

## **Exposé zum GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194  
Baugesetzbuch für das mit dem überwiegenden Teil  
eines Zweifamilienhauses bebaute Grundstück  
Gemarkung Keldenich, Blatt 5526, Flur 11, Flurstück  
250 (Fotomarkierung tlw. ungenau),  
Schulstraße 29,  
50389 Wesseling – Keldenich,



für das mit dem restlichen Teil des oben genannten  
Wohnhauses bebaute Grundstück Gemarkung  
Keldenich, Blatt 5526, Flur 11, Flurstück 797,  
Schulstraße 29,  
50389 Wesseling – Keldenich,

sowie für das unbebaute, als Teil der Außenanlagen (Teilfläche des Vorgartens) für das auf den Flurstücken 250 und 797 befindliche Wohnhaus dienende, Grundstück Gemarkung Keldenich, Blatt 5526, Flur 11, Flurstück 249 (Fotomarkierung ungenau), Schulstraße, 50389 Wesseling – Keldenich



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung - 41 K 08/23 -

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

Auftragsdatum : 04.05.2023

Tag der Ortsbesichtigung : 16.06.2023

Wertermittlungstichtag : 16.06.2023

**Verkehrswerte:**

**Flurstück 250 : EUR 406.000,-**

**Flurstück 797 : EUR 70.000,-**

**Flurstück 249 : EUR 11.000,-**

**Insgesamt : EUR 487.000,-**

- Bewertungsobjekte** : Grundstück Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 250, bebaut mit dem überwiegenden Teil eines Zweifamilienhauses
- Grundstück Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 797, bebaut mit dem restlichen Teil des oben genannten Wohnhauses
- Grundstück Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 249, unbebaut, dient als Teil der Außenanlage (Teilfläche des Vorgartens) für das oben genannte Wohnhaus
- Hinweise** : Die Bewertungsgrundstücke Flurstücke 250 und 797 sind zusammenhängend mit einem Zweifamilienhaus, die zusammengesetzt ist aus einem entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze erstellten, voll unterkellerten, zweigeschossigen Haupthaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem einseitig an die Südostfassade des Haupthauses angebauten, voll unterkellerten, eingeschossigen Anbau mit Flachdach, bebaut. Das Haupthaus sowie ein Teil des Anbaus befinden sich auf dem Flurstück 250. Der restliche Teil des Anbaus liegt auf dem Flurstück 797. Das unbebaute Flurstück 249 dient als Teil des Vorgartens für das Wohngebäude. Die zu bewertenden Grundstücke bilden somit eine wirtschaftliche Einheit. Eine getrennte Veräußerung der Grundstücke ist m.E. im vorliegenden Fall nicht möglich.

Im Rahmen der Wertermittlung wurde zunächst der Gesamtverkehrswert der Bewertungsgrundstücke ermittelt. Nachträglich wurde dann eine Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke vorgenommen. Der Bauwert des Wohngebäudes wurde hierbei dem Flurstück 250 (Stammgrundstück) zugeordnet.

Die Nummerierung der im Erd- und Obergeschoss (Nr. I) und im Dachgeschoss (Nr. II) des Wohnhauses befindlichen Wohnungen wurde von der Unterzeichnenden, im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung, zwecks einer übersichtlichen Bau- und Grundrissbeschreibung vorgenommen.

Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Schulstraße 29, 50389 Wesseling – Keldenich
Grundstücksgrößen	: 177 m <sup>2</sup> Flurstück 250 115 m <sup>2</sup> Flurstück 797 <u>17 m<sup>2</sup></u> Flurstück 249 309 m <sup>2</sup> insgesamt
Wohnlage	: Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich bis gut zu bewerten.
Beschreibung der Grundstücke	: Das Grundstück Flurstück 250 hat einen viereckigen Zuschnitt, grenzt im Nordosten mit einer Breite von ca. 17 m an die Straße „Friedhofsweg“ und ist durchschnittlich ca. 11 m tief.

Das Grundstück Flurstück 797 hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt, grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 14 m an das vorgenannte Flurstück 250 und im Nordosten mit einer Breite von ca. 5 m an die Straße „Friedhofsweg“ und ist durchschnittlich ca. 8 m breit und ca. 14 m tief.

Bei dem Grundstück Flurstück 249 handelt es sich um einen schmalen Grundstücksstreifen, der im Südosten mit einer Breite von ca. 7 m an das o. g. Flurstück 250 und im Nordosten bzw. im Norden mit einer Breite von insgesamt ca. 8 m an die Schulstraße und die Straße „Friedhofsweg“ grenzt (abgerundete Ecke in Straßenkreuzungsbereich).

- Baujahr** : Das Haupthaus wurde ursprünglich im Jahr 1951 als Dreifamilienhaus erbaut. Das Gebäude wurde dann im Jahr 2016 nach Südosten hin durch einen Anbau erweitert und zu einem Zweifamilienhaus umgebaut.
- Konstruktionsart** : Massivbau
- Zustand** : Das Haupthaus wurde, laut Bauakte, im Jahr 1951 als Dreifamilienhaus bebaut. Das Gebäude wurde dann im Jahr 2016 durch einen Anbau erweitert und zu einem Zweifamilienhaus umgebaut. Hierbei wurden im Dachgeschoss neue Dachgauben erstellt. Ferner wurden die im Erd- und Obergeschoss befindlichen Wohnungen durch eine innenliegende Wendeltreppe miteinander verbunden und zu einer Wohneinheit umgebaut.

Laut Angaben der Teileigentümerin wurden die Kunststofffenster sowie das Abwasserrohr im Kellergeschoss ebenfalls erneuert.

Das Wohnhaus weist zum Teil einen vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Der Fassadenputz ist stellenweise beschädigt und weist Risse auf. Der Dachanschluss (Anschluss Mauerwerk im Giebelbereich) des Haupthauses wurde nicht fachgerecht fertig gestellt. Das Garagentor ist stellenweise beschädigt. Der Fliesenbelag der vom Anbau zum Hof führenden Treppe ist stellenweise beschädigt. Die Hauseingangstür sowie die Holzfenster sind stellenweise beschädigt und müssen instandgesetzt bzw. tlw. erneuert werden. Im Kellergeschoss weisen die Wände stellenweise starke Feuchtigkeitsschäden auf. Die Bodenbeläge sind ebenfalls zum Teil beschädigt. Die Heizung ist zurzeit außer Betrieb. Die Ursache hierfür konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Laut Angaben der Teileigentümerin ist der Öltank zurzeit leer, die Heizung ist jedoch funktionsfähig. Die Funktionsfähigkeit der Heizung muss überprüft und die Heizung instandgesetzt werden. Die Heizkörper bzw. die Lackierung dieser ist stellenweise beschädigt. Die Türblätter und Türzargen der Innentüren sind stellenweise beschädigt. Die Holztreppen und Holzgeländer bzw. die Lackierung dieser ist stellenweise beschädigt. Die zum Obergeschoss führende Wendeltreppe muss instandgesetzt werden. Die Parkettbodenbeläge sind zum Teil beschädigt und stellenweise abgenutzt.

Die Bäder des Erd- und Obergeschosses sind sanierungsbedürftig. Hier sind die Sanitäreobjekte sowie die Wandfliesen bzw. die Fugen dieser zum Teil beschädigt. Ferner weisen die Wände und Decken stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. In der Küche der Dachgeschosswohnung sind die Fliesen des Bodenbelages und der Wandverkleidung stellenweise beschädigt.

Wohnfläche : 162,53 m<sup>2</sup> Wohnung Nr. I (im EG und OG)  
66,88 m<sup>2</sup> Wohnung Nr. II (im DG)  
229,41 m<sup>2</sup> Wohnhaus insgesamt

Grundrisseinteilung : Kellergeschoss:  
3 Kellerräume, Heizungsraum, Öltankraum, Flur, Garagenraum, Abstellraum

Erdgeschoss:  
Flur/Treppenhaus;  
Wohnung Nr. I: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Zimmer, Abstell-, Hauswirtschaftsraum, Wohnküche, Diele, Bad

Obergeschoss:  
Flur/Treppenhaus;  
Wohnung Nr. I: 3 Zimmer, Abstell-/ Hauswirtschaftsraum, Flur, Bad

Dachgeschoss:  
Wohnung Nr. II: 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad

Das einzige Fenster des im Erdgeschoss befindlichen Schlafzimmers öffnet sich zu der im Anbau befindlichen Wohnküche. Ansonsten ist die Grundrisseinteilung der Wohnungen zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX,  
geboren am XXXXX,  
- zu 1/2 Anteil -

XXXXX,  
geboren am XXXXX,  
- zu 1/2 Anteil -

Lasten in Abt. II  
des Grundbuches : Die Zwangsversteigerung ist angeordnet  
(Amtsgericht Brühl, 41 K 008/23).  
Eingetragen am 27.02.2023.

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet  
(Amtsgericht Brühl, 41 L 003/23).  
Eingetragen am 27.02.2023.

Baulasten zulasten der  
Bewertungsgrundstücke : Übernahme der Verpflichtung gemäß § 4  
Abs. 2 BauO NRW - auch als Verpflichtung  
zu Lasten der jeweiligen Rechtsnachfolger -  
als Eigentümer der maßgeblichen einzelnen  
Baulastgrundstücke - hinsichtlich aller  
baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen  
und Einrichtungen auf den Grundstücken in  
Wesseling Schulstraße 29,  
a) Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück  
249,  
b) Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück  
250,  
c) Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück  
797,  
das öffentliche Baurecht so einzubehalten,  
als ob die vorbezeichneten, im beigegeführten  
Lageplan innerhalb der mit grüner Farbe  
schraffierten Bereiche liegenden  
Grundstücke ein einziges, einheitliches  
Grundstück bilden.

- Baulasten zugunsten der Bewertungsgrundstücke** : Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks in Wesseling, Schulstraße 31 - Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 248 - verpflichtet sich sein Grundstück zugunsten des Grundstücks in Wesseling, Schulstraße 29 - Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstücke 249, 250 und 797 - mit der mit der § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandfläche zu belasten, die aus dem auf diesem Grundstück errichteten Wohnhaus (Um- und Anbau) resultiert. Die belastete Fläche ist im beigefügten Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten.
- Denkmalliste** : keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor
- Altlastenkataster** : keine Eintragungen vorhanden
- Wohnungsbindung** : es ist keine Wohnungsbindung vorhanden
- Bergschäden** : Laut Aussage der RWE Power Aktiengesellschaft ist, nach derzeitigen Erkenntnissen, keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für die vorliegende Objekte erkennbar.
- Nutzung des Bewertungsobjekts** : Die im Erd- und Obergeschoss befindliche Wohnung wird von der Eigentümerin, Frau XXXXX, bewohnt (laut Angaben des Zwangsverwalters unentgeltlich). Die im Dachgeschoss befindliche Wohnung steht zurzeit leer.
- Gewerbebetrieb** : in dem vorliegenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt

Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungsergebnisse: Flurstücke 250, 797 und 249:  
Sachwert: EUR 487.142,-  
Ertragswert: EUR 486.222,-

Wertermittlungsstichtag : 16.06.2023

**Verkehrswerte:**

<b>Flurstück 250</b>	<b>:</b>	<b>EUR 406.000,-</b>
<b>Flurstück 797</b>	<b>:</b>	<b>EUR 70.000,-</b>
<b>Flurstück 249</b>	<b>:</b>	<b><u>EUR 11.000,-</u></b>
<b>insgesamt</b>	<b>:</b>	<b>EUR 487.000,-</b>

Bergheim, den 12.10.2023

Fariba Rahimian-Herbon  
Dipl.-Ing. (FH) Architektur

Urheberschutz aller Rechte vorbehalten. Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich zur Nutzung durch den Auftraggeber bestimmt.



Schulstraße, Blick Richtung Südwesten,  
Wohnhaus „Schulstraße 29“ (Flurstücke 250, 797 und 249)



Straßenansicht



Straßen-/ Seitenansicht des Gebäudes





Straße „Friedhofsweg“, Blick Richtung Nordwesten,  
Seiten-/ Rückansicht des Wohnhauses



Garagenzufahrt



Rückansicht des Gebäudes

