



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

50259 PULHEIM, den 20.05.2026

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. 25.362

Dieses Gutachten umfasst 56 Seiten inkl. Anlagen.

GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB

zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

24.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) mit einem

PKW - Carport

Helene - Weber - Weg 21

50354 Hürth (Hermülheim)

Auftraggeber:

Amtsgericht Brühl

Balthasar - Neumann - Platz 3

50321 Brühl

Teilungsversteigerungssache

XXX XXX ./ XXX XXX

AZ: 141 K 47 / 25

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus), angebaut

voll unterkellert, mit 2 Vollgeschoss und einem voll ausgebauten Dachgeschoss sowie einem PKW - Carport.

Bodenwert		€	188.400.-
Grundstücksgröße:	299 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 633.-		
Sachwert		€	471.800.-
Vergleichswert (nachrichtlich)		€	493.300.-
Wohnfläche:	rd. 133 m ²		
PKW - Carport:	1 Stck.		
Baumängel und -schäden /			
Imponderabilien:	€ 15.000.-		
Verkehrswert / Marktwert			
(rd. € 3.549.- je m ² Wohnfläche, inkl. des PKW - Carports)		€	472.000.-

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
4.2	Ergänzende Angaben	10
5.	Bebauung	11
6.	Baubeschreibung	12-16
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	17
7.2	Wohnflächenzusammenstellung	18-19
8.	Grundbuchdaten	20
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	21-22
9.2	Bodenwert	23-24
9.3	Sachwert	25-26
9.4	Immobilienrichtwert / Vergleichswerte (nachrichtlich)	27-29
9.5	Zusammenstellung	30
9.6	Verkehrswert / Marktwert	31
10.	Anlagen	32-56
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (13 Seiten, 25 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Bauzeichnungen (8 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Brühl, Abteilung 141, bin ich mit Schreiben vom 15.10.2025 (Posteingang 20.10.2025) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgenannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Am 24.02.2026 hat nach schriftlicher Terminladung vom 31.12.2025 eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) Herr XXX XXX (Antragsgegner),
- 2.) der Sachverständige.

Die Antragstellerin und die Prozessbeteiligten nahmen am Ortstermin 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. - 16.):

- 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 11.03.2026,
- 3.) Beitragsbescheinigung der Dienststelle ZSA (Kommunale Abrechnung) der Stadt Hürth vom 25.03.2026,
- 4.) schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde im Rhein - Erft - Kreis gem. UIG vom 24.03.2026,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Hürth vom 25.03.2026,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Hürth zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 11.03.2026,
- 7.) Bescheinigung der Stadt Hürth (Liegenschaftsamt) gem. WFNG NRW vom 16.03.2026,
- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Hürth vom 11.03.2026,
- 9.) Baugenehmigung Nr. 01686 / 91 vom 11.03.1992,
- 10.) Rohbauabnahmeschein vom 06.11.1992,
- 11.) Nachtrag zur Baugenehmigung vom 16.06.1993,

- 12.) Schlussabnahmeschein vom 16.09.1993,
- 13.) Baubeschreibung vom 27.05.1991,
- 14.) Bauzahlenberechnung vom 16.08.1991,
- 15.) Grundriss-, Schnitt -und Ansichtszeichnungen i.M. 1:100 vom 16.08.1991,
- 16.) Lageplan i.M. 1:250 vom 08.08.1991.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein angebautes Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) mit einem PKW - Carport.

Das zu bewertende Objekt wurden in allen wesentlichen Teilen besichtigt. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen.

Bauliche Abweichungen der vorgefundenen Örtlichkeiten zu den vorliegenden genehmigten Bauzeichnungen sind festgestellt worden:

- im Dachgeschoss wurde ein 2. Bad erstellt.

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

Am 20.03.2026 hat durch den Unterzeichner eine Einsicht in die Bauakte im Bauaufsichtsamt der Stadt Hürth stattgefunden. Die o.a. Bauunterlagen wurden in Kopie entnommen bzw. fotografiert.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Die Stadt Hürth liegt ca. 9 km Luftlinie gemessen südwestlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof, im Rhein - Erft - Kreis.

Die Stadt Hürth weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf und besteht aus 12 Stadtteilen mit z.Zt. ca. 61.675 Einwohnern, davon Hermülheim mit ca. 16.090 Einwohnern.

Das mit einem angebauten Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) und einem PKW - Carport bebaute Grundstück liegt an der Nordwestseite einer Spielstraße, im westlichen Stadtteilbereich.

Die direkte Nachbarschaft ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in Zeilenbauweise, kleinen Mehrfamilienwohnhäusern und einem Spielplatz aufgelockert bebaut. Im weiteren Umfeld befindet sich das Einkaufszentrum " Hürth Park ", der " Otto - Maigler - See " und der " Wald - Seen - Bereich Theresia ".

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

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

Eine Busverbindung besteht fußläufig in der " Theresienhöhe ". Ein Straßenbahnverbindung (Haltestelle Hürth - Hermülheim) mit Anschluss an den Kölner Hauptbahnhof liegt ca. 2.000 m östlich.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

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

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

uneinheitlich,

Grundstücksbreite = bis ca. 10,70 m

Grundstückstiefe = bis ca. 38,20 m.

Topografie:

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

Erschließung:

Der " Helene - Weber - Weg " ist als verkehrsberuhigte Wohnstraße (Spielstraße) in dem zu bewertenden Bereich ca. 6,00 m / 13,00 m breit; die Straße hat keine Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und gepflastert. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. der Auskunft der Dienststelle ZSA (Kommunale Abrechnung) der Stadt Hürth vom 25.03.2026 werden Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 123 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (in Kraft getreten am 01.07.1987 / BGBl., S. 2191 H) in Verbindung mit der Ortssatzung der Stadt Hürth über die Erhebung von Erschließungsbeträgen werden für das Bewertungsgrundstück nicht mehr erhoben, da die Erschließung von Dritten im Rahmen eines Erschließungsvertrages durchgeführt wurde.

Altlasten:

Lt. der Auskunft aus dem Altlastenkataster gem. UIG (Umweltinformationsgesetz) vom 24.03.2026 (Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde) des Rhein - Erft - Kreises sind nach dem derzeitigen Erfassungsstand im Bereich des Bewertungsgrundstückes keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Es handelt sich bei dem Grundstück aber um rekultivierte Flächen des ehemaligen Tagebaugebiets " Gotteshölfe Theresia ", welche teilweise auch zu Wohnzwecken umgenutzt wurden.

Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind bisher nicht bekannt.

Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (...) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Gem. BBodSchG § 2 Abs. 6 sind altlastenverdächtige Flächen Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Immissionen:

Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Vorstadtlage sind nicht feststellbar. Zeitweise kann es zu Immissionen / Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm der angrenzenden Landstraße 92 (" Frechener Straße ") kommen.

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 11.03.2026 liegt das zu bewertende Grundstück gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 812a " Am Trotzenberg " vom 31.05.1988, mit folgenden Festsetzungen:

- *" WR " - reines Wohngebiet, zweigeschossige Bebauung, bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8, besondere Bauweise (Hausgruppen zulässig mit über 50 m Länge), Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen, Gebäudeaußenseiten, Ausweisung von Baugrenzen.*

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.

Denkmalschutz:

Das vorgenannte Gebäude ist in der aktuellen Denkmalliste der Stadt Hürth gem. § 2 DSchG NRW nicht als Baudenkmal eingetragen.

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.

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

4.2 Ergänzende Angaben

Wohnungsbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Schreiben der Stadt Hürth (Liegenschaftsamt) vom 16.03.2026.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

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

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ist das Objekt angabengemäß seit ca. 1 Jahr leerstehend und wurde zuletzt eigengenutzt.

Unternehmen im Objekt:

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

5. Bebauung

Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus), angebaut,
voll unterkellert, mit 2 Vollgeschoss und einem voll ausgebauten Dach-
geschoss sowie einem PKW - Carport, enthaltend:

Kellergeschoss:

Treppe, Kellerraum, Fernwärmeübergabe, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:

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

Obergeschoss:

Treppe, Flur, 2 Zimmer, Bad.

Dachgeschoss:

Treppe, Gästezimmer, Bad, Abstellraum, Terrasse.

Besonders zu bewerten:

- Dachterrasse,
- PKW - Carport (Flachdach / Stahlbetonrunddecke auf Stützen und Mauerwerkspfeiler).

6. Baubeschreibung

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlwendeltreppe mit Holzblockstufen und Stufenmatten, Handlauf.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlwendeltreppe mit Holzblockstufen und Stufenmatten, Metallgeländer mit Handlauf.

Decken über Obergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlwendeltreppe mit Holzblockstufen und Stufenmatten, Metallgeländer mit Handlauf.

Dach:

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

Fassade:

Klinkerfassade.

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Fliesen, Geschosse: schwimmender Estrich, Zimmer: Fliesen, Parkett, Textilbelag, Küche: Fliesen, Bäder / Gäste - WC: Fliesen, Terrassen: Plattenbelag.

Fenster:

Holz - Fenster, Isolierverglasungen (ca. 1992), als Fenstertür zur Terrasse bzw. Dachterrasse, teils Brüstungselementen, teils abgerundet bzw. Rundfenster, Dreh- / Drehkippsbeschläge, Rollläden, Natursteininnenfensterbänke, Keller: PVC - Fenster im Bereich der Lichtschächte.

Türen:

Holz - Haustür mit Glasausschnitt, Stoßgriff und Briefeinwurfklappe, Innentüren: furnierte Holztüren und -zargen, Leichtmetalldrückergarnitur mit Buntbartschloss.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz bzw. Putz mit Tapeten, Anstrich, Küchen: Fliesen-
spiegel, Bäder: Wandfliesen,

Decken: überwiegend Putz bzw. Putz mit Tapeten, Anstrich.

Sanitärausstattung:

Gäste - WC (EG): Stand - WC mit Spülkasten, kleines Handwaschbecken
(weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (braun, orthogonal verlegt), Wand-
fliesen (braun, ca. 2,00 m hoch gefliest), elektrische Lüftung, normale Aus-
stattung, dem Ausstattungsstandard des Baujahres entsprechend.

Bad (OG): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Badewanne mit
Handbrause (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (weiß, orthogonal ver-
legt), Wandfliesen mit Bordüre (weiß, ca. 2,00 m hoch gefliest), natürliche
Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Baujahres ent-
sprechend.

Bad (DG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken, Eck-
duschtasse mit Kunststoffabtrennung (weiße Sanitärelemente), Handtuch-
heizung, Bodenfliesen (weiß, orthogonal verlegt), Wandfliesen mit Bordüre
(weiß, raumhoch gefliest), elektrische Lüftung, normale Ausstattung, dem
Ausstattungsstandard des Baujahres entsprechend.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Fernwärmeheizung mit zentraler Warmwasserbereitung.

Strom, Wasser / Abwasser, Fernwärme, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

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

Baujahr:

Ca. 1992 / 93 (Baugenehmigung vom 11.03.1992, Rohbauabnahme vom
06.11.1992, Schlussabnahme vom 19.09.1993), baujahrtypischer Zustand.

Grundrisslösung:

Gut bis befriedigend, für einen 3- bis 4- Personenhaushalt geeignet, Terrassen mit Nordwestausrichtung.

Bauzustand:

Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5, Satz 1 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern von durchschnittlich 80 Jahren angegeben.

Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV Teil 3, Abschnitt 3 ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln. Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel $AWMF = \frac{RND}{GND}$), es sei denn das gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität) Abweichendes gilt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird vielmehr unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie des Berücksichtigungseindrucks angesetzt.

Der Bauzustand des Bewertungsobjektes ist, bezogen auf das Baualter, als befriedigend zu bezeichnen; die Restnutzungsdauer (RND) resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird geschätzt auf 47 Jahre (bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren).

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

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

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

*) In Anlehnung an: " Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden ", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 155. Ergänzung.

- teils erhöhte Gebrauchsspuren sowie Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen,
- teils schadhafter Fliesenbelag (Risse),
- Zimmer ohne Oberboden,
- (ehem.) Feuchtigkeitsschaden im Kellergeschoss mit schadhaften Fliesen, Bohrungen und Ausblühungen im Bereich der Kellerwände.

pauschale Wertminderung wegen

Baumängel / -schäden:

€ 15.000.-

(...) entspricht rd. €/m² 113.- bei rd. 133 m² Wohnfläche.

Die vorgenannte Wertminderung für Bauschäden und -mängel ist nicht mit den Kosten einer notwendigen umfangreichen vollständigen Sanierung / Modernisierung des Gebäudes der schadhaften Bauteile identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.

Energetisch entspricht das Gebäude baujahresbedingt einer nicht mehr zeitgemäßen, bautechnischen und energetischen Gesamtkonstruktion.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

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

Das Gutachten ist kein Bausubstanz- und / oder Bauschadensgutachten; Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht detailliert geprüft. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Eine augenscheinliche Prüfung des sichtbaren Holzwerkes ergab keine Auffälligkeiten. Raumluftechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

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

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

Außenanlagen:

Zuwegung, Vorplatz, PKW - Carport, Holz - Gartenhaus, Gartenanlage mit Terrasse, 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 vom 16.08.1991 ermittelt.

Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus)

KG:	5,55 x 11,355	=	63,02 m ²
EG:	5,57 x 11,395	=	63,47 m ²
OG:	5,57 x 11,395	=	63,47 m ²
DG: *)	5,57 x 8,725	=	48,60 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):			<u><u>238,56 m²</u></u>

*) 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 Wohnflächenzusammenstellung

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 vom 16.08.1991 bzw. der vorliegenden Wohnflächenberechnung vom 16.08.1991 - nach Plausibilisierung - entnommen, abzgl. 3 % für Putzflächen etc. (Rohbaumaße), Terrasse zu ¼ - Anteil.

Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus)

Erdgeschoss

Wohnen:	=	35,78 m ²
Küche:	=	7,66 m ²
Flur:	=	5,68 m ²
Gäste - WC:	=	1,37 m ²
		50,49 m ²
	50,49 m ² x 0,97	= 48,98 m ²
Terrasse:	ca. 5,57 x 2,75 x 0,25	= 3,83 m ²
		52,81 m ²

Obergeschoss

Schlafen:	=	23,97 m ²
Kind:	=	14,99 m ²
Flur:	=	4,15 m ²
Bad:	=	7,22 m ²
		50,33 m ²
	50,33 m ² x 0,97	= 48,82 m ²

Dachgeschoss

Gast:	=	23,15 m ²
Abstellraum /		
Bad:	=	5,77 m ²
		28,92 m ²
	28,92 m ² x 0,97	= 28,05 m ²
Dachterrasse:	5,40 x 2,67 x 0,25	= 3,60 m ²
		31,65 m ²

Gesamtwohnflächen:		133,28 m²
--------------------	--	-----------------------------

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 133 m² (inkl. anteiliger Terrassenflächen) angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 / Wohnflächenberechnung mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

8. Grundbuchdaten

Lt. Grundbuchauszug vom 16.10.2025; die angegebenen Grundbucheintragen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Teilungsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Teilungsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Teilungsversteigerung kein eigener Werteeinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Brühl
Grundbuch von	Hermülheim
Blatt	3895
Gemarkung	Hermülheim
Flur	8
Flurstück	816
Widmung	Freifläche, Helene - Weber - Weg.
Größe	299 m ²
Abt. I / Eigentümer / -in	2.1 XXX XXX, geboren am XX.XX.XXXX, 2.2 XXX XXX, geboren am XX.XX.XXXX. - in Erbengemeinschaft -
Abt. II	• lfd. - Nr. 1 <i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, AZ.: 141 K 47 / 25). Eingetragen am 26.08.2025.</i>

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

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze und Verfahren

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

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

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

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

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

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

Gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV handelt es sich im vorliegenden Fall um ein **Sachwertobjekt**.

Die Wertermittlung wird entsprechend der Regeln der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt; § 8 ImmoWertV findet in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung. Der Verkehrswert wird lastenfrei ausgewiesen.

Hiernach wird der Verkehrswert / Marktwert (§ 6 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten und Würdigung der Aussage der Ergebnisse der angewandten Verfahren aus dem Sachwert abgeleitet.

9.2 Bodenwert

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, aufgestellt zum 01.01.2026, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 630.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Hürth, Ortsteil Hermülheim, " An den Pescher Höfen ", Bodenrichtwertnummer 7047, Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke), Wohnbaufläche, zweigeschossige Bauweise, bei einer Grundstücksgröße von 300 m².

Das zu bewertende Grundstück entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsgrundstücken; die abweichenden Eigenschaften gegenüber den Richtwertgrundstücken sind mit nachfolgenden Zu- / Abschlägen jeweils vom modifizierten Ausgangswert angemessen:

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m ² per 01.01.2026	€	630.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 630.- je m ² x 1,00	€	630.-
Eine Anpassung aufgrund der Orientierung des Gebäudes im Vergleich zu den Richtwertkriterien erfolgt nicht.		
€ 630.- je m ² x 1,00 *)	€	630.-
Eine Anpassung aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße (299 m ² / 300 m ²) im Vergleich zu den Richtwertkriterien erfolgt nicht.		
€ 630.- je m ² x 1,00 **)	€	630.-
	€	630.-
auf- / abgerundet	€	630.-

*) Umrechnungskoeffizient gem. Marktbericht des Rhein - Erft - Kreises, Stand 01.01.2026, zur Berücksichtigung der Orientierung des Gebäudes bei einer reinen Wohnnutzung. Es werden folgende Zu- / Abschläge ausgewiesen: 1,00 (süd-östliche oder nordwestliche Orientierung), 1,05 (südliche oder südwestliche Orientierung) und 0,95 (nördliche oder nord-östliche Orientierung).

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

299 m ² Vorderland (Flurstück 816), á € 630.-	€	188.400.- rd.
-- m ² erstes Hinterland, á € -.-	€	-.-
	€	188.400.-
Bodenwert (ebf) *)	€	188.400.-

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 133 m² einem wohnflächenbezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 1.417.- (inkl. des PKW - Carports).

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

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

9.3 Sachwert

Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) mit einem PKW - Carport.

Baujahr:	ca. 1992 / 93, baujahrtypischer Zustand.
NHK - Typ 2010:	2.11 / 2.13 (Einfamilienhaus)
Normalherstellungskosten:	617.- €/m ² bis 1.185.- €/m ² (inkl. 17 % Baunebenkosten)
gewichteter Kostenkennwert:	742.- €/m ²
Bauindex, Basis 2015:	190,7 (Wohngebäude, November 2025 / 4. Quartal)
Regionalfaktor	1,00 (gem. GMB 2026)
Herstellungskosten am Stichtag:	rd. 1.415.- €/m ² *)
Brutto - Grundfläche (BGF):	239 m ²

Wohnhaus: 239 m² á € 1.415.- € 338.200.- rd.

zuzüglich:

(...) besonders zu bewertende Bauteile

(Dachterrasse, PKW - Carport), pauschal	€ 20.000.-
	€ 358.200.-

Restnutzungsdauer (RND) 47 Jahre

Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre

Alterswertminderungsfaktor (AWMF)

- gem. Anhang 8 zu § 38 ImmoWertV - x 0,5875

(Vorläufiger) Sachwert der baulichen Anlagen

- gem. § 36 ImmoWertV - € 210.400.- rd.

Außenanlagen, Zeitwert

- wie unter 6.) beschrieben, anteilig - € 13.700.-

Bodenwert (ebf)

- gem. § 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 u. §§ 40 - 45 ImmoWertV - € 188.400.-

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:

€ 412.500.-

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

Demnach ermitteln sich die Normalherstellungskosten gemäß § 36 ImmoWertV i.V. mit ImmoWertA zu Anlage 4 (NHK 2010) zum Stichtag (unter Berücksichtigung der NHK - Typen, der gew. Standardstufen mit einer Gebäudestandardkennzahl von 2,55) wie folgt:

€/m² 742.- x 1,00 (Regionalfaktor) x 1,907 (Index) = €/m² 1.414,99 = rd. €/m² 1.415.-.

Aufgrund der Größenordnung sind lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2026, für den Teilbereich der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, folgende Sachwertfaktoren (SWF) ausgewiesen:

(vorl.) Sachwert:	€ 400.000.-	€ 450.000.-
BRW: €/m ² 600.-	1,18	1,16
BRW: €/m ² 650.-	1,19	1,17

Nach einer gradlinigen Interpolation ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von € 412.500.- und einem Bodenwertniveau von €/m² 630.- ein durchschnittlicher Sachwertfaktor (SWF) von 1,18 (Marktanpassungszuschlag von ca. 18 %) und wird sachverständig objektbezogen mit rd. € 74.300.- (18 %; SWF = 1,18) angesetzt.

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	412.500.-
Marktanpassung / Sachwertfaktor (SWF) - gem. § 21 mit §§ 35 - 38 ImmoWertV -	€	(+) 74.300.-
Marktangepasster (vorläufiger) Sachwert	€	486.800.-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -		
- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal	€	- 15.000.-
- Sonstige Wertminderungen	€	.-
- Sonstige Werterhöhungen	€	.-
(Marktangepasster) Sachwert (Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) mit einem PKW - Carport)	€	471.800.-

9.4 Immobilienrichtwert / Vergleichswerte (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 Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV (2021).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2025, hat Kaufpreise der Jahre 2013 bis 2025 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und für den 01.01.2026 beschlossen.

Die Immobilienrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, aufgestellt zum 01.01.2026, weist einen durchschnittlichen Immobilienrichtwert von € 4.000.- je m² aus.

Beschreibende Merkmale des Normobjekts: Hürth, Immobilienrichtwert 70020, Reihen- und Doppelhäuser, Weiterverkauf, Gebäudestandard mittel, Baujahr 1992, 120 m² Wohnfläche, teilmodernisierter Zustand, Keller vorhanden, 200 m² Grundstücksgröße, 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 Einfamilienwohnhaus 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 01.01.2026 (ebf)	€/m²	4.000.-
--------------------------------	------	---------

Anpassung aufgrund der Abweichungen des Einfamilienwohnhauses zu den Richtwertkriterien des Normobjekts, abzgl. 5,5 %

€ 4.000.- je m² x 0,945 *)	€/m²	3.780.-
----------------------------	------	---------

	€/m²	3.780.-
--	------	---------

Gem. der örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2026, 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.

Einfamilienwohnhaus " Helene - Weber - Weg 21 "		
133 m² Wohnfläche á € 3.780.-	€	502.700.- rd.

(vorläufiger) Vergleichswert	€	502.700.-
------------------------------	---	-----------

objektspezifische Anpassung **)

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

	€	.-
--	---	----

objektspezifisch angepasster
(vorl.) Vergleichswert

	€	502.700.-
--	---	-----------

Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale

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

- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden,
Imponderabilien, pauschal

	€	- 15.000.-
--	---	------------

- Sonstige Wertminderung

	€	.-
--	---	----

- Sonstige Werterhöhung

Zeitwert des PKW - Carports, pauschal

	€	5.600.-
--	---	---------

Vergleichswert (nachrichtlich)

(Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) mit einem
PKW - Carport)

	€	493.300.-
--	---	------------------

*) Kumulierter Umrechnungskoeffizient gem. der Vorgaben des Gutachtermarktberichts 2026, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften.

**) Objektbezogen wird kein Marktanpassungszuschlag in Ansatz gebracht.

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2026, sind für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften östlich der Ville nachfolgende Kaufpreise in €/m² Wohnfläche aus beurkundeten Verträgen der Jahre 2023, 2024 und 2025 ermittelt worden.

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften:

Baujahr	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis in € (Spanne)	Mittlere Grundstücksgröße in m² (Spanne)	Mittlere Wohnfläche in m² (Spanne)	Mittlerer Kaufpreis in € (Spanne)
1946 - 1959	32	420.000.- (282.000.- - 879.000.-)	447 (214 - 748)	129 (80 - 213)	3.260.- (2.370.- - 4.120.-)
1960 - 1969	47	400.000.- (239.000.- - 791.000.-)	371 (225 - 640)	109 (76 - 180)	3.670.- (2.770.- - 4.630.-)
1970 - 1984	97	455.000.- (298.000.- - 812.000.-)	368 (159 - 708)	129 (91 - 200)	3.560.- (2.390.- - 4.740.-)
1985 - 1999	40	512.000.- (297.000.- - 785.000.-)	308 (181 - 789)	132 (90 - 206)	3.890.- (2.640.- - 5.420.-)
2000 - 2014	48	620.000.- (397.000.- - 1.058.000.-)	268 (179 - 534)	150 (107 - 244)	4.170.- (2.990.- - 5.270.-)
≥ 2015	10	707.000.- (526.000.- - 924.000.-)	309 (216 - 380)	157 (130 - 222)	4.550.- (3.280.- - 5.530.-)

9.5 Zusammenstellung

Der Wert der baulichen Anlagen ist der Herstellungswert der Gebäude sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alter, Baumängel und -schäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände / objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

" Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln " (§§ 6 - 8 ImmoWertV).

" Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§§ 40 - 43) ermittelt " (§§ 35 - 39 ImmoWertV).

Sachwert	€	471.800.-
(...) enthaltener Bodenwert *)	€	188.400.-

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

Vergleichswert (nachrichtlich)	€	493.300.-

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel in Höhe von pauschal € 15.000.- (s. Abs. 6. Baubeschreibung) sind als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boGin Ansatz gebracht worden.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

*) In dem hier ausgewiesenen Bodenwert ist - bezogen auf die Sachwertermittlung - der Sachwertfaktor (SWF) nicht enthalten.

9.6 Verkehrswert / Marktwert

Nach § 194 des Baugesetzbuches lautet die Definition des Verkehrswertes:
" Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre ".

Der örtliche Grundstücksmarkt und Marktanalysen zeigen, dass Objekte dieser Art und Lage überwiegend zur Eigennutzung bestimmt sind; der Markt beurteilt diese Objekte nach der Grundstückssubstanz (Sachwert). Der Vergleichswert ist wertmäßig unterstützend.

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

€ 472.000.-

(in Worten: Vierhundertzweiundsiebzigtausend Euro)

(...) entspricht rd. € 3.549.- je m² Wohnfläche (rd. 133 m²) und weist eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem ermittelten Vergleichswert sowie den ausgewiesenen Vergleichswerten im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis auf.

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 20.05.2026


 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, PKW - Carport	1 - 2
• Giebelansicht, Gartenansicht	3 - 4
• KG: Hausanschlüsse	5 - 6
• KG: Kellerraum, Ausblühung Wandssockel	7 - 8
• Treppe KG - EG, EG: Haustür	9 - 10
• EG: Wohn- / Esszimmer, Küche	11 - 12
• EG: Gäste - WC, Treppe EG - OG	13 - 14
• Treppe EG - OG, OG: Zimmer	15 - 16
• OG: Zimmer, Bad	17 - 18
• DG: Gästezimmer, Dachterrasse	19 - 20
• DG: Dachterrasse, Bad	21 - 22
• DG: Bad, Abstellraum	23 - 24