

Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einem Sechsfamilienhaus mit
einer integrierten Garage im Kellergeschoss bebaute
Grundstück Gemarkung Wesseling, Blatt 1443, Flur 29,
Flurstück 754,
Bogenstraße 12,
50389 Wesseling,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 42 K 15/21 -

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

Auftragsdatum : 02.11.2021

Tag der Ortsbesichtigung : 20.12.2021

Wertermittlungsstichtag : 20.12.2021

Qualitätsstichtag : 20.12.2021

Verkehrswert : EUR 599.000,-

- Bewertungsobjekt** : Grundstück Gemarkung Wesseling, Flur 29, Flurstück 754, bebaut mit einem einseitig angebauten, voll unterkellerten, zweigeschossigen Sechsfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer integrierten Garage im Kellergeschoss.
- Hinweise** : Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte nur ein Teilbereich des Treppenhauses in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung des restlichen Gebäudebereichs und das Betreten des rückwärtigen Grundstücksbereichs waren nicht möglich. Das Gutachten ist somit nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten, den im Rahmen des kurzen Aufenthalts im Treppenhaus gewonnenen Erkenntnissen und den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.
- Die Nummerierung der im Erd-, Ober- und Dachgeschoss (Nr. 1 bis 6) befindlichen Wohnungen wurde von der Unterzeichnenden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung zwecks einer übersichtlichen Bau- und Grundrissbeschreibung vorgenommen.
- In Anbetracht der sehr steilen Zufahrt der Kellergarage wurde im Rahmen der Wertermittlung von einer Nutzung dieser als Lagerfläche bzw. Abstellfläche für Fahrräder und Motorräder ausgegangen.
- Anschrift des Objekts**
(amtl. Hausnummer) : Bogenstraße 12,
50389 Wesseling

Grundstücksgröße	: 750 m ²
Wohnlage	: Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage jedoch durch Lärmimmissionen vom unmittelbar nordwestlich des Bewertungsgrundstücks liegenden Schulzentrum.
Grundstücksbeschreibung	: Das Grundstück ist im Zufahrtsbereich der im Kellergeschoss befindlichen Garage abschüssig. Ansonsten ist es, soweit ersichtlich, weitgehend eben. Es hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt, grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 16 m an die Bogenstraße und ist durchschnittlich ca. 15 m breit und ca. 50 m tief.
Baujahr	: 1958
Konstruktionsart	: in Massivbau
Zustand	: Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nur in einem Teilbereich des Treppenhauses möglich. Der restliche Bereich des Gebäudes konnte nicht von innen besichtigt werden. Der Fassadenputz weist stellenweise Risse auf. Die Außenfensterbänke sind zum Teil beschädigt. Das Hauseingangstürelement ist stellenweise beschädigt. Im Treppenhaus weisen die Wände stellenweise Risse auf. Die Lackierungen der Wohnungseingangstüren und der Türzargen sind stellenweise beschädigt. Das Garagentor bzw. die Lackierung des Tores sind ebenfalls stellenweise beschädigt. Ansonsten weist das Gebäude, nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten, einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Wohnfläche des
Wohngebäudes

: 68,05 m² Wohnung EG rechts
68,05 m² Wohnung EG links
68,05 m² Wohnung OG rechts
68,05 m² Wohnung OG links
54,42 m² Wohnung DG rechts
54,42 m² Wohnung DG links
381,04 m² insgesamt

Grundrisseinteilung

: Die Beschreibung der Grundrissaufteilung ist anhand der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne aus dem Jahr 1958 gemacht worden. Weiterführende Angaben über die aktuelle Grundrissaufteilung des Gebäudes können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden.

Kellergeschoss:

Waschküche, 6 Kellerräume, Garagenraum, Flur

Erdgeschoss:

Wohnung 1 (rechts): 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC;
Wohnung 2 (links): 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC

Obergeschoss:

Wohnung 3 (rechts): 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC;
Wohnung 4 (links): 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC

Dachgeschoss:

Wohnung 5 (rechts): 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC;
Wohnung 6 (links): 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC

Die Grundrissanordnung der Wohnungen ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

- Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX,
geboren am XXXXX
- Lasten in Abt. II : Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 42 K 015/21).
Eingetragen am 27.05.2021.
- 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 : Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war
im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht
möglich. Die Mieter der im Obergeschoss
rechts befindlichen Wohnung waren
kurzzeitig am Ortstermin anwesend. Laut
ihren Angaben standen die im Ober- und
Dachgeschoss links des Gebäudes
befindlichen Wohnungen zum Zeitpunkt der
Ortsbesichtigung leer. Die restlichen vier
Wohnungen sind vermutlich vermietet.
Genauere Informationen liegen
diesbezüglich nicht vor.

Gewerbebetrieb : für das Bewertungsobjekt liegt, laut
Angaben der zuständigen Behörde, zurzeit
keine Gewerbeanmeldung vor

Zubehör : es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungsergebnisse : Ertragswert : EUR 617.114,-
Sachwert : EUR 546.104,-

Wertermittlungsstichtag : 20.12.2021

Verkehrswert : EUR 599.000,-

Bergheim, den 06.04.2022

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

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



Bogenstraße, Blick Richtung Nordwesten,
Sechsfamilienhaus „Bogenstraße 12“



Straßenansicht



Zufahrt der im Kellergeschoss befindlichen Garage





Hauseingangsbereich

