgeteilt in insgesamt 11 Wohnungs- und 8 Teileigentumseinheiten (PKW - Tiefgaragenstellplätze bzw. Tiefgaragen - Doppelparker), davon die Wohnung Nr. 9 im ersten und im zweiten Dachgeschoss mit der Teileigentumseinheit Nr. ST20 (Tiefgaragen - Doppelparker) im Untergeschoss.

Bodenwertanteil	€	48.000.-
Grundstücksgröße:	600 m ²	
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 446.-	

(vorl.) Sachwert	€	n.a.
-------------------------	----------	-------------

Ertragswert	€	452.300.-
Wohnfläche:	rd. 149 m ²	
PKW - Stellplatz:	2 Stck.	
Jährlich marktüblich		
erzielbarer Rohertrag:	€ 17.052.-	
Rohertragsfaktor:	26,5 -fach	
Liegenschaftszins:	1,50 %	
Baumängel und -schäden /		
Imponderabilien:	€ - 50.300.-	

Vergleichswert (nachrichtlich)	€	444.300.-
---------------------------------------	----------	------------------

Verkehrswert / Marktwert

(rd. € 3.020.- je m ² Wohnfläche, inkl. der PKW - Stellplätze)	€	450.000.-
---	----------	------------------

Das zu bewertende Objekt wurde ausschließlich im Außenbereich besichtigt. Die nachfolgende Bewertung erfolgt ausschließlich nach dem äußeren Eindruck, Kenntnis von Vergleichsobjekten im Hürther Stadtgebiet und der Aktenlage. Eine detaillierte Überprüfung der Zeichnungsdarstellung im Innenbereich und ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden (fehlende Innenbesichtigung).

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	11-12
5.	Bebauung	13
6.	Baubeschreibung	14-17
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	18
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	19
7.3	Wohnflächenzusammenstellung	20
8.	Grundbuchdaten	21-23
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	24-25
9.2	Bodenwertanteil	26-27
9.3	Ertragswert	28-29
9.4	Vergleichswert (nachrichtlich)	30-31
9.5	Zusammenstellung	32
9.6	Verkehrswert / Marktwert	33
10.	Anlagen	34-46
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (3 Seiten, 5 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Bauzeichnungen (6 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Brühl, Abteilung 141, bin ich mit Schreiben vom 28.08.2025 (Posteingang 08.09.2025) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgenannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Der für den 31.10.2025 anberaumte Ortstermin ist nicht zustande gekommen, der Zutritt (Innenbesichtigung) wurde nicht gewährt. Am 17.11.2025 hat nach schriftlicher Terminladung vom 05.11.2025 erneut eine Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) durch den Unterzeichner stattgefunden. Der Zutritt zu den Räumlichkeiten des Wohnungseigentums Nr. 9 / des Teileigentums Nr. ST20 wurde wieder nicht gewährt.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt nunmehr ausschließlich nach dem äußeren Eindruck, Kenntnis von Vergleichsobjekten im Hürther Stadtgebiet und der Aktenlage. Eine detaillierte Überprüfung der Zeichnungsdarstellung im Innenbereich und ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden (fehlende Innenbesichtigung).

Die Gläubigerin und die Schuldnerin / der Schuldner nahmen an den Ortsterminen / Außenbesichtigungen nicht teil.

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. - 14.):

- 1.) unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 28.08.2025 und 27.01.2026,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 15.09.2025,
- 3.) Beitragsbescheinigung der Dienststelle ZSA (Kommunale Abrechnung) der Stadt Hürth vom 19.09.2025,
- 4.) schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde im Rhein - Erft - Kreis gem. UIG vom 17.09.2025,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Hürth vom 26.02.2026,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Hürth zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 15.09.2025,

- 7.) Bescheinigung der Stadt Hürth (Liegenschaftsamt) gem. WFNG NRW vom 17.09.2025,
- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Hürth vom 15.09.2025,
- 9.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen i.M. 1:100 (undatiert)
- 10.) Teilungserklärung vom 08.08.1994, Notar XXX XXX, Köln, UR. - Nr. 3024 / 1994,
- 11.) Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Hürth (AZ.: 63 - 8111 / Be) vom 01.09.1994,
- 12.) Änderung der Teilungserklärung vom 08.12.1994, Notar XXX XXX, Köln, UR. - Nr. 4776 / 1994,
- 13.) Auskunft der WEG - Verwaltung vom 05.02.2026,
- 14.) Energieausweis vom 15.06.2018.

Das zu bewertende Objekt wurde ausschließlich im Außenbereich besichtigt. Die nachfolgende Bewertung erfolgt ausschließlich nach dem äußeren Eindruck, Kenntnis von Vergleichsobjekten im Hürther Stadtgebiet und der Aktenlage. Eine detaillierte Überprüfung der Zeichnungsdarstellung im Innenbereich und ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden (fehlende Innenbesichtigung).

Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 / Katasterplan i.M. 1:1000 mit der für die Berechnung ausreichender Genauigkeit, marginale Flächenabweichungen sind möglich, jedoch ohne wesentlichen Werteeinfluss.

Am 06.10.2025 ist durch den Unterzeichner beim Amtsgericht Brühl (Grundbuchamt) eine Akteneinsicht (Grundbuch von Brühl, Blatt 4949) vorgenommen worden.

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. 63.230 Einwohnern, davon Alstädten / Burbach mit ca. 3.580 Einwohnern.

Das mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer PKW - Tiefgarage - aufgeteilt in 11 Wohnungs- und 8 Teileigentumseinheiten - bebaute Grundstück liegt an der Nordostseite des " Von - Geyr - Rings ", im westlichen Stadtteilbereich.

Die direkte Nachbarschaft ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Mehrfamilienwohnhäusern, mit teils erdgeschossigen Ladenlokalen aufgelockert bebaut. 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. 4.500 m nordöstlich. Des Weiteren besteht ein Autobahnanschluss zur Bundesautobahn BAB 1 (Anschlussstelle " Gleuel ") ca. 2.800 m nordwestlich.

Eine Busverbindung besteht fußläufig im " Von - Geyr - Ring ". Ein Straßenbahnverbindung (Haltestelle Hürth - Hermülheim) mit Anschluss an den Kölner Hauptbahnhof liegt ca. 2.900 m östlich.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

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

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

annähernd dreieckig, leicht abgerundet zur Straße

Grundstücksfront = ca. 40,65 m (" Von - Geyr - Ring "),

Grundstückstiefe = bis ca. 28,20 m.

Topografie:

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

Erschließung:

Der " Von - Geyr - Ring " ist als Wohnstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 10,00 m breit; die Straße hat beidseitig asphaltierte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. der Auskunft der Dienststelle ZSA (Kommunale Abrechnung) der Stadt Hürth vom 19.09.2025 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 es sich bei dem " Von - Geyr - Ring " um eine vorhandene Straße im Sinne des 242 I BauGB handelt.

Altlasten:

Lt. der Auskunft aus dem Altlastenkataster gem. UIG (Umweltinformationsgesetz) vom 17.09.2025 (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.

Gem. Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein - Westfalen (NRW) bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Beeinträchtigungen / Immissionen.

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 15.09.2025 liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB.

Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen:

" Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaften 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. (...). "

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) = 0,65

" wertrelevante " GFZ = 1,13

Denkmalschutz:

Lt. einer Online - Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hürth vom 15.09.2025 ist das Objekt nicht in die Denkmalliste der Stadt eingetragen.

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

Baulasten:

Lt. Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Hürth vom 26.02.2026 sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Der Bodenwert - Ermittlung wird der baulastenfremde Wert zu Grunde gelegt.

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 17.09.2025.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnte kein mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen festgestellt werden.

Namen der Mieter / Pächter:

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

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 9 wird augenscheinlich kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

Verwalter der Eigentümergemeinschaft:

XXX XXX

Hausgeld / Sonderumlagen / Eigentümerbeschlüsse:

Das monatliche Hausgeld für das Wohnungseigentum Nr. 9 beträgt lt. Auskunft des WEG - Verwalters z.Zt. € 507.- mtl. inkl. Heizkosten. Für die Teileigentumseinheit ST20 (Doppelparker) wird ein Hausgeld von z.Zt. je € 26.- mtl. gezahlt.

Die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft beträgt zum 31.12.2024: rd. € 37.283.-. Ob eine Sonderumlage bzw. weitere wertrelevante Eigentümerbeschlüsse bestehen ist z.Zt. nicht bekannt.

Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung vom 08.08.1994, Notar XXX XXX, Köln, UR. - Nr. 3024 / 1994 und die Änderung der Teilungserklärung vom 08.12.1994, Notar XXX XXX, Köln, UR. - Nr. 4776 / 1994 wurde eingesehen und folgende Eckdaten entnommen: Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gem. § 8 WEG: (...)

" Ein 154,50 / 936,26 -tel, Miteigentumsanteil wird verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 im ersten und im zweiten Dachgeschoss, bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Diele, Bad / WC, gesondertem WC, der die Räume verbindenden Treppe, Abstellraum und 2 Balkonen. "

" Ein 13,20 / 936,26 -tel, Miteigentumsanteil wird verbunden mit dem Sondereigentum an dem in der Tiefgarage im Unterschoss gelegenen Doppelparksystem ST 20. "

Sondernutzungsrechte bezogen auf die Wohnungseigentumseinheit Nr. 9 / Teileigentumseinheit Nr. ST20 bestehen nicht.

Die bauliche Abgeschlossenheit (AZ.: 63 - 8111 / Be) der Stadt Hürth gemäß der Bescheinigung des § 7, Abs. 4, Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes datiert vom 01.09.1994:

" Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan mit Ziffern 1 - 11 bezeichneten Wohnungen, mit Nummer 1 - 8 und 10 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Kellerräumen, mit Ziffer 12 - 15 bezeichneten Tiefgaragenstellplätze, mit Ziffer 16, 18, 20 und 22 bezeichneten Tiefgaragen - Doppelparker in dem zu errichtenden Gebäude auf dem Grundstück in 50354 Hürth, Von Geyr - Ring 56 (katastermäßige Bezeichnung) Gemarkung Gleuel, Flur 18, Flurstück 1977 sind in sich abgeschlossen. Die mit " G " bezeichneten Räume und Gebäudeteile werden gemeinsam genutzt. Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ". "

5. Bebauung

Wohnungseigentumseinheit Nr. 9,

in einem Mehrfamilienwohnhaus, voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und voll ausgebautem Dachgeschoss / -spitze sowie einer PKW - Tiefgarage, aufgeteilt in insgesamt 11 Wohnungs- und 8 Teileigentumseinheiten (PKW - Tiefgaragenstellplätze bzw. Tiefgaragen - Doppelparker), davon die Wohnung Nr. 9 im ersten und im zweiten Dachgeschoss (Maisonette) mit der Teileigentumseinheit Nr. ST20 (Tiefgaragen - Doppelparker) im Untergeschoss, enthaltend:

Kellergeschoss:

Teileigentumseinheit Nr. ST 20 (Tiefgargen - Doppelparker),
 anteilig: Treppenhäuser, Flure, Wasch- und Trockenraum, Heizungsraum, Hausanschlussraum, Tiefgargenrampe.

Erdgeschoss:

anteilig: Hauseingänge, Treppenhäuser, Flure.

Obergeschoss:

anteilig: Treppenhäuser, Flure.

Dachgeschoss / -spitze:

WE 9 mit: 4 Zimmern, Küche, Diele, Bad / WC, gesondertem WC, interner Treppe, Abstellraum und 2 Balkonen,
 anteilig: Treppenhäuser, Flure.

(...) anteilig besonders zu bewerten:

- Kelleraußentreppe,
- Hauseingang (Glasvordach),
- Balkone,
- Satteldachgauben (Holzkonstruktionen, Betondachsteineindeckung, Naturschieferverkleidung),
- Tiefgargenrampe,
- Tiefgaragen - Doppelparker.

6. Baubeschreibung

Die Baubeschreibungen beruhen auf Angaben aus der Bauakte bzw. der Außenbesichtigungen und / oder sachverständigen Annahmen.

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Natursteinbelag, Metallgeländer.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Natursteinbelag, Metallgeländer.

Deck über Obergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Natursteinbelag, Metallgeländer.

Deck über Dachgeschoss:

Stahlbetondecke / Kehlbalkenlage, Stahl - Wendeltreppe mit Holzblockstufen, Metallgeländer.

Dach:

Satteldach, Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Betondachsteineindeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre.

Fassade:

Wärmedämm - Verbundsystem, Kratzputz, Anstrich, Sockel farbig abgesetzt (grau).

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Wohnung: schwimmender Estrich, Zimmer: Textilbelag, Küche / Flur / Bad / Gäste - WC: Fliesen, Balkon: Hartholzbelag.

Fenster:

PVC - Fenster (zweifarbige: außen mintgrün / innen weiß), Isolierverglasungen, als Fenstertür zu den Balkonen, teils bodentiefe Fenster mit feststehenden Brüstungselementen, Dreh- / Drehklappbeschläge, Rollläden, Natursteininnenfensterbänke, Leichtmetallaußenfensterbänke, Treppenhaus mit großer Fensteranlage (bodentiefe Fenster mit feststehenden Brüstungselementen), Dachflächenfenster, Metallgitterfenster.

Türen:

Leichtmetall- / PVC - Glashaustür (mintgrün) mit Mittelstrebe, Stoßgriff und Seitenteil, Wohnungseingangstüren: Holztüren mit Spion, Holzzargen, Innentüren: Holztüren und -zargen, Metallbeschläge, FH - Türen an der Heizung, Stahltüren mit Stahleckzargen im Kellerbereich.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Küchen: Fliesenspiegel, Bäder: Wandfliesen, Treppenhaus: Putz mit Tapete, Anstrich, Keller: Anstrich, Decken: überwiegend Putz, Anstrich, Keller: Anstrich.

Sanitärausstattung (exemplarisch):

Die Ausstattungen / Ausführungen der Sanitäranlagen (Gäste - WC, Bad) sind aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt; es wird ein baujahr-typischer, durchschnittlicher Ausstattungsstandard zugrunde gelegt.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Durch Fernwärme befeuerte Warmwasserzentralheizung, Fußbodenheizung.

Strom, Wasser / Abwasser, Fernwärme, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau des Bewertungsobjektes entspricht - nach äußerem Eindruck - normalen, durchschnittlichen Wohnansprüchen.

Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen werden als normaler Standard - entsprechend dem Ausführungsstandard des Baujahres - vorausgesetzt.

Baujahr:

Ca. 1994 (gem. Energieausweis).

Grundrisslösung:

als Maisonettewohnung (DG / DS) ausgeführt, mit 2 Balkonen (Südseite).

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 Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung 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 im Außenbereich des Bewertungsobjektes ist, bezogen auf das Baualter, als gut zu bezeichnen für die Wohnungseigentumseinheit Nr. 9 wird aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ein befriedigender Bauzustand unterstellt; die Restnutzungsdauer (RND) resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird geschätzt auf 49 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 im Außenbereich nicht feststellbar. Die Baumängel und -schäden im Innenbereich sind aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt. Im Rahmen dieses Gutachten wird für den Innenbereich ein ca. 10 % -iger Abschlag des vorläufigen Ertragswertes als pauschaler Sicherheitsabzug für Baumängel und -schäden / Imponderabilien in Ansatz gebracht.

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.

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 augenscheinliche 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) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Ein verbrauchsorientierter Energieausweis vom 15.06.2018 nach §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) mit der Ausweisung eines Endenergiebedarfs von 101,20 kWh/(m²a) bzw. einem Primärenergiebedarf (" Gesamtenergieeffizienz ") von 131,60 kWh/(m²a) wurde vorgelegt.

Außenanlagen (anteilig):

Zuwegung, Vorgarten, Hausgarten, Tiefgaragenrampe, Einfriedung, Hausanschlüsse.

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 (undatiert) zur Abgeschlossenheit / Katasterplan i.M. 1:1000 ermittelt, Maße digital abgegriffen.

Mehrfamilienwohnhaus " Von - Geyr - Ring 56 - 58 "

KG:	=	391,50 m ²
EG:	=	343,50 m ²
OG:	=	334,90 m ²
DG:	=	308,00 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):		1.377,90 m²

(...) davon:

154,50 / 936,26 -tel Miteigentumsanteil

des **Wohnungseigentums Nr. 9**

im Dachgeschoss / -spitze:

$$1.377,90 \text{ m}^2 \times 154,50 / 936,26 \text{ -tel} = 227,38 \text{ m}^2$$

$$\text{anteilige BGF:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{227,00 \text{ m}^2}}$$

(...) davon:

13,20 / 936,26 -tel Miteigentumsanteil

des **Teileigentums Nr. ST20**

im Untergeschoss:

$$1.377,90 \text{ m}^2 \times 13,20 / 936,26 \text{ -tel} = 19,43 \text{ m}^2$$

$$\text{anteilige BGF:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{19,00 \text{ m}^2}}$$

*) Gemäß ImmoWertA zu Anlage 4, IV.(I).4 zu §12 ImmoWertV sind bei freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Doppel- und Reihenhäusern Dachgeschosse bei unter 1,25 m Höhe nicht nutzbar, bei Höhen über 1,25 m und unter 2,00 m Höhe eingeschränkt nutzbar und bei über 2,00 m Höhe nutzbar und dementsprechend mit Zu- und / oder Abschlägen zu berücksichtigen.

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 (undatiert) zur Abgeschlossenheit / Katasterplan i.M. 1:1000 ermittelt, Maße digital abgegriffen.

Mehrfamilienwohnhaus " Von - Geyr - Ring 56 - 58 "

Grundfläche: = 391,50 m²

Geschossfläche (EG bis OG) *):

343,50 m² + 334,90 m² = 678,40 m²

Grundstücksfläche (Flurstück 1977): = 600,00 m²

GRZ: 391,50 m² / 600 m² = **0,65**

" wertrelevante GFZ ": 678,40 m² / 600 m² = **1,13**

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

7.3 Wohnflächenzusammenstellung

Wohnungseigentumseinheit Nr. 9 (Maisonettewohnung)

Dachgeschoss / -spitze (links)

Dem Unterzeichner liegen keine aktuellen, vermaßten Bauzeichnungen des Bewertungsobjektes vor. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnte die Einheit nicht aufgemessen werden. Die Wohnfläche wird hilfsweise der vorliegenden Heizkostenabrechnung entnommen und als richtig vorausgesetzt.

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit **rd. 149 m²** (ohne anteilige Balkonflächen) mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit angehalten.

8. Grundbuchdaten

Lt. Grundbuchauszug vom 28.08.2025 und 27.01.2026; 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.

(a.) Bestandsverzeichnis (Wohnungsgrundbuch)

Amtsgericht	Brühl
Grundbuch von	Gleuel
Blatt	4949
Gemarkung	Gleuel
Flur	18
Flurstück	1977
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Von - Geyr - Ring 56, 58.
Größe	600 m ²
Miteigentumsanteil	von 154,50 / 936,26 -tel an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan jeweils mit der Nummer 9 bezeichneten Wohnung im ersten und zweiten Dachgeschoss.

Es sind Sondernutzungsrechte bestellt.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 4941 bis 4959, ausgenommen dieses Grundbuchblatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums Bezug genommen auf die Bewilligung vom 08.08. und 08.12.1994 (UR - Nr. 3024 und 4776 / 94, Notar XXX XXX, Köln).

Eingetragen am 04.01.1995.

Abt. I / Eigentümer / -in	3a XXX XXX, geboren am XX.XX.XXXX,
	3b XXX XXX, geb. XXX, geboren am XX.XX.XXXX. - je zu ½ Anteil -

Abt. II • lfd. - Nr. 1 - 2 *gelöscht,*

- lfd. - Nr. 3 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, AZ.: 141 K 4 / 25).
Eingetragen am 06.02.2025.*

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert der Wohnungseigentumseinheit Nr. 9 nicht beeinflusst (wertneutral).

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

(b.) Bestandsverzeichnis (Teileigentumsgrundbuch)

Amtsgericht	Brühl
Grundbuch von	Gleuel
Blatt	4958
Gemarkung	Gleuel
Flur	18
Flurstück	1977
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Von - Geyr - Ring 56, 58.
Größe	600 m ²
Miteigentumsanteil	von 13,20 / 936,26 -tel an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit ST20 bezeichneten Doppelparksystem in der Tiefgarage im Unter- geschoss

Es sind Sondernutzungsrechte bestellt.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 4941 bis 4959, ausgenommen dieses Grundbuchblatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums Bezug genommen auf die Bewilligung vom 08.08. und 08.12.1994 (UR - Nr. 3024 und 4776 / 94, Notar XXX XXX, Köln).
Eingetragen am 04.01.1995.

Abt. I / Eigentümer / -in

3a XXX XXX,
geboren am XX.XX.XXXX,
3b XXX XXX, geb. XXX,
geboren am XX.XX.XXXX.
- je zu ½ Anteil -

Abt. II

- lfd. - Nr. 1 - 2

gelöscht,

- lfd. - Nr. 3

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, AZ.: 141 K 4 / 25).
Eingetragen am 06.02.2025.*

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert der Teileigentumseinheit Nr. ST20 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 §§ 27 - 34 ImmoWertV handelt es sich im vorliegenden Fall um ein **Ertragswertobjekt**.

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 Ertragswert abgeleitet.

9.2 Bodenwertanteil

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für im Rhein - Erft - Kreis, aufgestellt zum 01.01.2025, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 530.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Hürth, Ortsteil Alstädten - Burbach, Bodenrichtwertnummer 7051, " Von - Geyr - Ring ", Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke), zweigeschossige Bauweise, bei einer Grundstücksgröße von 350 m².

Die südöstlich angrenzende Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für im Rhein - Erft - Kreis, aufgestellt zum 01.01.2025, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 600.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Hürth, Ortsteil Hermülheim, Bodenrichtwertnummer, " Friedrich - Ebert - Straße ", Wohnbaufläche (Mietgeschosswohnungsbaugrundstücke), drei- bis viergeschossige Bauweisen, bei einer Geschossfläche (GFZ) von 1,8.

Aufgrund der wertprägenden Charakteristik des Bewertungsobjektes (hier: Wohnungseigentumseinheit innerhalb eines Mehrfamilienwohnhauses) wird der angrenzenden Bodenrichtwert in Höhe von €/m² 600.- als Basis vergleichbar angehalten.

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 01.01.2025	€	600.-
Anpassung / Minderung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks im Ver- gleich zum Richtwertgrundstück, abzgl. 5 %.		
€ 600.- je m ² x 0,95	€	570.-
Übertrag:	€	570.-

Übertrag:	€	570.-
Anpassung / Minderung aufgrund geringerer baulicher Ausnutzung (GFZ 1,13 / 1,80) im Vergleich zu den Richtwertkriterien.		
€ 570.- je m ² x 1,065 / 1,36 *)	€	446.- rd.
	€	446.-
auf- / abgerundet	€	446.-

600 m ² Vorderland (Flurstück 1977) á € 446.-	€	267.600.-
Bodenwert (gesamt)	€	267.600.-

(...) anteilig: Wohnungseigentum Nr. 9 im Dachgeschoss / -spitze des Hauses " Von - Geyr - Ring 58 "		
€ 267.600.- x 154,50 / 936,26 -tel Anteil	€	44.200.- rd.
Bodenwertanteil (ebf)	€	44.200.-

(...) anteilig: Teileigentum Nr. ST20 (Doppelparksystem) in der Tiefgarage des Hauses" Von - Geyr - Ring 58 "		
€ 267.600.- x 13,20 / 936,26 -tel Anteil	€	3.800.- rd.
Bodenwertanteil (ebf)	€	3.800.-
Bodenwertanteil (ebf), gesamt **)	€	48.000.-

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 149 m² einem wohnflächen-
bezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 1.817.- (inkl. der Teileigentumsein-
heit Nr. ST20 (Doppelparker).

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

*) Umrechnungskoeffizient lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 01.01.2025 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ).

) **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 Ertragswert

Wohnungseigentum Nr. 9 im Dachgeschoss / -spitze (Maisonette) eines Mehrfamilienwohnhauses mit der Teileigentumseinheit Nr. ST20 (Doppelparksystem) in der Tiefgarage.

Baujahr: ca. 1994
Wohnfläche: rd. 149 m²

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{*)}

In Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Hürth, Stand April 2024, fiktiv Gruppe 4 (bezugsfertig von 1990 bis 2004), in mittlerer Wohnlage, Ausstattungsklasse A, sind für Wohnungen 30 m² bis 49,90 m²: €/m² 8,70 bis €/m² 10,90, für Wohnungen mit 50 m² bis 69,90 m²: €/m² 8,20 bis €/m² 10,30, für Wohnungen mit 70 m² bis 89,90 m²: €/m² 7,90 bis €/m² 10,00, für Wohnungen mit 90 m² bis 109,90 m²: €/m² 7,40 bis €/m² 9,10, für Wohnungen jeweils ohne Neben- und Betriebskosten ausgewiesen.

Im Internetportal "Immobilienscout24.de" wird ein durchschnittlicher Mietpreis lagetypisch von €/m² 11,66 ausgewiesen.

Im Internetportal "homeday" werden durchschnittliche Mietpreise (als Angebotsmieten) lagetypisch um €/m² 11,30 ausgewiesen.

Das Objekt wird augenscheinlich eigengenutzt. Aufgrund der Art, Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung ist folgender gemittelter und marktüblicher Ansatz inkl. jeweils anteiliger Nutzung der Keller-, Balkon- und Gemeinschaftsflächen, angemessen ^{*)}:

Wohnfläche (DG / DS):	149 m ²	á € 9,00	=	€	1.341.-	rd.
PKW - Doppelparker:	1 Stck.	á € 80,00	=	€	80.-	
monatlich:				€	1.421.-	
jährlicher Rohertrag / Übertrag:				€	17.052.-	

^{*)} Die angesetzte Nettokaltmiete gilt für vergleichbare Objekte im mängel- und schadensfreien Zustand. Es wird jedoch unterstellt, dass sie in einen mängel- und schadensfreien Zustand versetzt werden können. Daher ist der alterswertge-minderte Aufwand für die geschätzten Instandsetzungsmaßnahmen / Kosten zur Beseitigung der in 4.) aufgeführten Punkte notwendig, um einen ordnungsgemäßen Zustand zu erreichen, zusätzlich im Ertragswertverfahren gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA als Abzug berücksichtigt.

Übertrag:	€	17.052.-
abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
14,00 €/m² Instandhaltungskosten (bei rd. 149 m² Wohnfläche)	€	2.086.-
106,00 €/Stellplatz Instandhaltungskosten	€	212.-
429,00 € Verwaltung je Einheit (ETW)	€	429.-
47,00 € je PKW - Stellplatz	€	94.-
2,00 % Mietausfallwagnis	€	341.- rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 18,54 %)	€	- 3.162.-
Jahresreinertrag des Grundstücks:	€	13.890.-
abzüglich:		
1,50 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) **)		
rd. € 48.000.- x 0,015	€	- 720.-
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	13.170.-
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
fiktive Restnutzungsdauer	49 Jahre	
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -	34,52	
Ertragswert der baulichen Anlage:		
€ 13.170.- x 34,52	€	454.600.- rd.
Bodenwertanteil (ebf)	€	48.000.-
(Vorläufiger) Ertragswert	€	502.600.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden am Gemeinschaftseigentum -	€	.-
Imponderabilien / Unwägbarkeiten aufgrund der fehlenden Innen- besichtigung und der möglichen Baumängel und -schäden im Innenbereich, 10 % Abschlag vom vorl. Ertragswert		
€ 502.600.- x 0,10 = € 50.260.-	€	- 50.300.- rd.
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	.-
Ertragswert		
(Wohnungseigentum Nr. 9 im Dachgeschoss / -spitze eines Mehrfamilienwohnhauses mit der Teileigentumseinheit Nr. ST20 (Doppelpark- system) in der Tiefgarage)	€	452.300.-

*) Die Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Mit dem LSZ wird der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt mit dem Ziel angepasst, den Verkehrswert zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz wird i.d.R. auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der RND der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren ermittelt. Das jeweilige objektbezogene Risiko bei der Erwirtschaftung der Erträge ist einer der ausschlaggebende Faktoren für die Höhe des Liegenschaftszinssatzes. Weitere wesentliche Einflussfaktoren sind z.B. die Nutzungsart, die Lage, die Miethöhe, die Marktsituation, die Attraktivität des Mietobjektes etc.

Lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Jahresbericht 2025, sind für eigengenutztes Wohnungseigentum durchschnittlich 1,50 % (± 1,20 %), für vermietetes Wohnungseigentum durchschnittlich 1,70 % (± 1,50 %), eigengenutzte freistehende Einfamilienwohnhäuser durchschnittlich 0,90 % (± 0,70 %), für eigengenutzte Einfamilienwohnhäuser (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) durchschnittlich 0,90 % (± 0,80 %), für eigengenutzte Zweifamilienwohnhäuser durchschnittlich 1,00 % (± 0,90 %), für Dreifamilienhäuser durchschnittlich 2,30 % (± 0,90 %), für Mehrfamilienwohnhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil bis 20 % durchschnittlich 2,30 % (± 0,80 %), für gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil über 20 % durchschnittlich 3,50 % als Liegenschaftszinssatz anzusetzen. Die Wertspanne für Gewerbe / Industrie liegt bei 5,00 % bis 8,00 %.

Zum Wertermittlungsstichtag wird aus sachverständiger Sicht bei der vorstehenden Nutzung als Wohnungseigentum ein geringes Renditerisiko gesehen, sodass in dem vorliegenden Bewertungsfall ein objektbezogener Ansatz von 1,50 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (eigengenutztes Wohnungseigentum, rd. 149 m² WF, mittleres Wohngebiet, RND = 49 Jahre) anzusetzen ist.

9.4 Vergleichswert (nachrichtlich)

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 26 ImmoWertV (2021) dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV (2021).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2025, hat Kaufpreise der Jahre 2011 bis 2024 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und für den 01.01.2025 beschlossen.

Die Immobilienrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, aufgestellt zum 01.01.2025, weist einen durchschnittlichen Immobilienrichtwert von € 3.100.- je m² aus.

Beschreibende Merkmale des Normobjekts: Hürth, Immobilienrichtwert 700013, Eigentumswohnungen, Weiterverkauf, Gebäudestandard mittel, Baujahr 1991, 90 m² Wohnfläche, baujahrtypischer Zustand, Geschoss-lage: 1, Balkon / Terrasse vorhanden, 3 - 6 Einheiten im Gebäude, unvermietet.

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

Das zu bewertende Wohnungseigentum entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsdaten / der Definition des Immobilienrichtwerts; die abweichenden Eigenschaften gegenüber dem Normobjekt werden durch nachfolgenden Zu- bzw. Abschlag berücksichtigt:

Basiswert zum 01.01.2025 (ebf)	€/m²	3.100.-
--------------------------------	------	---------

Anpassung aufgrund der Abweichungen des Wohnungseigentums zu den Richtwertkriterien des Normobjekts, zzgl. 2 %

€ 3.100.- je m² x 1,02 *)	€/m²	3.162.-
---------------------------	------	---------

	€/m²	3.162.-
--	------	---------

Gem. der örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2025, ist der vorläufige Vergleichswert der auf Basis des angepassten Immobilienrichtwerts ermittelt wurde, auf Grundlage der § 26 ImmoWertV i. V. mit § 9 ImmoWertV hinsichtlich der wertbeeinflussenden Besonderheiten und objektspezifischen Eigenschaften anzupassen, die durch den Immobilienrichtwert nicht erfasst wurden.

Wohnungseigentum Nr. 9 " Von - Geyr - Ring 58 "		
149 m² Wohnfläche á € 3.162.-	€	471.100.-

(vorläufiger) Vergleichswert	€	471.100.-
------------------------------	---	-----------

objektspezifische Anpassung **)

- gem. § 26 ImmoWertV i.V. mit § 9 ImmoWertV -	€	.-
--	---	----

objektspezifisch angepasster (vorl.) Vergleichswert	€	471.100.-
--	---	-----------

Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale

- gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -

- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden, am Gemeinschaftseigentum, pauschal	€	.-
---	---	----

- Sonstige Wertminderung Imponderabilien / Unwägbarkeiten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung (siehe Ertragswert)	€	- 50.300.-
--	---	------------

- Sonstige Werterhöhung Teileigentumseinheit Nr. ST20, pauschal	€	23.500.-
--	---	----------

Vergleichswert

(Wohnungseigentum Nr. 9 im Dachgeschoss / -spitze eines Mehrfamilienwohnhauses mit der Teileigentumseinheit Nr. ST20 (Doppelparksystem) in der Tiefgarage)

	€	444.300.-
--	---	------------------

*) Kumulierter Umrechnungskoeffizient gem. der Vorgaben des Gutachtermarktberichts 2025, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften.

**) Objektbezogen wird kein Marktanpassungszuschlag in Ansatz gebracht.

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).

(vorl.) Sachwert	€	n.a.
(...) enthaltener Bodenwertanteil *)	€	48.000.-

" Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (...) " (§ 27 mit §§ 28 - 34 ImmoWertV).

Ertragswert	€	452.300.-
--------------------	----------	------------------

" Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt (...) " (§ 24 - 25 ImmoWertV).

Vergleichswert (nachrichtlich)	€	444.300.-
--------------------------------	---	-----------

Ein Abschlag von pauschal 10 % des vorl. Ertragswertes (fehlende Innenbesichtigung, s. Abs. 6. Baubeschreibung) sind als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Ansatz gebracht worden.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

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 Vermietung - als langfristige, zweckgebundene Kapitalanlage bestimmt sind; der Markt beurteilt diese Objekte nach der Renditefähigkeit, d.h. der Ertragswert ist maßgebend. Der Vergleichswert ist wertmäßig unterstützend.

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 Ertragswert auf:

€ 450.000.-

(in Worten: Vierhundertfünfzigtausend Euro)

(...) dies entspricht einem Wert inkl. des PKW - Doppelparksystems von rd. € 3.020.- je m² Wohnfläche (rd. 149 m²) bzw. dem 26,4 -fachen marktüblichen Jahresrohertrag und liegt in der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis ausgewiesenen Spannen (Wohnungseigentum (eigengenutzt): Ø 30,5 -fach (Spanne ± 8,1 -fach)).

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 05.03.2026


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



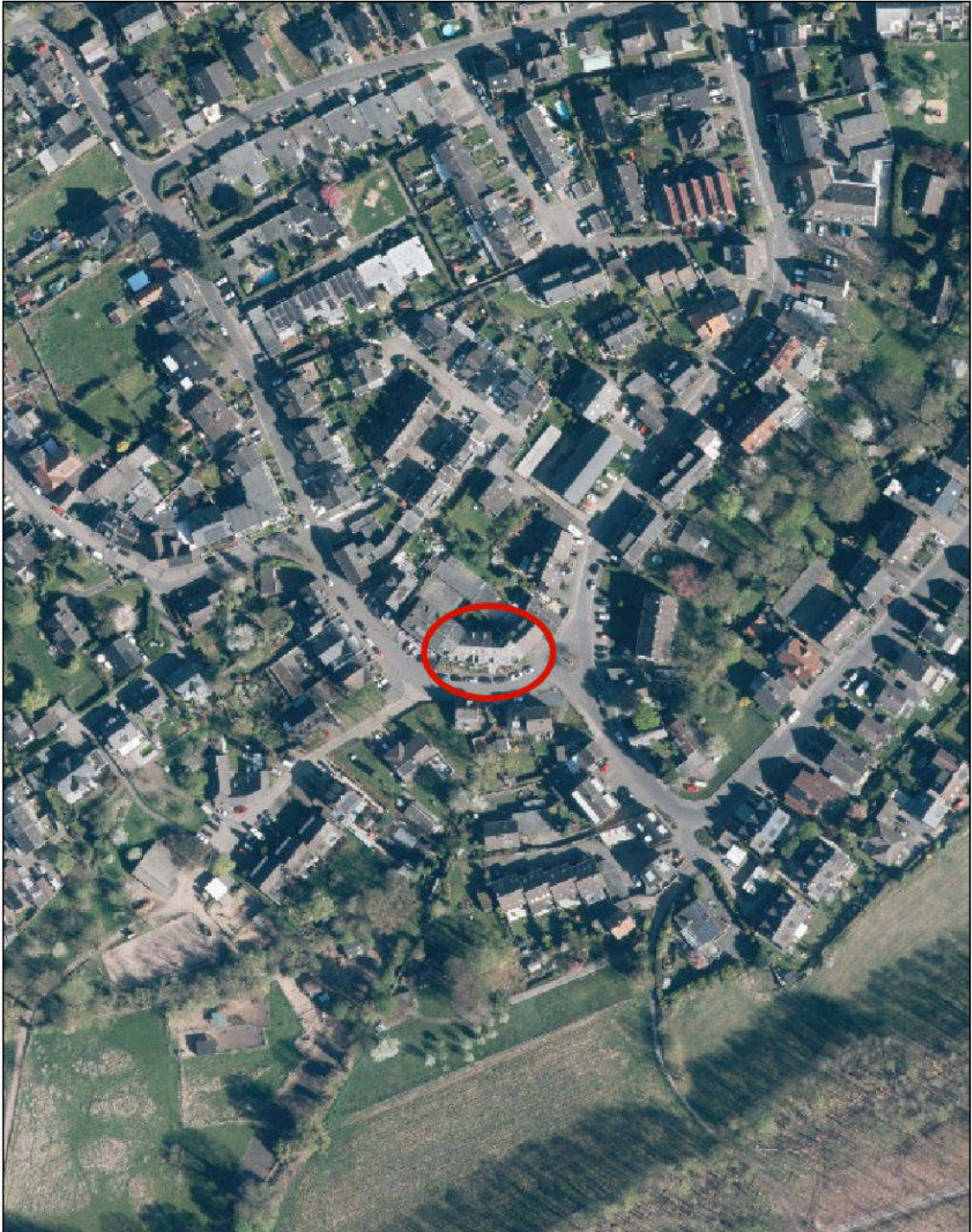
Urheberschutz

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.

Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Straßenansicht	1 - 2
• Tiefgaragenrampe, Hauseingang	3 - 4

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER



Luftaufnahme

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.316
Amtsgericht Brühl, AZ: 141 K 4 / 25
Zwangsversteigerungssache
50354 Hürth (Alstädten / Burbach),
Von - Geyr - Ring 58 (WE 9 / TE ST20)



Bild-Nr.: 1



Bild-Nr.: 2

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.316
Amtsgericht Brühl, AZ: 141 K 4 / 25
Zwangsversteigerungssache
50354 Hürth (Alstädten / Burbach),
Von - Geyr - Ring 58 (WE 9 / TE ST20)

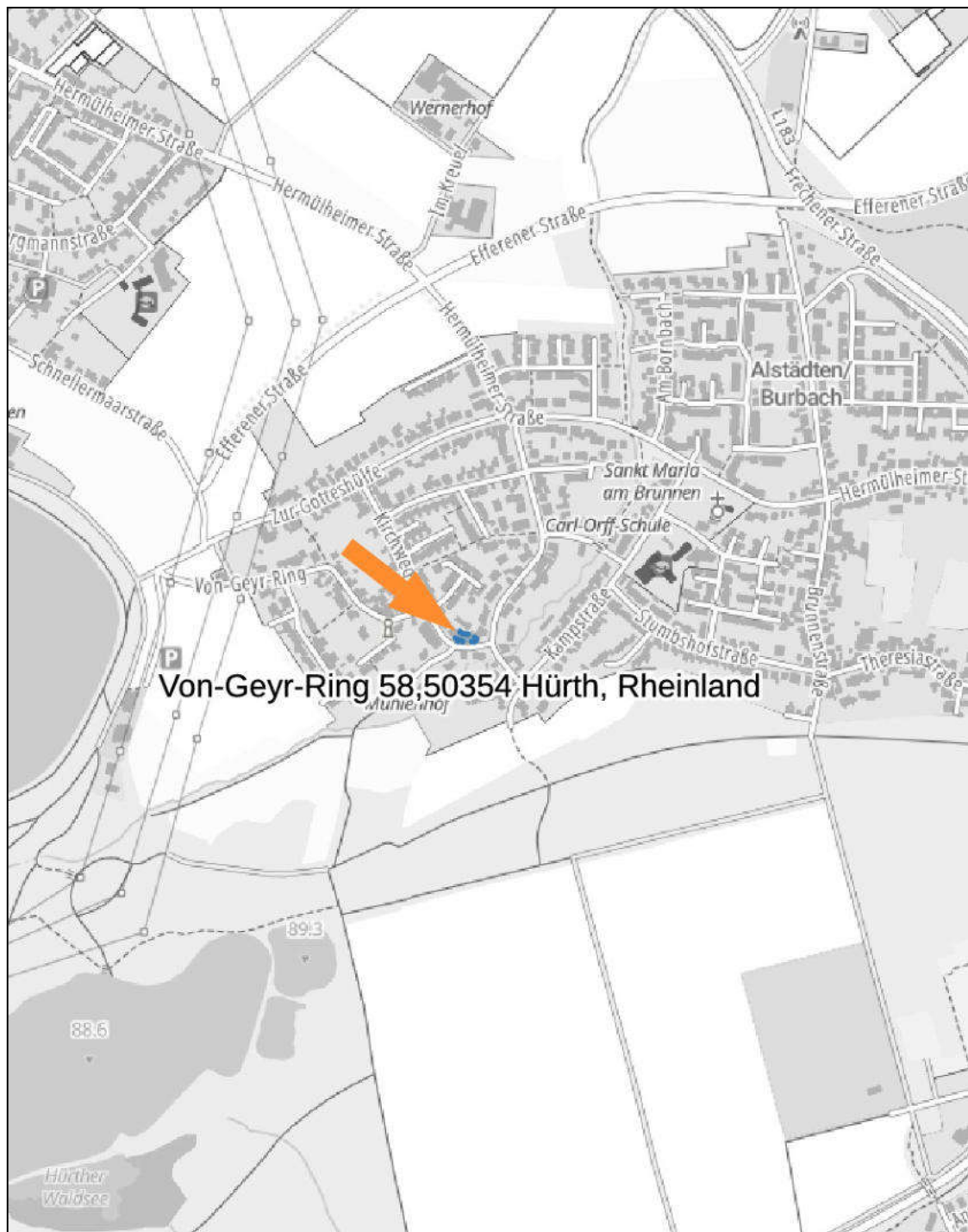


Bild-Nr.: 3



Bild-Nr.: 4

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.316
Amtsgericht Brühl, AZ: 141 K 4 / 25
Zwangsversteigerungssache
50354 Hürth (Alstädten / Burbach),
Von - Geyr - Ring 58 (WE 9 / TE ST20)



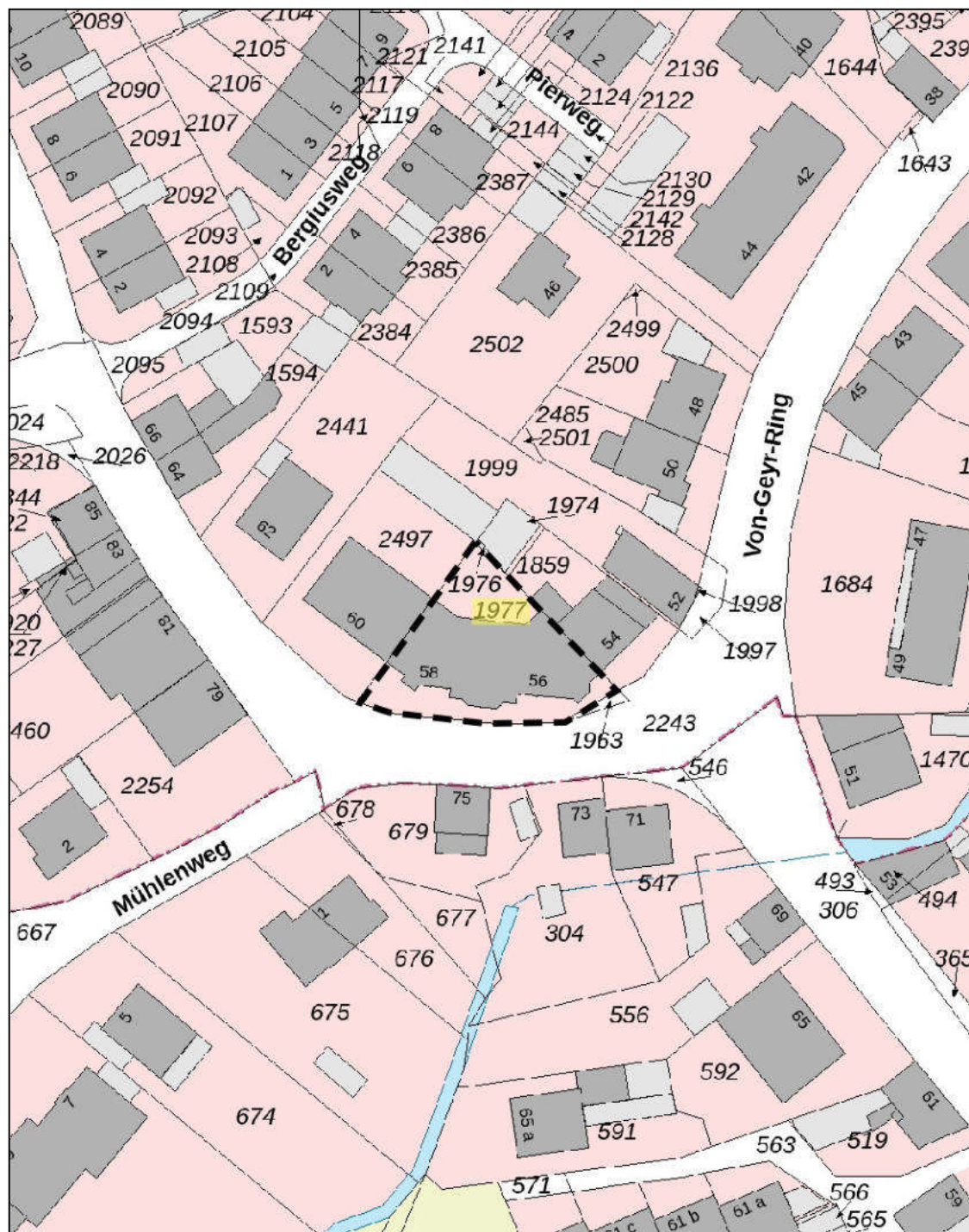
Stadtplanausschnitt

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.316
Amtsgericht Brühl, AZ: 141 K 4 / 25
Zwangsversteigerungssache
50354 Hürth (Alstädten / Burbach),
Von - Geyr - Ring 58 (WE 9 / TE ST20)



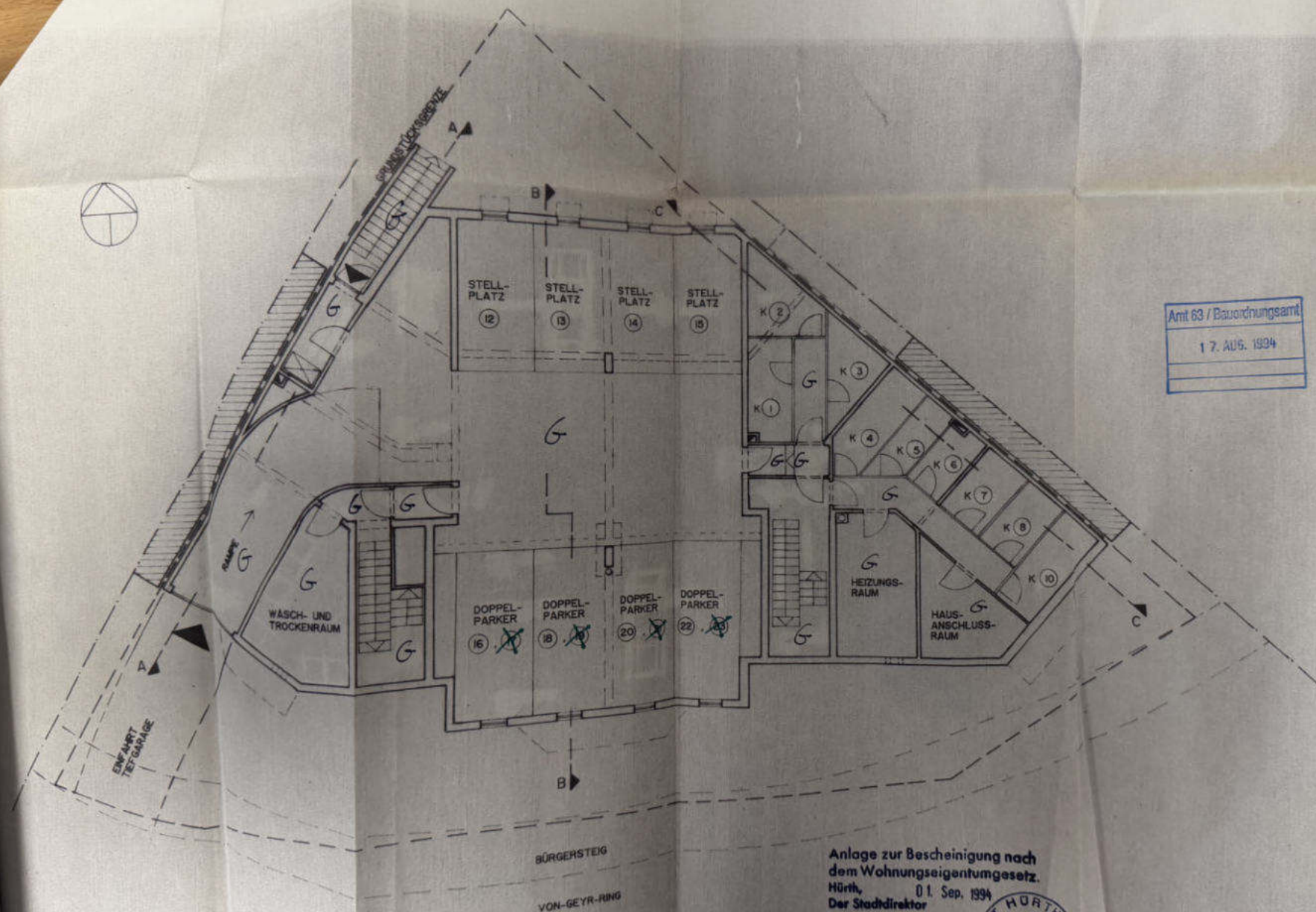
Auszug aus der Deutschen Grundkarte

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.316
Amtsgericht Brühl, AZ: 141 K 4 / 25
Zwangsversteigerungssache
50354 Hürth (Alstädten / Burbach),
Von - Geyr - Ring 58 (WE 9 / TE ST20)



Auszug aus der Flurkarte

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.316
Amtsgericht Brühl, AZ: 141 K 4 / 25
Zwangsversteigerungssache
50354 Hürth (Alstädten / Burbach),
Von - Geyr - Ring 58 (WE 9 / TE ST20)



Amt 63 / Bauordnungsamt
17. AUG. 1994

ANTRAG AUF WOHNUNGS- ABGESCHLOSSENHEIT

Objekt:

Neubau eines
Mehrfamilienhauses
mit Tiefgarage
Von-Geyr-Ring
50354 Hürth

Bauherr:

Eheleute
Rita und Erich Koll
Bachemer Str. 37
50354 Hürth-Gleuel

Bauteil:

Grundriß
Untergeschoß
M 1:100

Planer:

ARGE
Büro
H.G. Neussi
Bauturm
Aachener Str. 24
50674 Köln
Tel.: 0221/5740325
-26

ARTPLAN GmbH
Rüngersdorfer Str. 24
53173 Bonn
Bad-Godesberg
Tel.: 0228/352051
Fax: 0228/359484

Datum:

Der Bauherr:

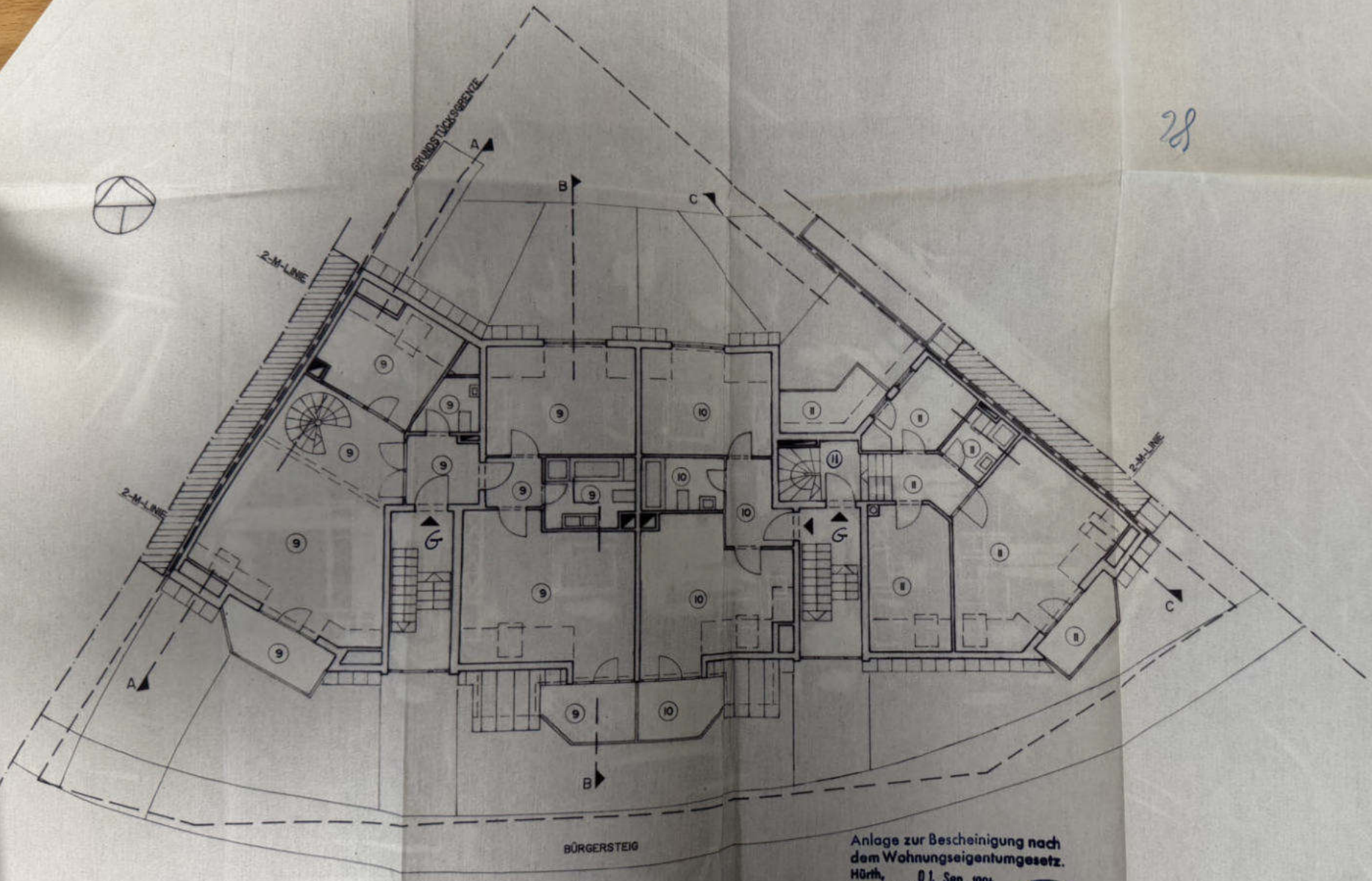
Anlage zur Bescheinigung nach
dem Wohnungseigentumsgesetz.
Hürth, 01. Sep. 1994
Der Stadtdirektor
i.A.

Quadrat
A2: 63-8 AM



ARTPLAN
RÜNGERSDORFER STR. 24
53173 BONN
BAD-GODESBERG

28



**ANTRAG AUF
WOHNUNGS-
ABGESCHLOSSENHEIT**

Objekt:

Neubau eines
Mehrfamilienhauses
mit Tiefgarage
Von-Geyr-Ring
50354 Hürth

Bauherr:

Eheleute
Rita und Erich Koll
Bachemer Str. 37
50354 Hürth-Gleuel

Bauteil:

1. Dachgeschoß
M 1:100

Planer:

ARGE
Büro
H.G. Neussl
Bauturm
Aachener Str. 24
50674 Köln
Tel.: 0221/5740325

ARTPLAN GmbH
Rüngsdorfer Str. 24
53173 Bonn
Bad-Godesberg
Tel.: 0228/352051
Fax: 0228/359484

Datum:

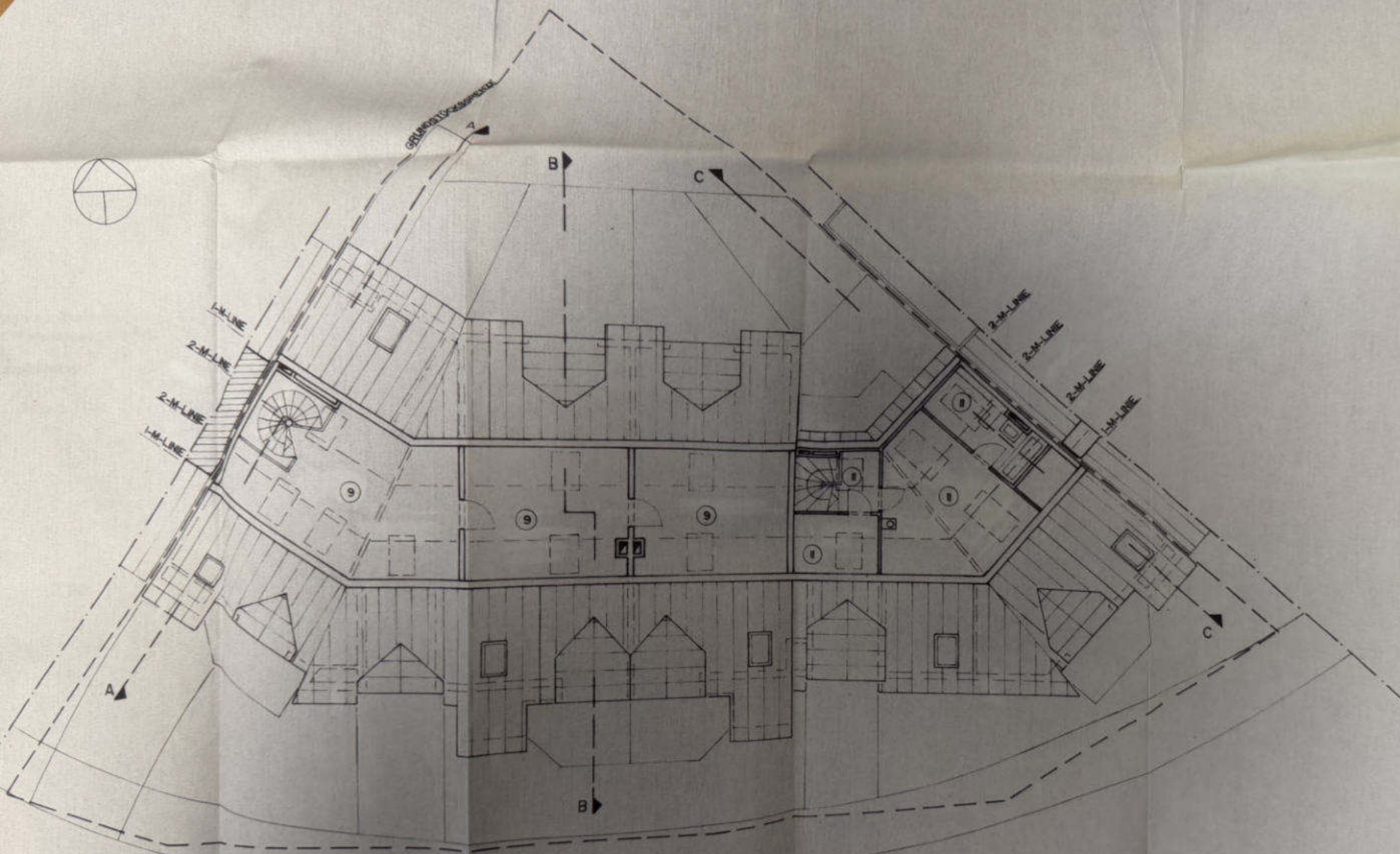
Der Bauherr:

Anlage zur Bescheinigung nach
dem Wohnungseigentumsgesetz.
Hürth, 01. Sep. 1994
Der Stadtdirektor
i.A.

Rechtlich
A2:63-8m



ARTPLAN
RÜNGSDORFER STR.
53173 BONN
BAD GODESBERG
TEL. 0228/352051
FAX 0228/359484



BÜRGERSTEIG
VON-GEYR-RING

Anlage zur Bescheinigung nach
dem Wohnungseigentumsgesetz.
Hürth, 01. Sep. 1994
Der Stadtdirektor
i. A. *[Signature]*

A2-63-8111



ANTRAG AUF WOHNUNGS- ABGESCHLOSSENHEIT

Objekt:

Neubau eines
Mehrfamilienhauses
mit Tiefgarage
Von-Geyr-Ring
50354 Hürth

Bauherr:

Eheleute
Rita und Erich Koll
Bachemer Str. 37
50354 Hürth-Gleuel

Bauteil:

2. Dachgeschoß
M 1:100

Planer:

ARGE
Büro
H.G. Neussl
Bauturm
Aachener Str. 24
50674 Köln
Tel.: 0221/5740325

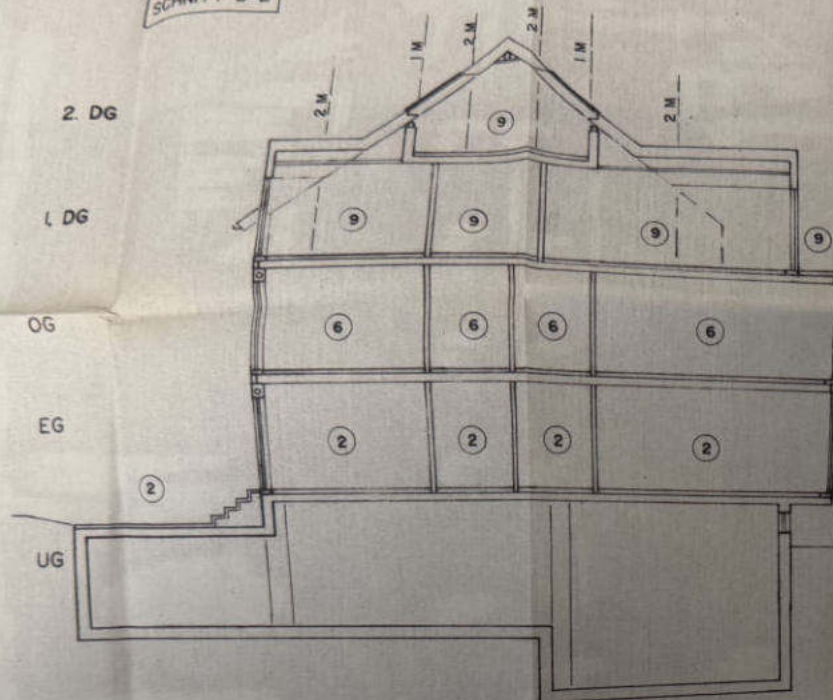
ARTPLAN GmbH
Rüngersdorfer Str. 24
53173 Bonn
Bad-Godesberg
Tel.: 0228/352051
Fax: 0228/359484

Datum:

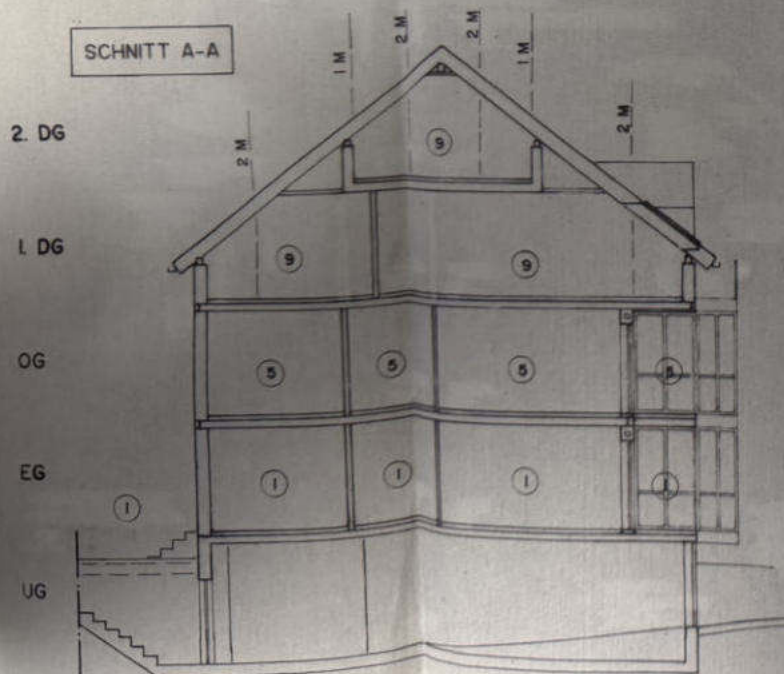
Der Bauherr:



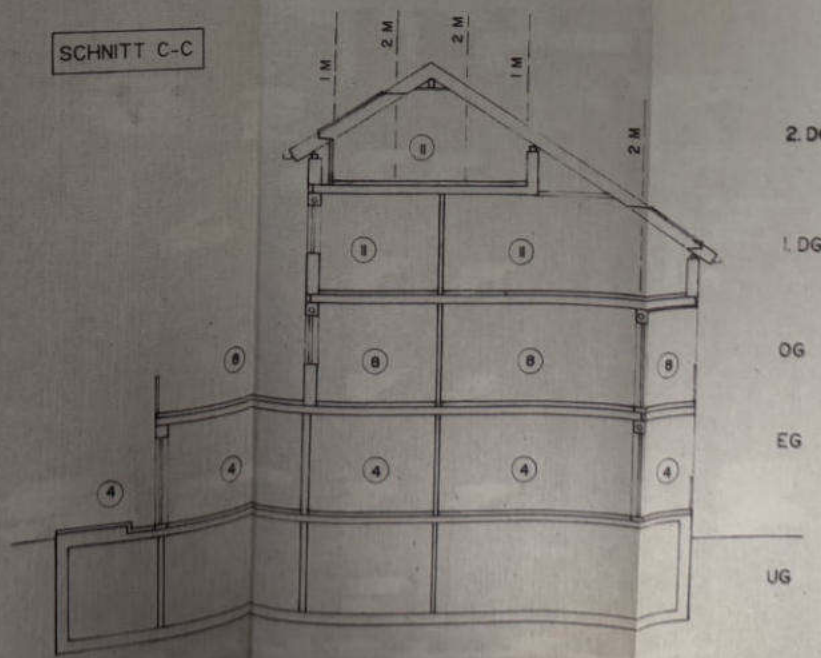
SCHNITT B-B



SCHNITT A-A



SCHNITT C-C



Anlage zur Bescheinigung nach
dem Wohnungseigentumsgesetz.
Hürth, 01. Sep. 1994
Der Stadtdirektor
i.A.

Quentz
AZ: 63-8.11.1



ANTRAG AUF
WOHNUNGS-
ABGESCHLOSSENHEIT

Objekt:

Neubau eines
Mehrfamilienhauses
mit Tiefgarage
Von-Geyr-Ring
50354 Hürth

Bauherr:

Eheleute
Rita und Erich Koll
Bachemer Str. 37
50354 Hürth-Gleuel

Bauteil:

Schnitte
M 1:100

Planer:

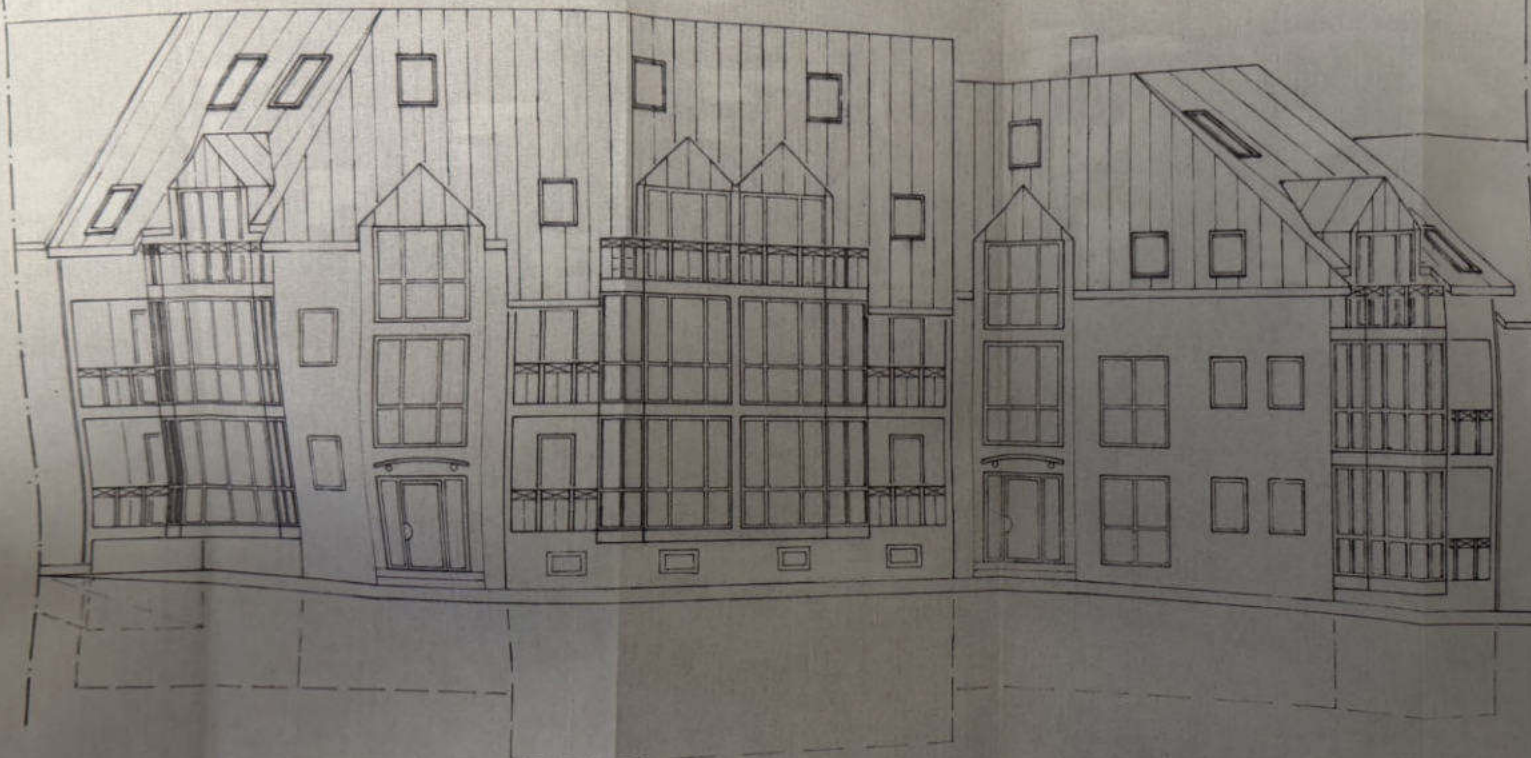
ARGE
Büro
H.G. Neussl
Bauturm
Aachener Str. 24
50674 Köln
Tel.: 0221/5740325

ARTPLAN GmbH
Rüngersdorfer Str. 24
53173 Bonn
Bad-Godesberg
Tel.: 0228/352051
Fax: 0228/359484

Datum:

Der Bauherr:





Anlage zur Bescheinigung nach
dem Wohnungseigentumsgesetz.
Hürth, 01. Sep. 1994
Der Stadtdirektor
i.A.



A2: 63-8 AM

89

ANTRAG AUF WOHNUNGS- ABGESCHLOSSENHEIT

Objekt:

Neubau eines
Mehrfamilienhauses
mit Tiefgarage
Von-Geyr-Ring
50354 Hürth

Bauherr:

Eheleute
Rita und Ench Koll
Bachemer Str. 37
50354 Hürth-Gleuel

Bauteil:

Ansicht Süd
(Straße)
M 1:100

Planer:

ARGE
Büro
H.G. Neussl
Bauturm
Aachener Str. 24
50674 Köln
Tel.: 0221/5740325

ARTPLAN GmbH
Rüngsdorfer Str. 24
53173 Bonn
Bad-Godesberg
Tel.: 0228/352051
Fax: 0228/359484

Datum:

Der Bauherr:



90

**ANTRAG AUF
WOHNUNGS-
ABGESCHLOSSENHEIT**

Objekt :

Neubau eines
Mehrfamilienhauses
mit Tiefgarage
Von-Geyr-Ring
50354 Hürth

Bauherr :

Eheleute
Rita und Erich Koll
Bachemer Str. 37
50354 Hürth-Gleuel

Bauteil :

Ansicht Nord
(Garten)
M 1:100

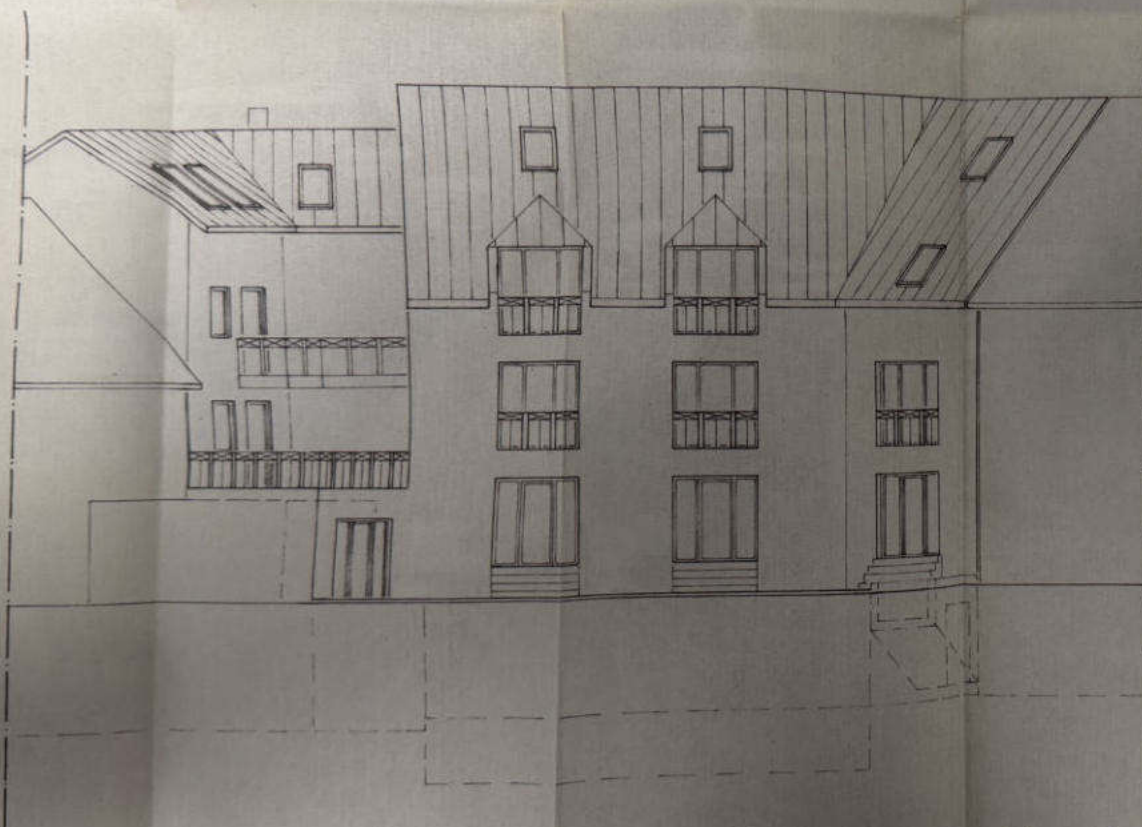
Planer :

ARGE
Büro
H.G. Neussli
Bauturm
Aachener Str. 24
50674 Köln
Tel.: 0221/5740325

ARTPLAN GmbH
Rüngsdorfer Str. 24
53173 Bonn
Bad-Godesberg
Tel.: 0228/352051
Fax: 0228/359484

Datum :

Der Bauherr :



Anlage zur Bescheinigung nach
dem Wohnungseigentumsgesetz.
Hürth, 01. Sep. 1994
Der Stadtdirektor
i.A.

Quast
AR: 63-8111

