

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und PKW-Doppelgarage
Lortzingstraße XX, 50354 Hürth-Efferen



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 141 K 67/25 -

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

Auftrag vom : 05.03.2026
Ortstermin am : 20.05.2026
Wertermittlungstichtag : 20.05.2026
Qualitätsstichtag : 20.05.2026

Verkehrswert¹ : EUR 624.000,-
(ohne Berücksichtigung der
Belastungen durch die Eintragungen in
Abteilung II)

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

Anzahl der Ausfertigungen: 5
(davon 1 für den Sachverständigen)
Anzahl der Seiten Gutachtentext: 23
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 24
Anzahl der Seiten Anlagen: 8

Gutachten: 141 K 67/25 - Lortzingstraße XX, 50354 Hürth-Efferen

Bei diesem Gutachten handelt es sich um eine gekürzte Internetversion ohne Innenansichten.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	5
3.3	Beschreibung des Grundstücks	6
4	Baubeschreibung	8
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	14
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	15
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	16
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Efferen-Land, Flur 16, Flurstück 1033	17
5.1	Bodenwertermittlung	17
5.2	Sachwertverfahren	18
5.3	Ertragswertverfahren	18
5.4	Verkehrswertermittlung	18
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	19
7	Literatur / Unterlagen	22
8	Anlagenverzeichnis	23

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 05.03.2026 vom

Amtsgericht Brühl
Balthasar-Neumann-Platz 3
50321 Brühl

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Efferen-Land, Blatt 9373 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer PKW-Doppelgarage bebauten, Grundstücks

Gemarkung Efferen-Land, Flur 16, Flurstück 1033, Gebäude- und Freifläche: "Lortzingstraße XX" in der Größe von 461 m²

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Mittwoch, den 20.05.2026, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten waren:

- Herr XX, Miteigentümer
- Frau XX, Miteigentümerin
- Herr XX, Rechtsanwalt der Miteigentümerin

anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Die den baubehördlichen Unterlagen entnommenen Grundrisszeichnungen wurden, dem Bestand entsprechend, unmaßstäblich korrigiert.

Die Dachluke zur nicht ausgebauten Dachspitze war verschlossen, ein

Schlüssel lag nicht vor; die Dachspitze konnte daher nicht von innen besichtigt werden. Die Tür zur Loggia konnte nicht geöffnet werden; die Loggia wurde daher nur durch das Fenster in Augenschein genommen.

Das Einfamilienhaus ist angabegemäß seit ca. Januar 2025 unbewohnt. Ein Miet-/Pachtverhältnis liegt nicht vor.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 50354 Hürth-Efferen Lortzingstraße XX
Eigentümer lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Amtsgericht	: Brühl
Grundbuch von	: Efferen–Land, Blatt 9373, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2
Gemarkung	: Efferen-Land
Flur	: 16

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Flurstück	: 1033
Größe	: 461 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Recht zur Unterhaltung eines Kanalanschlusses mit Einstiegsschacht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Efferen-Land Flur 16, Flurstück 1034, (Blatt 9372 BV Nr. 1) ² lfd. Nr. 4 Zwangsversteigerungsvermerk ³
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Hürth vom 28.05.2026 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Hürth-Efferen, an der "Lortzingstraße". Die "Lortzingstraße" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone) anzusprechen. In ca. 1,5 km Entfernung ist der "Kölner Grüngürtel" mit dem "Decksteiner Weiher" zu erreichen. Die Stadtgrenze Kölns ist ca. 1,5 km entfernt (Köln-Klettenberg). Es handelt sich um eine durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Hürth hat einschließlich aller Stadtteile ca. 61.700 **Einwohner**. Der Stadtteil Hürth-Efferen selbst hat ca. 13.650 Einwohner.

Umfangreiche **Einkaufsmöglichkeiten** sind in Hürth-Efferen und v.a. im angrenzenden, größten, Stadtteil von Hürth, in Hermülheim (ca. 2 km), vorhanden.

An **Bildungseinrichtungen** sind Kindergarten und Grundschule in Efferen vorhanden. Die weiterführenden Schulen können in Hermülheim besucht werden.

¹ Grundbuch von Efferen-Land, Blatt 9373, letzte Änderung 29.12.2025, Abdruck vom 06.03.2026

² Die Belastung durch die Eintragung in Abteilung II, lfd. Nr. 1 wird auftragsgemäß nicht im Rahmen dieses Gutachtens bewertet; siehe gesonderte Anlage.

³ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Hürth-Hermülheim. Die **Verwaltung** des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in der ca. 26 km entfernten Stadt Bergheim.

Die **Verkehrsanbindung** ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Köln-Klettenberg" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung Köln - Aachen darstellt, ist ca. 700 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Die Autobahnauffahrt "Gleuel" auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung Köln - Blankenheim (-Trier) darstellt, ist ca. 5 km entfernt. Die Autobahnauffahrt "Erftstadt" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Koblenz - Venlo darstellt, ist ca. 12 km entfernt. Die Bundesstraße 265, die die Verbindung Köln - Zulpich darstellt, verläuft durch Hürth-Efferen.

Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr befindet sich eine Bushaltestelle in ca. 300 m Entfernung. Eine Haltestelle der Stadtbahn-Linie 18 (Bonn - Köln) befindet sich in ca. 850 m Entfernung. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecken Köln - Trier sowie Köln - Koblenz befindet sich in Hürth-Kalscheuren, in ca. 4,5 km Entfernung.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

Die Bundesautobahn 4 verläuft nordöstlich, in ca. 700 m Entfernung. Wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw., die über die üblichen Beeinträchtigungen eines städtischen Grundstücks in Hürth hinausgehen, sind jedoch nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 461 m² groß und hat einen leicht unregelmäßigen **Zuschnitt**. Es ist ca. 38,5 m tief und grenzt im Südosten mit einer Breite von ca. 11,5 m an die "Lortzingstraße", über die die **Zuwegung** erfolgt.

Die **Topographie** des Grundstücks ist weitgehend eben.

Der **Baugrund** ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß der Bescheinigung der Stadt Hürth vom 25.03.2026 ist für das zu bewertende Grundstück in der Bodendenkmaliste keine Eintragung als (vermutetes) **Bodendenkmal** enthalten.

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutzbehörde vom 19.03.2026 sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden.

Vor Ort liegen keine Hinweise auf **Altlasten** vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 28.04.2026 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer PKW-Doppelgarage (**Bebauung**) bebaut.

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

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Hürth vom 13.04.2026 so dar, dass die Erschließungsanlage "Lortzingstraße" als erstmalig hergestellt gilt. Für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten. Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) werden in der Stadt Hürth nicht erhoben. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

Der rechtsgültige **Bebauungsplan** der Stadt Hürth Nr. 221a vom 23.01.1990 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- WR Reines Wohngebiet
- max. II-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

¹ Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)

Gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und mit einer PKW-Doppelgarage bebaut.

Über einen Teil des Wohnhaus-Dachgeschosses erstreckt sich eine Einliegerwohnung.

Die PKW-Garage bietet Platz für zwei PKW sowie einen zusätzlichen Lagerraum im rückwärtigen Bereich.

Gemäß der Bescheinigung der Stadt Hürth vom 25.03.2026 ist für das zu bewertende Grundstück in der Denkmalliste keine Eintragung als **Baudenkmal** enthalten.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurden das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und die PKW-Doppelgarage ca. im Jahre 1984¹ (**Baujahr**) erstellt.

Anmerkung: Abweichend von den baubehördlichen Unterlagen ist das Hauseingangspodest mit einem Hausanschlussraum unterkellert.

Die folgende Baubeschreibung² fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

¹ **Baugenehmigung** Nr. 33 vom 26.01.1983 (Bauvorhaben "Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und 2 PKW-Garagen"), Rohbauabnahmeschein vom 18.08.1983, Schlussabnahmeschein vom 04.12.1984

² Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahrsbedingt Schadstoffe enthalten

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Rohbau

Fundamente	: in Beton
Wände/Konstruktion	: massiv, tlw. mit innenliegender Gipskarton-Vorsatzschale, Trennwände z.T. als Leichtbauwände
Fassade	: z.T. verklindert, z.T. mit Faserzementplatten verkleidet
Decken	: Stahlbetondecken über den Geschossen vermutlich Holzbalkendecke über dem ausgebauten Dachgeschoss
Treppen	: Betontreppe mit Kunststeinbelag, massiver Brüstung und Holzhandlauf zur Einliegerwohnung im Dachgeschoss in der Hauptwohnung: geflieste Betontreppe mit Holzhandlauf zum Kellergeschoss, Betontreppe mit massiver Brüstung und Metallhandlauf zum Dachgeschoss, vermutlich Holzklappleiter zur nicht ausgebauten Dachspitze 2-stufiges, gefliestes Eingangspodest (oberhalb des Hausanschlussraumes im Kellergeschoss)
Dach	: Satteldach mit Betondachsteindeckung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Schornstein	: ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet und mit Metallabdeckung

Ausbau

Installation

: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerungen in Kunststoff- bzw. Gussrohren, Elektroleitungen z.T. provisorisch auf Putz verlegt, Hebeanlage für die Abwässer im Kellergeschoss

Sanitäre Einrichtg.

Hauptwohnung, Erdgeschoss

: innenliegendes Gäste-WC mit Zwangsentlüftung, mit Hänge-WC und Waschtisch, , Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen,
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit bahamabeigen Sanitärobjekten.

Dachgeschoss

: Bad mit Badewanne, massiv abgeteilter Dusche, Hänge-WC, Hänge-Bidet, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke mit Holz verkleidet.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit beigen Sanitärobjekten.

Einliegerwohnung, Dachgeschoss

: Bad mit Dusche, Hänge-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke mit Kork verkleidet.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit beigen/gelben Sanitärobjekten.

Heizung

: erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallflachheizkörper mit Thermostatventil

Warmwasserversorgung

: über die Heizung (separater Warmwasserspeicher)

Fußböden

: z.T. gefliest, z.T. Laminatboden

Wandbehandlung	: z.T. verputzt und gestrichen, z.T. in Rauputz, z.T. tapeziert, in den Küchenbereichen tlw. gefliest im Kellergeschoss z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest, z.T. gestrichen, z.T. unbehandelt
Deckenbehandlung	: z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holzpaneelen, z.T. mit Kork verkleidet im Kellergeschoss z.T. verputzt und gestrichen, z.T. unbehandelt
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster, isolierverglaste Holzdachflächenfenster im Kellergeschoss Kunststoffkellerfenster
Rollläden	: Kunststoffrollläden z.T. mit elektrischem Antrieb
Türen	: Hauseingangstür als Metalltür mit Isolierglasfüllung, Innentüren als furnierte, tlw. lackierte, Holztüren in Holz- bzw. Metallzargen, z.T. mit Glasfüllung
Belichtung und Belüftung	: im Dachgeschoss ist die Belichtung straßenseitig durch die Bäume eingeschränkt, im Übrigen sind Belichtung und Belüftung gut
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	: Dachgaube mit Faserzementplattenverkleidung, Balkon/Loggia (oberhalb des Hauseinganges) als auskragende Betonplatte mit Fliesenbelag, Brüstung mit Holzverkleidung und Metallabdeckung, 2 Tresore, z.T. massive, z.T. Kunststoff- Kellerlichtschächte, jeweils mit verzinkter Metallabdeckung; geschlossener Kamin im Wohnzimmer
Zustand	: Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezu-

stand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Die Dachrinnen müssen gereinigt werden. Die Fliesen des Eingangspodestes weisen z.T. Risse auf. Die Holzverkleidung der Untersicht der Loggia (als Eingangsüberdachung) ist aufgrund von Feuchtigkeit schadhaft.

Der Gasheizkessel ist überaltert. Die Heizungsrohre sind z.T. nicht mit einer Wärmedämmung ummantelt. Im Kellergeschoss ist teilweise Feuchtigkeit vorhanden. Wegen des längeren Leerstandes sind die wasserführenden Installationen zu überprüfen.

Die Fußleisten der Wohnräume fehlen stellenweise. Die Innentüren und -zargen weisen z.T. Beschädigungen/Gebrauchsspuren auf. Die Rollladengurte sind vereinzelt gerissen. Die Außenwände weisen z.T. Feuchtflecken auf.

Im Dachgeschoss fehlen vereinzelt die Tür-/Fensterbeschläge. Die Kunststofffenster sind teilweise mit einem Farbanstrich versehen. Im Bad der Hauptwohnung sind unterhalb des WC's Feuchtflecken. Die Loggiatür lässt sich nicht ordnungsgemäß öffnen.

Grundrisseinteilung Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung:

Hauptwohnung

KG: Hobbykeller, Waschküche, Trockenraum, Kellerraum und Heizungskeller

EG: Wohnzimmer, Wohnküche, Flur, Diele, Gäste-WC, Abstellraum und Terrasse

DG: Schlafzimmer, Flur, und Bad

Einliegerwohnung

DG: Wohn-/Schlafzimmer mit Kochnische, Flur, Bad und Loggia.

Die nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachspitze kann vermutlich als Speicher genutzt werden.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine etwas individuelle Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nur bedingt entspricht. Neben der Geschosstreppe zur Einliegerwohnung im Dachgeschoss gibt es in der Hauptwohnung eine zweite Treppe, um vom Wohnzimmer die zugehörigen Räumlichkeiten im Dachgeschoss (Schlafzimmer, Flur, Bad) zu erreichen. Die Loggia der Einliegerwohnung ist zur Straße hin ausgerichtet.

Anmerkung: Haupt- und Einliegerwohnung sind im Dachgeschoss durch einen Durchgang miteinander verbunden und können so auch als eine Wohnung genutzt werden.

PKW-Doppelgarage

Fundamente	: in Beton
Wände/Konstruktion	: massiv in Kalksandsteinmauerwerk, die zwei Stellplätze und ein zusätzlicher Lagerraum im rückwärtigen Garagenbereich sind baulich voneinander getrennt
Fassade	: z.T. verklankert, z.T. verputzt und gestrichen
Dach	: Flachdach mit Kiesschüttung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink (Anmerkung. entwässert nicht in den Kanal, sondern in ein Regenfass)
Fußböden	: Estrichboden
Wandbehandlung	: gestrichen
Fenster	: Glasbausteinfenster
Türen/Tore	: 2 Metallschwingtore mit Holzverkleidung, Metallaußentür

Zustand : Die PKW-Doppelgarage befindet sich in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden:
Der Fassadenputz ist fleckig und weist z.T. Risse auf. Die Garage wird z.T. durch die verwilderte Eingrünung überwuchert. Der Betonboden im Zufahrtsbereich ist z.T. gerissen. An der rückwärtigen Außentür fehlt die Türklinke.

Die Wände weisen z.T. Feuchtigkeit sowie Putzabplatzungen auf. Der elektrische Torantrieb ist defekt.

4.1 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) sind folgende Modellansätze für die **Gesamtnutzungsdauer (GND)** von Gebäuden der vorliegenden Art bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) angegeben:

Art der baulichen Anlage ¹	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
- Einzelgaragen	60 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2026 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 80 beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das auf Seite 84 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf 80 Jahre geschätzt.

Die Gesamtnutzungsdauer der PKW-Doppelgarage wird auf 60 Jahre geschätzt.

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten nur wenige **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen**:

¹ Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

² Aufgeführt sind vor allem die Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre, die sich nach Art und Umfang her maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

- Heizung - Warmwasserspeicher neu (ca. 2020)
Innenausbau: - Innenwände z.T. mit Gipskarton verkleidet.

Der geringe Umfang dieser Maßnahmen führt bei dem vorliegenden Baujahr noch nicht zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND).

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

Wertermittlungsjahr: 2026				
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus	1984	80 Jahre	-42 Jahre	= 38 Jahre
Doppelgarage	1984	60 Jahre	-42 Jahre	= 18 Jahre

4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277¹

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (gemäß Bauunterlagen, durch Aufmaß verifiziert)

Kellergeschoss	$(6,14+5,76+1,58)*(3,69+3,98)$ $-6,14*0,38-(0,60+0,95)/2*2,19$	99,36 m ²
Erdgeschoss	$(6,14+5,76)*(3,69+3,98)+3,98*1,58$ $-6,14*0,38-(0,60+0,95)/2*2,19$	93,53 m ²
Dachgeschoss	$(6,14+5,76)*(3,69+3,98)+3,98*1,58$ $-6,14*0,38-(0,60+0,95)/2*2,19$	93,53 m ²
Brutto-Grundfläche ² insgesamt		286,42 m ²

¹ DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem, nicht zu berücksichtigenden, Bereich c (nicht überdeckt) zu zuordnen.

² Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die **Nutzbarkeit** von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet.
Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

<u>PKW-</u> <u>Doppelgarage</u> (gemäß Aufmaß)	5,62*8,55	48,05 m ²
--	-----------	----------------------

4.3 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Wohnfläche Hauptwohnung (gemäß Aufmaß)

Erdgeschoss

Flur	1,06*1,38	1,46 m ²
Diele	1,85*3,69	6,83 m ²
Abstellraum	1,23*1,23	1,51 m ²
Gäste-WC	1,20*2,27	2,72 m ²
Wohnküche	4,83*3,46	16,71 m ²
Wohnzimmer	5,84*3,88+0,39*5,15+1,01*4,82 +1,25*3,48-2,11*0,58	32,66 m ²
Terrasse	3,90*6,20/4	6,05 m ²

Dachgeschoss

Flur	0,86*0,98	0,84 m ²
Schlafzimmer	2,29*4,29-0,35*0,69+0,15*2,85 +3,05*3,36-0,73*0,53-0,73*1,20/2	19,43 m ²
Bad	1,32*3,09+1,79*2,23	8,07 m ²
insgesamt		96,28 m ²

Einliegerwohnung, Dachgeschoss

Wohn-/Schlaf- zimmer mit

Kochnische	2,52*4,81+3,57*2,67	21,65 m ²
Flur	1,02*3,23	3,29 m ²
Bad	2,49*2,08	5,18 m ²
Loggia	2,20*1,20/4	0,66 m ²
insgesamt		30,78 m ²

Zusammenfassung	
Hauptwohnung	96,28 m ²
Einliegerwohnung	30,78 m ²
Wohnfläche insgesamt	127,06 m ²

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zufahrt und Mülltonnenabstellplatz in Betonplatten, Terrasse in Betonpflastersteinen
Eingrünung	: Rasen, Gehölze
Einfriedung	: Trennwand seitlich der Terrasse mit Glasbausteinelementen mit Fliesenabdeckung, Ziegelsteinmauer mit Betonplattenverkleidung, mit einer Metalltür mit Holzverkleidung, Maschendrahtzaun an Metallpfählen, Mülltonnenabstellplatz seitlich durch eine Holzbrüstung abgegrenzt
Sonstiges	: Holzunterstand/-gartenhaus.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem leicht vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Fliesenabdeckung der Glasbaustein-Trennwand ist z.T. beschädigt. Die Mauer zwischen Zufahrt und Garten weist Feuchtigkeit sowie ausgespülte Verfugungen auf. Im Sockelbereich sind teilweise Abplatzungen am Putz und an den Ziegelsteinen vorhanden. Die Eingrünung befindet sich in einem etwas verwilderten Zustand. Die Befestigungen sind tlw. verunkrautet.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Efferen-Land, Flur 16, Flurstück 1033

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Sachwertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.4 Verkehrswertermittlung

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

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

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Sachwert- und dem Ertragswertverfahren durchgeführt.
Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Einem Sachwert in Höhe von EUR 624.004,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 617.122,- gegenüber.

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

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Efferen-Land, Blatt 9373 eingetragenen Grundstücks, Gemarkung Efferen-Land, Flur 16, Flurstück 1033, Gebäude- und Freifläche: "Lortzingstraße XX" in der Größe von 461 m², wird, *ohne Berücksichtigung der Belastungen durch die Eintragungen in Abteilung II*, zum Wertermittlungsstichtag, dem 20.05.2026, somit auf gerundet

EUR 624.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: einseitig angebautes, vollunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit ausgebautem Dachgeschoss und PKW-Doppelgarage
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Lortzingstraße XX 50354 Hürth-Efferen
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahr	: ca. 1984 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und PKW-Doppelgarage
Grundstücksgröße	: 461 m ²
Wohnfläche (gemäß Aufmaß)	: 96,28 m ² Hauptwohnung 30,78 m ² Einliegerwohnung 127,06 m ²
Grundrisseinteilung (gemäß Bauunterlagen)	<u>Hauptwohnung</u> KG: Hobbykeller, Waschküche, Trockenraum, Kellerraum und Heizungskeller EG: Wohnzimmer, Wohnküche, Flur, Diele, Gäste-WC, Abstellraum und Terrasse DG: Schlafzimmer, Flur und Bad <u>Einliegerwohnung</u> DG: Wohn-/Schlafzimmer mit Kochnische, Flur, Bad und Loggia

Eigentümer lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Eintragungen in Abt. II	: lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Recht zur Unterhaltung eines Kanalanschlusses mit Einstiegsschacht) ¹ keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Überbauten/Eigengrenz-überbauungen	: laut Flurkarte bzw. Luftbild nicht vorhanden
Baudenkmal, (vermutetes) Bodendenkmal	: keine Eintragungen in den Denkmallisten der Stadt Hürth vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Hürth vom 19.03.2026 ist das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegt somit keiner Wohnungsbindung
Nutzung des Objektes	: das Objekt ist unbewohnt
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden

¹ Die Belastung durch die Eintragung in Abteilung II, lfd. Nr. 1 wird auftragsgemäß nicht im Rahmen dieses Gutachtens bewertet; siehe gesonderte Anlage.

Wertermittlungstichtag : 20.05.2026

Verkehrswert¹ : EUR 624.000,-

(ohne Berücksichtigung der
Belastungen durch die in Abt. II
des Grundbuches eingetragenen
Rechte)

Euskirchen/Dom-Esch, den 18.06.2026

W. Otten

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerbaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- GuG Sachverständigenkalender 2026, Werner Verlag
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 11.07.2017 (redaktionell ergänzt in 05.2018)
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016)
- Grundstücksmarktbericht 2026 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

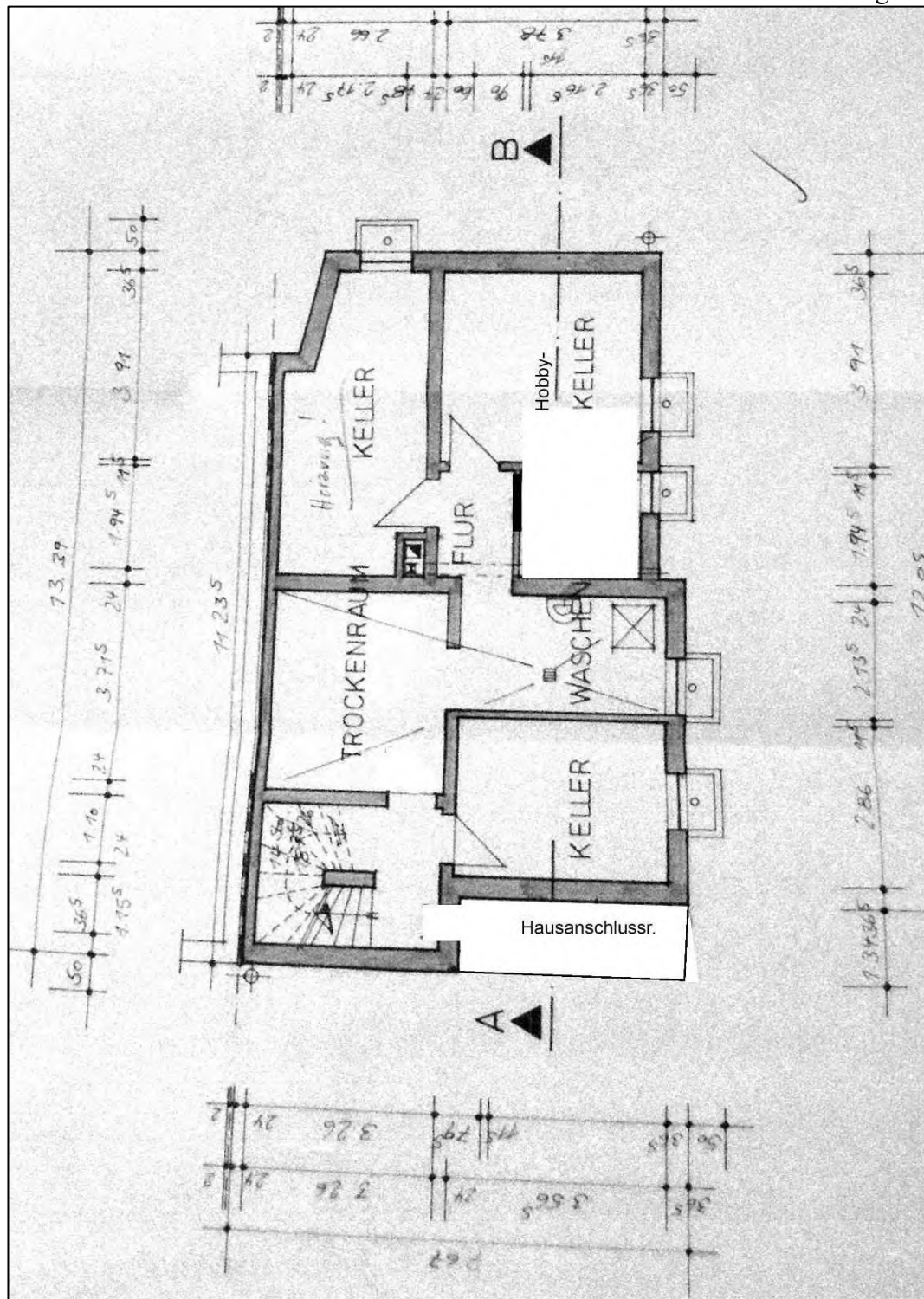
Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Brühl, Grundbuch von Efferen–Land, Blatt 9373, letzte Änderung 29.12.2025, Abdruck vom 06.03.2026
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
- Luftbild aus der Internet-Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW (www.tim-online.nrw.de)
- Auszug aus der Bauakte der Stadt Hürth im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hürth
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Hürth
- Auskunft über das Bauplanungsrecht aus dem Online-Portal der Stadt Hürth
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Kerpen
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Mietspiegel der Stadt Hürth (Stand 05.2026)
- Bescheinigung über Eintragungen aus der Denkmalliste der Stadt Hürth

8 Anlagenverzeichnis

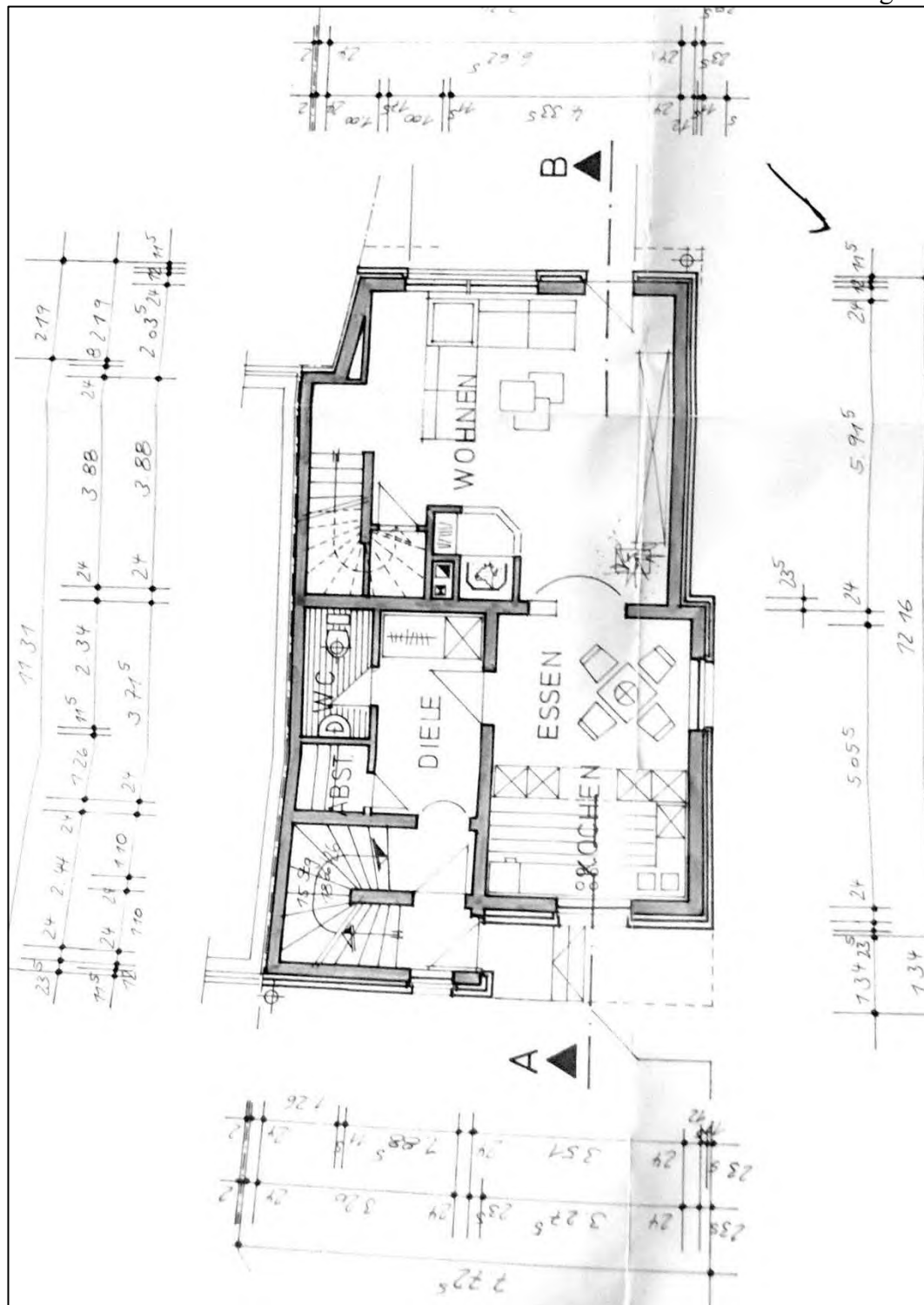
Fotodokumentation

- Anlage 1 : Ermittlung der Normalherstellungskosten
(NHK 2010) des Wohnhauses
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 2 bis 5 : Grundrisse Wohnhaus und Doppelgarage
- Anlage 6 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 7 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 8 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -

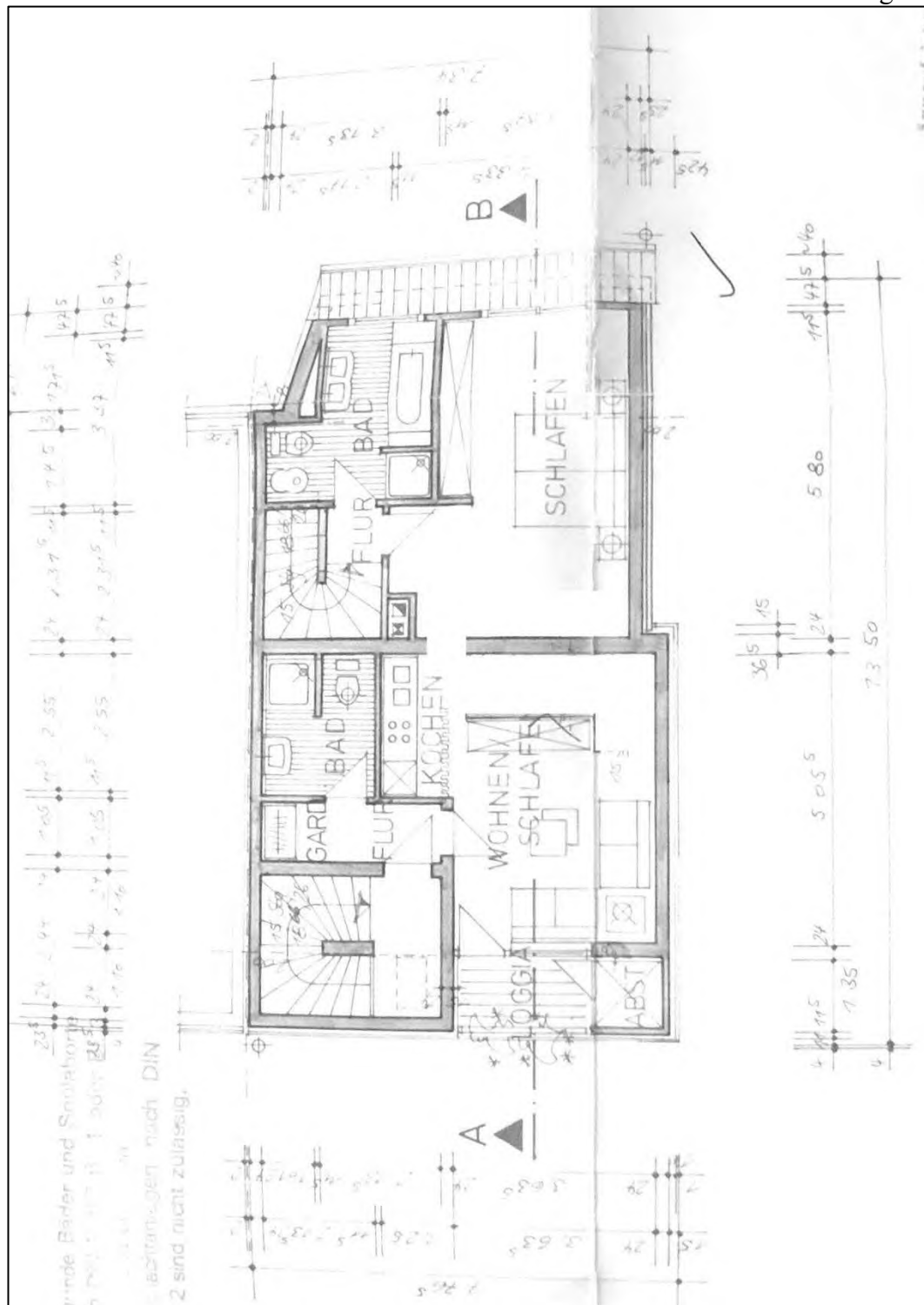


Grundriss Kellergeschoss

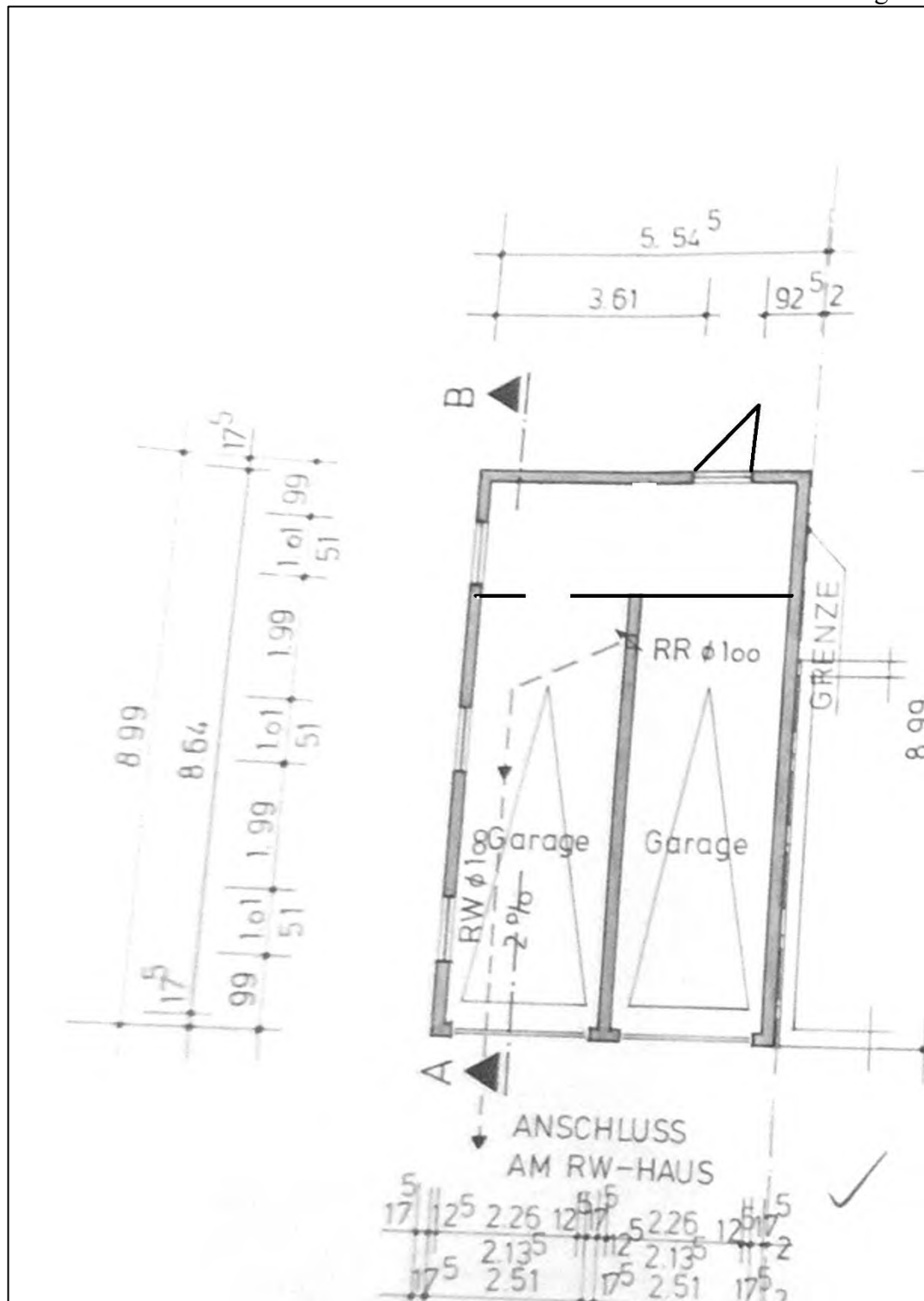
Anlage 3



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Doppelgarage