

Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus mit
einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss sowie mit
einer Pkw-Doppelgarage und zwei aneinander
angebauten Pkw-Einzelgaragen bebaute Grundstück
Gemarkung Kierberg, Blatt 400, Flur 3, Flurstück
3408,
Lohmühle 24, 24a,
50321 Brühl - Kierberg,



sowie für das unbebaute Grundstück Gemarkung Kierberg, Blatt 400,
Flur 3, Flurstück 3415 (Teil des Gehweges; Fotomarkierung ungenau),
Im Mühlengrund,
50321 Brühl - Kierberg



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

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

Auftragsdatum : 23.10.2023

Tag der Ortsbesichtigung : 30.11.2023

Wertermittlungsstichtag : 30.11.2023

Qualitätsstichtag : 30.11.2023

Verkehrswerte:

Flurstück 3408 : EUR 1.075.000,-

Flurstück 3415 : EUR 11.000,-

Insgesamt : EUR 1.086.000,-

Bewertungsobjekte : Grundstück Gemarkung Kierberg, Flur 3, Flurstück 3408, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss sowie mit einer Pkw-Doppelgaragen und zwei aneinander angebauten Einzelgaragen. Das Wohnhaus setzt sich aus einem vollunterkellerten, eingeschossigen Haupthaus mit ausgebautem Dachgeschoss, einem vollunterkellerten, eingeschossigen Anbau mit Flachdach und einem weiteren, vollunterkellerten, eingeschossigen Anbau mit flachgeneigtem Satteldach zusammen.

Grundstück Gemarkung Kierberg, Flur 3, Flurstück 3415, unbebaut, dient als Teil des Gehweges.

Hinweis : Das Flurstück 3408 ist zurzeit über die südöstlich angrenzende Straße „Lohmühle“ erschlossen. Rückseitig grenzt das Grundstück an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 3415. Hierbei handelt es sich um einen schmalen Grundstücksstreifen, der an die Straße „Im Mühlengrund“ grenzt und als Teil des Gehweges dient. Das Flurstück 3408 kann somit auch von der Straße „Im Mühlengrund“ aus erschlossen werden. Die Zuwegung bzw. die Zufahrt zum Flurstück 3408 erfolgt von dieser Straße aus über das Flurstück 3415. Dies ist rechtlich nicht abgesichert.

**Anschrift der Objekte
(amtl. Hausnummer)** : Lohmühle 24, 24a,
50321 Brühl - Kierberg

Wohnlage	: Die Wohnlage ist insgesamt als Durchschnittlich zu bewerten.
Grundstücksgrößen	: 1.506 m ² Flurstück 3408 37 m ² Flurstück 3415
Beschreibung der Grundstücke	: Die Bewertungsgrundstücke sind weitgehend eben und befinden sich auf Straßenniveau. Das Grundstück Flurstück 3408 hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt, grenzt im Südosten mit einer Breite von ca. 30 m an die Straße „Lohmühle“ und ist durchschnittlich ca. 28 m breit und ca. 54 m tief. Rückseitig grenzt es mit einer Breite von ca. 25 m an das Flurstück 3415. Das Flurstück 3415 hat einen viereckigen Zuschnitt. Hierbei handelt es sich um einen schmalen Grundstücksstreifen, der im Nordwesten mit einer Breite von ca. 25 m an die Straße „Im Mühlengrund“ grenzt und durchschnittlich ca. 1,5 m tief ist.
Baujahre	: Das Haupthaus wurde, laut Bauakte, im Jahr 1955 erbaut. Der Hausanbau I wurde 1978, der Hausanbau II im Jahr 2000 erstellt. Die Pkw-Einzelgarage I wurde 1963 erstellt. Hinsichtlich der an diese Garage angebauten zweiten Einzelgarage liegen keinerlei Informationen in der Bauakte vor. Die im vorderen Grundstücksbereich befindliche Pkw-Doppelgarage wurde 1984 erstellt.
Konstruktionsart	: Massivbau
Zustand	: <u>Wohnhaus (Haupthaus und Anbauten):</u> Der Fassadenputz des Haupthauses und des Anbaus I weist stellenweise Risse auf und die Fassaden sind zum Teil verschmutzt.

Der Balkon weist unterseitig stellenweise Risse und Feuchtigkeitsschäden auf. Die Eingangstür des Haupthauses ist stellenweise beschädigt.

Die im Haupthaus befindliche Toilette wurde zum Abstellraum umfunktioniert. Das WC wurde zwar abmontiert, der WC-Anschluss ist jedoch, laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Teileigentümer, noch vorhanden. Im Bad der Erdgeschosswohnung sind die Fliesen bzw. die Fugen dieser im Duschwannenbereich sowie seitlich der Badewanne stellenweise beschädigt. Die Heizkörper bzw. die Lackierung dieser sind zum Teil stellenweise beschädigt. Die vom Bad des Anbaus I zur Terrasse führende Fenstertür ist defekt. Die Holzstufen und das Gelände der zum Dachgeschoss führenden Treppe müssen instandgesetzt werden. Im Dachgeschoss müssen die Holzfenster und die Türen zum Teil saniert bzw. erneuert werden. Im Zimmer I des Dachgeschosses weist die Decke im Randbereich, oberhalb des Fensters, stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Im Zimmer III und in der Küche der Dachgeschosswohnung sind die Bodenbeläge und Wandverkleidungen tlw. beschädigt. Im Dachgeschossbad ist die Toilettenspülung vermutlich defekt (offene Spülkasten am Ortstermintag). Die Dachgeschosswohnung bzw. der Flur dieser ist mittels einer Holzwand mit einer furnierten Tür vom Treppenhaus abgetrennt. Die Betonstufen der zum Kellergeschoss führenden Treppe sind stellenweise beschädigt. In einigen Kellerräumen waren diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung der Innenräume zum Teil nur sehr beschränkt möglich war.

Im Kellergeschoss des Haupthauses ist der Betonboden zum Teil beschädigt und die Wände weisen stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Im Heizungsraum ist die Decke stellenweise beschädigt. Die Metallfenster bzw. die tlw. davor befindlichen Metallgitter sind stellenweise beschädigt. Die Türblätter sind ebenfalls zum Teil beschädigt. Im Kellergeschoss des Anbaus I weisen die Wände und Decke seitlich der Kelleraußentür bzw. oberhalb dieser stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Das oberhalb der Kelleraußentür befindliche Glasbausteinfenster ist stellenweise gerissen. Im Deckenbereich des Kellerraums VI weist die Abdeckung der im Randbereich verlaufenden Rohrleitungen stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf und wurde stellenweise, vermutlich zwecks Reparaturarbeiten, geöffnet. Ferner sind die Glasbausteinfenster zum Teil beschädigt. Im Kellergeschoss des Anbaus II ist der Deckenputz zum Teil abgegangen bzw. entfernt worden. Genaue Ursachen bzw. der Grund hierfür konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht untersucht werden. Ansonsten weist das Gebäude einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Pkw-Einzelgarage I:

Das Schwingtor, die Holzbrettertür des Abstellraumes sowie der Holzrahmen des Fensters sind stellenweise beschädigt. Die Fassade weist im oberen Bereich tlw. Feuchtigkeitsschäden und Risse auf. In der Garage sind diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung des Innenraumes nur beschränkt möglich war. Die Decke weist stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf.

Ansonsten weist die Garage einen noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Pkw-Einzelgarage II:

Die Garage weist einen vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Das Schwingtor ist stellenweise beschädigt. Die Metalltür sowie die Metallrahmen der Fenster sind stellenweise beschädigt bzw. verrostet. Die Dacheindeckung ist erneuerungsbedürftig. In der Garage sind diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung des Innenraumes nur beschränkt möglich war. Die Wände weisen stellenweise Feuchtigkeitsschäden und Risse auf.

Für die Garage II liegt keine Genehmigung in der Bauakte vor. Diesem Gebäude wurde, aufgrund der o. g. Gegebenheit sowie der Ausführung und des Zustandes, im Rahmen der Wertermittlung kein gesonderter Wert beigemessen.

Pkw-Doppelgarage:

In der Garage sind diverse Gegenstände und Fahrzeuge gelagert, sodass eine Betrachtung des Innenraumes nur sehr beschränkt möglich war. Das Holztor sowie der Holzrahmen des Fensters sind stellenweise beschädigt. Die Dacheindeckung soll überprüft bzw. instandgesetzt werden. Ansonsten weist die Garage einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Wohnfläche : 173,21 m² Hauptwohnung
 66,56 m² Einliegerwohnung
 239,77 m² insgesamt

Grundrisseinteilung

: **Wohngebäude:****Kellergeschoss:**

Haupthaus: 4 Kellerräume, Heizungsraum, Flur;

Anbau I: 2 Kellerräume;

Anbau II: 1 Kellerraum mit offenem Duschaum seitlich des WCs, WC

Erdgeschoss:

Haupthaus: Flur / Treppenhaus;

Hauptwohnung:

Haupthaus: Esszimmer, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Küche, Abstellraum, Diele mit Garderobe;

Anbau I: Erweiterung des Schlafzimmers des Haupthauses, Bad;

Anbau II: Wohnzimmer, Eingangsdiele, WC

Dachgeschoss:

Haupthaus: Abstellkammer, Abstellraum, Flur / Treppenhaus;

Einliegerwohnung:

Haupthaus: 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon

Die Grundrisseinteilung der Hauptwohnung entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen. Das Haupthaus wurde nachträglich durch zwei vollunterkellerte, eingeschossige Anbauten erweitert. Die Räume der Hauptwohnung erstrecken sich somit über die Länge der drei Gebäuden. Das im Anbau I befindliche Bad kann nur von dem Schlafzimmer und der Terrasse aus begangen werden. Die Grundrissanordnung der Einliegerwohnung ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

- in Erbengemeinschaft -

Lasten in Abt. II
des Grundbuches : Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 41 K 23/23).
Eingetragen am 31.08.2023.

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 die vorliegenden
Objekte erkennbar.

Nutzung der Objekte : Das Bewertungsgrundstück Flurstück 3408
ist mit einem Einfamilienhaus mit einer
Einliegerwohnung im Dachgeschoss sowie
mit zwei Pkw-Einzelgaragen und einer
Doppelgarage bebaut. Die
Einliegerwohnung ist zurzeit ungenutzt.

Ansonsten wird das Objekt vom Teileigentümer, Herrn XXXXX, bewohnt bzw. genutzt. Das Flurstück 3415 dient als Teil des unmittelbar nordwestlich des Flurstück 3408 liegenden Gehweges.

Gewerbebetrieb : in dem vorliegenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt

Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungsergebnisse: Flurstück 3408:

Sachwert : EUR 1.094.370,-

Ertragswert : EUR 1.016.369,-

Flurstück 3415:

Bodenwert : EUR 10.545,-

Wertermittlungstichtag : 30.11.2023

Verkehrswerte:

Flurstück 3408 : EUR 1.075.000,-

Flurstück 3415 : EUR 11.000,-

insgesamt : EUR 1.086.000,-

Bergheim, den 05.06.2024

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

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



das mit dem Einfamilienhaus „Lohmühle 24“ (Haupthaus mit zwei Anbauten) mit einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss sowie mit einer Doppelgarage und zwei Einzelgaragen bebaute Flurstück 3408



Haupthaus mit Anbau II und Pkw-Doppelgarage



Haupthaus, Zuwegung bzw. Zufahrt zum zweiten Eingang des Wohnhauses (Hausnummer 24) sowie zu den Garagen





Seiten-/ Rückansicht des Haupthauses und des Anbaus I





die aneinander angebauten Pkw-Garagen I und II,
Front- und Rückansicht





Rückansicht der auf dem Flurstück 3408 befindlichen Gebäude



rückwärtiger Bereich des Flurstücks 3408



das unbebaute, als Teil des Gehweges dienende Flurstück 3415
(Fotomarkierung ungenau)

