DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT
BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER

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

50259 PULHEIM, den 03.03.2026
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. 25.285
4. / 4 Ausfertigungen
Dieses Gutachten umfasst 47 Seiten inkl. Anlagen.

G U T A C H T E N

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
03.11.2025 (Tag der Außenbesichtigung)

Objekt:

Einfamilienwohnhaus (" Weber - Fertighaus ")
mit einer PKW - Garage
Barbarastraße 9

50389 Wesseling (Berzdorf)

Auftraggeber:

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

50321 Brühl

Zwangsversteigerungssache
./. XXX XXX
AZ: 141 K 14 / 25

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Einfamilienwohnhaus, freistehend,
voll unterkellert, mit 1 Vollgeschoss, einem voll ausgebauten Dachgeschoss und einer PKW - Garage im linken Bauwich

Bodenwert		**€**	**174.300.-**
Grundstücksgröße:	498 m²		
Bodenwert je m² (ebf):	€ 350.-		
Sachwert		**€**	**423.200.-**
Vergleichswert (nachrichtlich)		**€**	**403.300.-**
Verkehrswert / Marktwert (rd. € 2.386.- je m² Wohnfläche, inkl. der PKW - Garage)		**€**	**420.000.-**

Das zu bewertende Objekt wurde ausschließlich im Außenbereich besichtigt. Die nachfolgende Bewertung erfolgt ausschließlich nach dem äußeren Eindruck, Kenntnis von Vergleichsobjekten im Wesselinger 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
	4.2	Ergänzende Angaben	10
5.	Bebauung		11
6.	Baubeschreibung		12-15
7.	Bauzahlenberechnung		
	7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	16
	7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	17
	7.3	Wohnflächenzusammenstellung	18
8.	Grundbuchdaten		19
9.	Wertermittlung		
	9.1	Grundsätze und Verfahren	20-21
	9.2	Bodenwert	22-23
	9.3	Sachwert	24-25
	9.4	Immobilienrichtwert / Vergleichswerte (nachrichtlich)	26-28
	9.5	Zusammenstellung	29
	9.6	Verkehrswert / Marktwert	30
10.	Anlagen		31-47
	10.1	Bildseiten / Bildübersicht (5 Seiten, 9 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 30.07.2025 (Posteingang 06.08.2025) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgenannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Am 03.11.2025 hat nach schriftlicher Terminladung vom 09.10.2025 eine Außenbesichtigung durch den Sachverständigen stattgefunden. Der Zutritt um Gebäude wurde nicht gewährt. Das Gebäude ist erkennbar leerstehend / länger bereits unbewohnt.

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

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens von dem Amtsgericht Brühl zur Verfügung gestellt worden (1.) bzw. bei den zuständigen Ämtern der Stadt Wesseling eingeholt / recherchiert worden (2. - 9.):

1.) unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.07.2025,
2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 15.09.2025,
3.) Erschließungsbeitragsbescheinigung des Amtes für Bauordnung und Bauverwaltung der Stadt Wesseling vom 15.09.2025,
4.) schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde im Rhein - Erft - Kreis gem. UIG vom 16.09.2025,
5.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Wesseling zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 15.09.2025,
6.) schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Wesseling vom 16.09.2025,
7.) Bescheinigung der Stadt Wesseling (Amt für Soziales und Wohnen) gem. WFNG NRW vom 16.09.2025,
8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Wesseling vom 15.09.2025,
9.) Auskunft über die Kanalanschlusskosten der Entsorgungsbetriebe der Stadt Wesseling vom 15.09.2025.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich augenscheinlich um ein freistehendes Einfamilienwohnhaus (" Weber - Fertighaus ") mit einer PKW - Garage im linken Bauwich. Bei dem Fertighaus handelt es sich um ein " Ausbauhaus ". Der Innenausbau ist in Eigenleistung zu erbringen. Augenscheinlich wurde das Dachgeschoss nachträglich ausgebaut (Giebelfenster, 3 Dachflächenfenster).

Die Bauakte wurde durch das Bauaufsichtsamt der Stadt Wesseling am 03.03.2026 digital zur Verfügung gestellt.

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

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

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Die Stadt Wesseling liegt ca. 13 km Luftlinie gemessen südlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Der Stadtteil Berzdorf liegt wiederum ca. 2 km nordwestlich der Wesselinger Stadtmitte.
Die Stadt Wesseling weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf und besteht aus 4 Stadtteilen mit insgesamt ca. 39.725 Einwohnern, davon Berzdorf mit ca. 5.440 Einwohnern.

Das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer PKW - Garage bebaute Grundstück liegt an der Südostseite einer Wohnstraße, im zentralen, westlichen Stadtteilbereich

Die Nachbarschaft ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sowie Mehrfamilienwohnhäusern aufgelockert bebaut. Im weiteren Umfeld befindet sich das UNESCO - Welterbe " Schlösser Brühl " und ein Industrie- / Gewerbegebiet mit unteranderem einer Raffinerie. An die Stadtteilbebauung grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

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

Verkehrsanbindungen bestehen über die örtlichen Bundes-, Land- und Kreisstraßen. Der Autobahnanschluss " Brühl - Ost " zur Bundesautobahn BAB 553 liegt ca. 800 m westlich.

Eine Busverbindung mit Stadtbahnanschluss verkehrt im Bereich der nahen " Hauptstraße ", in ca. 200 m Entfernung. Der Stadtbahnanschluss " Wesseling - Nord " liegt ca. 2.000 m östlich und der Bahnhof " Brühl " ca. 2.200 m westlich.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.
Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere Wesselinger Wohnlage zu bezeichnen.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:
rechteckig,
Grundstücksfront = ca. 15,25 m (" Barbarastraße 9 "),
Grundstückstiefe = bis ca. 32,60 m.

Topografie:
Die Grundstücksoberfläche ist überwiegend eben, die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig vorausgesetzt. Das Grundstück liegt teils über Straßenniveau.

Erschließung:
Die " Barbarastraße " ist als Wohnstraße (Tempo 30 - Zone) in dem zu bewertenden Bereich ca. 9,50 m breit; die Straße hat einseitig einen plattierten Bürgersteig sowie einen Parkstreifen mit Baumbestand und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. der Auskunft des Amtes für Bauordnung und Bauverwaltung der Stadt Wesseling vom 15.09.2025 ist ein Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück noch zu erheben. Angaben zur Höhe der entstehenden Erschließungsbeiträge konnten nicht angegeben werden.

Offene Forderungen, bezogen auf die Kanalanschlusskosten für das Grundstück, bestehen nicht.

Altlasten:
Lt. der Auskunft aus dem Altlastenkataster gem. UIG (Umweltinformationsgesetz) vom 19.09.2025 (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 nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu besorgen.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.

Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (…) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.
Gem. BBodSchG § 2 Abs. 6 sind altlastenverdächtige Flächen Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Immissionen:
Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Vorstadtlage sind nicht feststellbar. Zeitweise kann es zu Immissionen / Beeinträchtigungen durch den umliegenden Verkehrslärm kommen.

Gem. Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein - Westfalen (NRW) befindet sich das zu bewertende Objekt bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " im Lärmpegelbereich Lden / dB(A) > 55 dB(A) ≤ 60 dB(A).
Nachts (L - night) sinkt der Lärmpegelbereich bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " auf L - night / dB(A) > 50 dB(A) ≤ 55 dB(A).

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:
Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " W " - Wohnbauflächen ausgewiesen.

Nach einer Online Recherche *) im Internetportal der Stadt Wesseling zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 15.09.2025 liegt das zu bewertende Grundstück gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 3 / 048 - 01 " Barbarastraße " / " Am Palmersdorfer Bach ", 1. Änderung vom 24.01.1979, mit folgenden Festsetzungen:

- *" WR " - reines Wohngebiet, dreigeschossige, geschlossene Bebauung, bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0, Dachneigung von 0° bis 33°, Ausweisung von Baugrenzen.*

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück § 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) = 0,29
" wertrelevante " GFZ = 0,25

Denkmalschutz:
Das vorgenannte Gebäude ist in der aktuellen Denkmalliste der Stadt Wesseling (Konservator - Denkmalbehörde) gem. § 2 DSchG NRW nicht als Baudenkmal eingetragen.

Baulasten:
Lt. der Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Wesseling vom 16.09.2025 sind auf den zu bewertenden Grundstücken keine Baulasten im Baulastenverzeichnis gem. § 85 BauO NW eingetragen.
Der Bodenwertermittlung wird der baulastenfreie Bodenwert zugrunde gelegt.

*) Abrufbar unter https://www.o-sp.de/wesseling/karte

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 Wesseling (Amt für Soziales und Wohnen) vom 16.09.2025.

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 ist das Objekt augenscheinlich leerstehend bzw. wurde zuletzt eigengenutzt.

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

5. Bebauung

Einfamilienwohnhaus (" Weber - Fertighaus "), freistehend,
voll unterkellert, mit 1 Vollgeschoss, einem voll ausgebauten Dachgeschoss und einer PKW - Garage, enthaltend:

Kellergeschoss:
Treppe, Flur, Hobbyraum, Keller- / Abstellräume, Heizung, Öltank, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:
Hauseingang, Treppe, Flur, 3 Zimmer, Küche mit Essplatz, Bad, Gäste - WC, Terrasse.

Dachgeschoss:
Lt. der genehmigten Bauzeichnungen: Speicher.
Nachträglich ausgebaut (Giebelfenster, 3 Dachflächenfenster), aktuelles Raumprogramm nicht bekannt.

Besonders zu bewerten:

- Kelleraußentreppe,
- Terrassenüberdachung / Wintergarten,
- PKW - Garage.

6. Baubeschreibung

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

Umfassungswände:
allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau, Holztafelbauweise (Fertigbauweise).

Decke über Kellergeschoss:
Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Fliesen, Metallrohrhandlauf, o.ä..

Decke über Erdgeschoss:
Holzbalkendecke, aufgesattelte Holztreppe, Metallgeländer mit Handlauf, o.ä..

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

Fassade:
Verblendmauerwerk.

Fußböden:
Entsprechend den Nutzungsbereichen:
KG: Estrich, Anstrich, Fliesen, Geschoss: Estrich, Zimmer: Laminat, Textilbelag, Flur / Küche / Bad / Gäste - WC: Fliesen, Terrasse: Plattenbelag, o.ä..

Fenster:
Holz - Fenster, Isolierverglasungen, als Fenstertür zur Terrasse, bodentiefes Fenster mit Absturzsicherung (Geländer), Dreh- / Drehkippbeschläge, Klinkeraußenfensterbänke, Rollläden, Dachflächenfenster, Stahlkellerfenster, o.ä..

Türen:
Holz - Haustür mit Stoßgriff und Seitenteilen mit Klingel- und Briefkastenanlage, Innentüren: Holztüren und Holz- / Stahlzargen, Metallbeschläge, FH - Tür an der Heizung, o.ä..

Decken- und Wandverkleidungen:
Wände: überwiegend Putz bzw. Putz mit Tapeten, Anstrich, Küchen: Fliesenspiegel, Bad / Gäste - WC: Wandfliesen,

Decken: überwiegend Putz bzw. Putz mit Tapeten, Anstrich, Holzdecken (Nut- und Federbretter), o.ä..

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

Heizung / Warmwasserbereitung:
Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, o.ä..

Strom, Wasser / Abwasser, Telefon:
Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:
Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:
Der Innenausbau des Bewertungsobjektes entspricht - nach äußerem Eindruck - normalen bis einfachen Wohnansprüchen.
Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen werden als normaler Standard - entsprechend dem Ausführungsstandard des Baujahres - vorausgesetzt.

Baujahr:
Ca. 1984 (Schlussabnahmebericht vom 18.09.1984).

Grundrisslösung:
Gem. genehmigter Bauzeichnungen für einen 3- Personenhaushalt geeignet mit Ausbaupotenzial im Dachgeschoss (augenscheinlich nachträglich ausgebaut).

Bauzustand:
Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5, Satz 1 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern von durchschnittlich 80 Jahren angegeben.
Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV Teil 3, Abschnitt 3 ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach

Nummer 2 zu ermitteln. Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel AWMF = $\frac{RND}{GND}$), es sei denn das gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität) Abweichendes gilt.

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

Es wird ein baujahrtypischer, befriedigender Bauzustand vorausgesetzt; die Restnutzungsdauer (RND) resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird geschätzt auf 39 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 im Außenbereich feststellbar, d.h. Instandsetzungsarbeiten sind z.Zt. sichtbar erforderlich. Die Baumängel und -schäden im Innenbereich sind aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt. Im Rahmen dieses Gutachten wird für den Innenbereich ein ca. 12 % -iger Abschlag des Herstellungswertes (vor AfA) als pauschaler Abzug für Baumängel und -schäden in Ansatz gebracht.

Folgende Minderwerte sind im Vergleich zu einem Einfamilienhaus gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

- nicht besichtigter Innenbereich und daraus resultierend
  " mögliche Bauschäden / -mängel ",
-

  pauschale 12 % des Herstellungswertes;
  Wertminderung wegen Baumängel / -schäden: € 69.700.-

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 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. Raumlufttechnische 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 / -fahrt, Vorgarten, Gartenanlage mit Terrasse, Einfriedungen, 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 27.07.1983 ermittelt, Maße teils abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus (" Weber - Fertighaus ")

KG:	12,505 x 10,105 - 4,375 x 1,25	=	120,89	m²
EG:	12,525 x 10,025	=	125,56	m²
DG: *)	12,525 x 10,025	=	125,56	m²
Brutto - Grundfläche (gesamt):			**372,01**	**m²**

PKW - Garage

EG:	5,50 x 3,00	=	**16,50**	**m²**

*) 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 vom 27.07.1983 ermittelt, Maße teils abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage

Grundfläche:			
125,56 m² + 16,50 m²		=	142,06 m²
Geschossfläche (EG) *):			
125,56 m² x 1		=	125,56 m²
Grundstücksfläche (Flurstück 141):		=	498,00 m²
GRZ:	142,06 m² / 498 m²	=	**0,29**
" wertrelevante GFZ ":	125,56 m² / 498 m²	=	**0,25**

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

7.3 Wohnflächenzusammenstellung

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 vom 27.07.1983 ermittelt bzw. der vorliegenden Wohnflächenberechnung - nach Plausibilisierung - entnommen, ohne 3 % Putzabzug (da Fertigmaße / -haus).

Einfamilienwohnhaus (" Weber - Fertighaus ")

Erdgeschoss

Wohnraum:		=	33,99	m²
Eltern:		=	18,19	m²
Kind:		=	10,50	m²
Bad:		=	6,61	m²
Gäste - WC:		=	2,08	m²
Diele:		=	9,55	m²
Flur:		=	2,56	m²
Wandschrank:		=	0,25	m²
Terrasse:		=	1,62	m²
Küche:	3,06 x 4,31	=	13,19	m²
			98,54	m²

Dachgeschoss

Da dem Unterzeichner kein aktueller Grundriss des Dachgeschosses vorliegt und dieses beim Ortstermin nicht aufgemessen werden konnte, wird die Wohnfläche hilfsweise anhand der Wohnfläche (ohne Terrasse) des darunter liegenden Geschosses ermittelt. Die Wohnfläche wird pauschal um 20 % für die Dachschrägen (Dachneigung ca. 38°, keine Dachgaube) gemindert.

Wohnfläche:	(98,54 m² - 1,62 m²) x 0,80	=	77,54	m²

Wohnfläche, gesamt	**176,08**	**m²**

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 176 m² angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 (siehe Zeichnungen in der Anlage zum Gutachten) mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

8. Grundbuchdaten

Lt. unbeglaubigtem Grundbuchauszug vom 31.07.2025; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein eigener Werteinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Brühl
Grundbuch von	Berzdorf
Blatt	999
Gemarkung	Berzdorf
Flur	5
Flurstück	141
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Barbarastraße 9.
Größe	498 m²
Abt. I / Eigentümer	XXX XXX, geboren am XX.XX.XXXX.
Abt. II	• lfd. - Nr. 1 *gelöscht,*
	• lfd. - Nr. 2 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, AZ.: 141 K 14 / 25). Eingetragen am 23.04.2025.*

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes 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 (veröffentlich 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 Wertermittlungsstichtag 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 01.01.2025, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 350.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Wesseling, Ortsteil Berzdorf, " Hauptstraße " / " Barbarastraße ", für die Bodenrichtwertnummer 9628, Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke), zweigeschossige Bauweise, bei einer Grundstücksgröße von 500 m².

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

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m² per 01.01.2025	€	350.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 350.- je m² x 1,00	€	350.-
Eine Anpassung aufgrund der Orientierung des Gebäudes im Vergleich zu den Richtwertkriterien erfolgt nicht.		
€ 350.- je m² x 1,00 *)	€	350.-
Anpassung aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße (498 m² / 500 m²) im Vergleich zu den Richtwertkriterien.		
€ 350.- je m² x 1,00 **)	€	350.-
	€	350.-
auf- / abgerundet	€	350.-

*) Umrechnungskoeffizient gem. Marktbericht des Rhein - Erft - Kreises, Stand 01.01.2025, zur Berücksichtigung der Orientierung des Gebäudes bei einer reinen Wohnnutzung. Es werden folgende Zu- / Abschläge ausgewiesen: 1,00 (südöstliche oder nordwestliche Orientierung), 1,05 (südliche oder südwestliche Orientierung) und 0,95 (nördliche oder nordöstliche Orientierung).

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

498 m² Vorderland (Flurstück 141), (bis ca. 35 m Grundstückstiefe) á € 350.-	€	174.300.-
-- m² Hinterland, (über ca. 35 m Grundstückstiefe) á € -.-	€	-.-
	€	174.300.-
Bodenwert (ebf) *)	**€**	**174.300.-**

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 176 m² einem wohnflächenbezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 990.- (inkl. der PKW - Garage).

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

Freistehendes Einfamilienwohnhaus (" Weber - Fertighaus ") mit einer PKW - Garage im linken Bauwich.

Baujahr:	ca. 1984.
NHK - Typ 2010:	1.01 (Einfamilienhaus)
Normalherstellungskosten:	655.- €/m² bis 1.260.- €/m² (inkl. 19 % Baunebenkosten)
gewichteter Kostenkennwert:	776.- €/m²
Bauindex, Basis 2015:	189,6 (Wohngebäude, August 2025 / 3. Quartal)
Regionalfaktor	1,00 (gem. GMB im REK 2025)
Herstellungskosten am Stichtag:	rd. 1.471.- €/m² *)
Brutto - Grundfläche (BGF):	372 m²

Wohnhaus:	372 m² á €	1.471.-	€	547.200.-	rd.
zuzüglich:					
(…) besonders zu bewertende Bauteile (Kelleraußentreppe, Terrassenüberdachung / Wintergarten, PKW - Garage), pauschal			€	34.000.-	
			€	581.200.-	
Restnutzungsdauer (RND)		39 Jahre			
Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre			
Alterswertminderungsfaktor (AWMF) - gem. Anhang 8 zu § 38 ImmoWertV -			x	0,4875	
(Vorläufiger) Sachwert der baulichen Anlagen - gem. § 36 ImmoWertV -			€	283.300.-	rd.
Außenanlagen, Zeitwert - wie unter 6.) beschrieben, anteilig -			€	17.000.-	
Bodenwert (ebf) - gem. § 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 u. §§ 40 - 45 ImmoWertV -			€	174.300.-	
(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:			€	474.600.-	

*) 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 2,16) wie folgt:
€/m² 776.- x 1,00 (Regionalfaktor) x 1,896 (Index) = €/m² 1.471,30 = rd. €/m² 1.471.-.

Aufgrund der Größenordnung sind lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2025, für den Teilbereich der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (Fertighäuser), folgende Sachwertfaktoren (SWF) ausgewiesen:

(vorl.) Sachwert:	€ 450.000.-	€ 500.000.-
BRW: €/m² 350 .-	1,08	1,06

Nach einer gradlinigen Interpolation ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von € 474.600.- und einem Bodenwertniveau von €/m² 350.- ein durchschnittlicher Sachwertfaktor (SWF) von 1,07 (Marktanpassungszuschlag von ca. 7 %) und wird sachverständig objektbezogen mit rd. € 33.200.- (7 %; SWF = 1,07) angesetzt.

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	474.600.-
Marktanpassung / Sachwertfaktor (SWF) - gem. § 21 mit §§ 35 - 38 ImmoWertV -	€	33.200.-
Marktangepasster (vorläufiger) Sachwert	€	507.800.-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -		
- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden		
Imponderabilien / Unwägbarkeiten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der möglichen Baumängel und -schäden im Innenbereich, ca. 12 % der Herstellungskosten		
€ 581.200.- x 0,12 = € 69.744.-	€	- 69.700.- rd.
- Sonstige Wertminderungen		
Wertminderung aufgrund offener Erschließungsbeiträge, abzgl. geschätzt: rd. 30.- €/m² Grundstücksfläche *)		
498 m² x €/m² 30,00 = € 14.940.-	€	- 14.900.- rd.
- Sonstige Werterhöhungen	€	-.-
(Marktangepasster) **Sachwert** (Einfamilienwohnhaus (" Weber - Fertighaus ") mit einer PKW - Garage)	**€**	**423.200.-**

*) Die Erschließungsbeiträge wurden in Höhe eines Schätzwertes in Ansatz gebracht. Der endgültige Beitrag kann durchaus erheblich davon abweichen. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung werden die überschlägig ermittelten Erschließungskosten § 8 Abs. 3 ImmoWertV i.V. mit § 8 Abs. 8.1 - 8.3 ImmoWertA als " besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale " in Ansatz gebracht.

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 Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV (2021).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2025, hat Kaufpreise der Jahre 2011 bis 2025 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 € 3.000.- je m² aus.

Beschreibende Merkmale des Normobjekts: Wesseling, Immobilienrichtwert 96002, Reihen- und Doppelhäuser, Weiterverkauf, Gebäudestandard mittel, Einfamilienhaus, Baujahr 1974, 140 m² Wohnfläche, teilmodernisierter Zustand, Keller vorhanden, 525 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 01.01.2025 (ebf)	€/m²	3.000.-
Anpassung aufgrund der Abweichungen des Einfamilienwohnhauses zu den Richtwertkriterien des Normobjekts, abzgl. 9,0 %		
€ 3.000.- je m² x 0,91 *)	€/m²	2.730.-
	€/m²	2.730.-

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.

Einfamilienwohnhaus " Barbarastraße 9 " 176 m² Wohnfläche á € 2.730.-	€	480.500.-
(vorläufiger) Vergleichswert	€	480.500.-
objektspezifische Anpassung **) - gem. § 26 ImmoWertV i.V. mit § 9 ImmoWertV -	€	-.-
objektspezifisch angepasster (vorl.) Vergleichswert	€	480.500.-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -		
- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal	€	- 69.700.-
- Sonstige Wertminderung offene Erschließungsbeiträge (s. Sachwert)	€	- 14.900.-
- Sonstige Werterhöhung Zeitwert der PKW - Garage, pauschal	€	7.400.-
Vergleichswert (Einfamilienwohnhaus (" Weber - Fertighaus ") mit einer PKW - Garage)	**€**	**403.300.-**

*) 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.

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2025, sind für freistehende Gebäude östlich der Ville nachfolgende Kaufpreise in €/m² Wohnfläche aus beurkundeten Verträgen der Jahre 2022, 2023 und 2024 ermittelt worden.

Freistehende Gebäude (östlich der Ville)**:**

Baujahr	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis in € (Spanne)	Mittlere Grundstücksgröße in m² (Spanne)	Mittlere Wohn-fläche in m² (Spanne)	Mittlerer Kaufpreis in €/m² (Spanne)
1946 - 1959	11	473.000.- (341.000.- - 622.000.-)	583 (350 - 790)	124 (105 - 160)	3.830.- (2.410.- - 5.320.-)
1960 - 1969	25	487.000.- (220.000.- - 670.000.-)	553 (206 - 800)	124 (69 - 190)	4.070.- (2.470.- - 5.350.-)
1970 - 1984	31	521.000.- (289.000.- - 658.000.-)	519 (303 - 750)	157 (62 - 230)	3.430.- (2.410.- - 4.660.-)
1985 - 1999	19	695.000.- (436.000.- - 1.205.000.-)	500 (270 - 701)	150 (106 - 225)	4.640.- (3.530.- - 6.050.-)
2000 - 2014	16	761.000.- (529.000.- - 1.264.000.-)	488 (279 - 750)	172 (126 - 275)	4.450.- (3.440.- - 5.280.-)
> 2015	8	906.000.- (625.000.- - 1.544.000.-)	470 (275 - 626)	187 (130 - 265)	4.910.- (3.480.- - 5.830.-)

9.5 Zusammenstellung

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

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

Sachwert	**€**	**423.200.-**
(…) enthaltener Bodenwert *)	€	174.300.-

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

Vergleichswert (nachrichtlich)	€	403.300.-

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und -mängel / Imponderabilien aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung in Höhe von pauschal € 69.700.- (s. Abs. 6. Baubeschreibung) sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (offene Erschließungsbeiträge) sind in Ansatz gebracht worden.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

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

9.6 Verkehrswert / Marktwert

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

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

€ 420.000.-

(in Worten: Vierhundertzwanzigtausend Euro)

(...) entspricht - bezogen auf den vorl. Sachwert in Höhe von € 507.800.- - rd. € 2.885.- je m² Wohnfläche (rd. 176 m²) und weist eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem ermittelten Vergleichswert bzw. der ausgewiesenen Vergleichswerte 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 03.03.2026

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
• Zuwegung / -fahrt, PKW - Garage	3 - 4
• Hauseingang	5 - 6
• Giebel, Kellerlichtschacht	7 - 8