

## **Exposé zum GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194  
Baugesetzbuch für das mit einem Zweifamilienhaus  
sowie mit einer Pkw-Garage mit Abstellraum bebaute  
Grundstück Gemarkung Lechenich, Blatt 4037, Flur  
13, Flurstück 431,  
Frauenthaler Straße 13,  
50374 Erftstadt-Blessem,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung  
- 41 K 12/19 -

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

Auftragsdatum : 22.09.2023

Tag der Ortsbesichtigung : 17.10.2023

Wertermittlungsstichtag : 17.10.2023

Qualitätsstichtag : 17.10.2023

**Verkehrswert : EUR 482.000,-**

- Bewertungsobjekt** : Grundstück Gemarkung Lechenich, Flur 13, Flurstück 431, bebaut mit einem teilunterkellerten, zweigeschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einer entlang der westlichen Grundstücksgrenze erstellten Pkw-Garage mit einem räumlich abgetrennten Abstellraum.
- Hinweis** : Unmittelbar hinter dem Garagengebäude ist ein als Holzkonstruktion erstellter, als Abstellfläche dienender Anbau vorhanden. Diesbezüglich sind keine Informationen in der Bauakte vorhanden (Grenzbebauung ohne Baugenehmigung). Diesem Anbau wurde im Rahmen der Wertermittlung kein Wert beigemessen.
- Anschrift des Objekts  
(amtl. Hausnummer)** : Frauenthaler Straße 13,  
50374 Erftstadt-Blessem
- Grundstücksgröße** : 700 m<sup>2</sup>
- Wohnlage** : Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.
- Grundstücksbeschreibung** : Das Bewertungsgrundstück ist weitgehend eben und befindet sich auf Straßenniveau. Es hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt, grenzt im Norden mit einer Breite von ca. 16 m an die Frauenthaler Straße und ist durchschnittlich ca. 44 m tief.
- Baujahr** : Die Gebäude wurden 1955 erstellt. Das Wohnhaus wurde 1998 um eine Etage aufgestockt und durch einen Anbau erweitert.

Konstruktionsart : in Massivbau

Zustand : Wohnhaus:

Der Fassadenanstrich ist stellenweise verschmutzt. Die vordere Fassade ist tlw. mit Kletterpflanzen bewachsen. Die seitlich der Balkonplatte angebrachte Fliesenverkleidung ist überwiegend entfernt worden. Die Holzfenster sind zum Teil sanierungsbedürftig. Die Eingangstür der im Erdgeschoss befindlichen Wohnung ist stellenweise beschädigt. In der Erdgeschosswohnung sind die Holzdielenböden stellenweise beschädigt. Ferner wurden die Kunststoffbodenbeläge auf den vorherigen Fliesen verlegt. In der Küche sind die Wandfliesen im Bereich des Wasseranschlusses, zwecks Reparatur eines Rohrschadens, zum Teil entfernt worden. Die Fliesenverkleidung der dahinter befindlichen Wand des Bades wurde zum Teil entfernt. Die Deckenverkleidung ist oberhalb der Dusche, vermutlich durch Feuchtigkeit, stellenweise beschädigt. Ferner weicht die Farbe des Waschtisches (blau) von der Farbe der übrigen Sanitärobjekte (weiß) ab. Der Fliesenbelag der zum Obergeschoss führenden Außentreppe wurde im Jahr 2021 erneuert und das massive Treppengeländer gestrichen. Eine fachgerechte Sanierung der aus Beton erstellten Außentreppe wurde vor der Durchführung vorgenannter Maßnahmen jedoch nicht vorgenommen. Die Treppenwange ist ohne Verkleidung. Im Obergeschoss wurden der Innenausbau und die Gestaltung der Wohnräume (Wandverkleidungen usw.) zum Teil auf eine individuelle Weise ausgeführt.

Seitlich der zum Dachgeschoss führenden Treppe wurde die Wandtapete zum Teil entfernt. Im Dachgeschoss sind im Bereich der Treppenöffnung Risse seitlich der Geschossdecke ersichtlich. Im Flur des Dachgeschosses sind die Wandtapeten stellenweise beschädigt bzw. wurden zum Teil entfernt. Im Schlafzimmer ist die Doppelverglasung des Fensters, vermutlich durch Kondensation im Scheibenzwischenraum, zum Teil eingetrübt (blind). Das Türblatt ist ebenfalls stellenweise beschädigt. Im Kinderzimmer II ist der Parkettbodenbelag stellenweise beschädigt. Die Türzarge ist ebenfalls beschädigt.

Das Erstgutachten wurde, wie bereits erwähnt, am 09.04.2021, zum Wertermittlungsstichtag, dem 20.01.2021, erstellt (siehe Seite 4). Das Kellergeschoss des Wohnhauses wurde dann, aufgrund einer Rückmeldung der Eigentümerin, am Dienstag, den 19.10.2021, durch die Unterzeichnenden erneut besichtigt. Hierbei ist eine Begutachtung hinsichtlich der im Juli 2021 durch Hochwasser verursachten Gebäudeschäden durchgeführt worden. Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass im Kellergeschoss bereits sämtliche Bodenbeläge sowie Wand- und Deckenverkleidungen, mit Ausnahme eines Teilbereichs der Deckenverkleidung der Waschküche und der Holzverkleidung der Wände im Flur und Kellerraum I, abgetragen und entsorgt worden sind. Bei der Überschwemmung standen, laut einem Bericht des Zwangsverwalters, ca. 20 cm Wasser im Kellergeschoss.

Nach Abfluss des Wassers sind dort Trocknungsgeräte aufgestellt worden. Weiterhin wurde eine Überprüfung der Elektroinstallation durch den Zwangsverwalter veranlasst. Die Unterzeichnende konnte, im Rahmen der am 19.10.2021 durchgeführten Begutachtung, nach augenscheinlicher (zerstörungsfreier) Begutachtung des Kellergeschosses keine vertikalen oder horizontalen Rissbildungen oder Setzungen feststellen. Hinweise auf eine mangelnde Standsicherheit des Gebäudes konnten, im Rahmen der am 17.10.2023 durchgeführten Ortsbesichtigung, ebenfalls nicht festgestellt werden.

Ein Teil der Kellerwände weisen stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Das Gebäude wurde, wie bereits erwähnt, 1955 erstellt. Derlei Schäden sind bei Gebäuden dieses Alters und dieser Bauweise, bedingt durch die nicht fachgerecht abgedichteten Kelleraußenwände erwartbar. Die Betonbodenbeläge sind stellenweise beschädigt. Die Metallkellerfenster sind stellenweise beschädigt bzw. verrostet. Die Metalltüren bzw. die Lackierung dieser sind zum Teil ebenfalls stellenweise beschädigt. Vor der Kelleraußentür ist der Betonboden im Bereich des Bodenabflusses zum Teil beschädigt. Ansonsten weist das Gebäude einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Die Erdgeschosswohnung ist zurzeit ungenutzt. Hier wurden zuletzt Ende 2017 einige Renovierungsmaßnahmen durch die damalige Mieterin vorgenommen. Hierbei wurden die Wände und Decken gestrichen.

In der Diele und der Küche wurde Kunststoffbodenbelag auf den vorherigen Bodenfliesen verlegt und in der Küche auf den vorherigen Wandfliesen erneut gefliest. Im Bad der Erdgeschosswohnung wurde die Dusche im Jahr 2020 erneuert. Im Ober- und Dachgeschoss des Wohnhauses wurden, laut Angaben der Eigentümerin, in den Jahren 2012 und 2013 diverse Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Hierbei wurden, laut ihrer Angaben, die Bodenbeläge in der Küche, dem Esszimmer, der Garderobe und dem Schlafzimmer erneuert und das seitlich der Garderobe befindliche WC komplett saniert. Das zweite WC wurde zu einem Raum für Waschmaschine und Trockner umfunktioniert. Das Esszimmer wurde mittels einer Trockenbauwand in zwei Räume aufgeteilt, sodass ein Raum als Verlängerung der Küche genutzt wird. Ferner wurden im Obergeschoss sowie im Gästezimmer des Dachgeschosses die Wände und Decken neu verputzt und gestrichen bzw. tapeziert. In den Kinderzimmern wurden Tapezier- und Streicharbeiten durchgeführt. Das Bad des Dachgeschosses war im Jahr 1999 komplett saniert worden. Die Heizkörper wurden ebenfalls 1999 in allen Etagen erneuert.

#### Pkw-Garage mit Abstellraum:

Laut Angaben der Eigentümerin wurde, im Jahr 2008, eine vom Garagenraum zum rückwärtigen Grundstücksbereich führende Kunststofftür eingebaut. Die Bitumen-Dachbahnen wurden, laut ihrer Angaben, 2014 erneuert. Die Türzarge der o. g. Kunststofftür wurde nicht fachgerecht fertig eingebaut und die Türscharniere sowie das Türblatt wurden entfernt.

Das zweiflügelige Garagentor ist stellenweise beschädigt. Das Torschloss ist ebenfalls beschädigt. Der Fassadenputz ist stellenweise beschädigt und weist leichte Risse auf. Im Garagenraum sind die Fliesen des Bodenbelages und der Wandverkleidung bzw. die Fugen dieser stellenweise beschädigt. Der Abstellraum konnte nicht von innen besichtigt werden.

Wohnfläche des  
Wohnhauses

: 61,52 m<sup>2</sup> Wohnung I (EG)  
138,49 m<sup>2</sup> Wohnung II (OG + DG)  
200,01 m<sup>2</sup> insgesamt

Grundrisseinteilung  
des Wohnhauses

: Kellergeschoss: Hobbyraum,  
2 Kellerräume, Waschküche, Flur

Erdgeschoss, Wohnung I:  
Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer I,  
Schlafzimmer II, Küche, Diele, Bad,  
Terrasse

Obergeschoss, Wohnung II:  
Wohnzimmer, Esszimmer, Abstellraum,  
Küche, Diele mit Garderobe, WC, Balkon

Dachgeschoss, Wohnung II:  
Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer,  
Gästezimmer, Flur, Bad

Die Grundrisseinteilung der Erdgeschosswohnung entspricht nur bedingt den heutigen Wohnansprüchen. Das Schlafzimmer I und die Küche können nur über das Wohn-/Esszimmer begangen werden. Im Bad beträgt die lichte Raumhöhe 2,20 m.

Die Grundrissanordnung der im Ober- und Dachgeschoss befindlichen Wohnung ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

- Eigentümerin  
lt. Grundbuch : XXXXX geb. XXXXX,  
geboren am XXXXX
- Lasten in Abt. II : Wohnrecht für XXXXX geb. XXXXX,  
geboren am XXXXX, Erfstadt. Eingetragen  
unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom  
10. August 1998 (UR.-Nr. 1848/98 Notar  
XXXXX) am 05. November 1998.
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet  
(Amtsgericht Brühl, 41 K 012/19).  
Eingetragen am 21.10.2019.
- Die Zwangsverwaltung ist angeordnet  
(Amtsgericht Brühl, 41 L 003/19).  
Eingetragen am 21.10.2019.
- Baulasten : keine Eintragungen vorhanden
- 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 das vorliegende  
Objekt erkennbar.

- Nutzung des Objekts** : Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Die Erdgeschosswohnung ist zurzeit ungenutzt. Die im Ober- und Dachgeschoss befindliche Wohnung wird von der Eigentümerin selbst bewohnt. Die Garage wird ebenfalls von ihr genutzt.
- Gewerbebetrieb** : Laut Angaben der zuständigen Behörde wird das Objekt als Firmenbüro für den von der Eigentümerin geführten Gewerbebetrieb (XXXXX) genutzt. Die gewerbliche Nutzung des Objekts ist lediglich als Firmenanschrift bzw. Firmenbüro genehmigt worden (kein Kundenverkehr, kein Lager).
- Zubehör** : In dem von der Eigentümerin als Büro genutzten Raum des Dachgeschosses (im Grundrissplan als Gästezimmer bezeichnet) waren am Tag der Ortsbesichtigung einige Büromöbel ein Computer und ein Drucker vorhanden. Diese wurden laut Angaben der Eigentümerin vor mehr als 12 bzw. 17 Jahren angeschafft. Dem Zubehör wird aufgrund des Alters und des Zustandes kein Restwert beigemessen.
- Wertermittlungsergebnisse:** Sachwert : EUR 486.160,-  
Ertragswert : EUR 467.574,-

Wertermittlungsstichtag : 17.10.2023

**Verkehrswert : EUR 482.000,-**

Bergheim, den 11.03.2024

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

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



Frauenthaler Straße, Blick Richtung Südosten,  
Zweifamilienhaus „Frauenthaler Straße 13“ mit einer Pkw-Garage



Garagenzufahrt



Straßen-/ Seitenansicht des Wohnhauses

