

## **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.
Anschrift des Objekts (amtliche Hausnummer)	<p>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.</p> <p>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.</p>

Grundstücksgröße	: 750 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> Wohnung EG rechts  
68,05 m<sup>2</sup> Wohnung EG links  
68,05 m<sup>2</sup> Wohnung OG rechts  
68,05 m<sup>2</sup> Wohnung OG links  
54,42 m<sup>2</sup> Wohnung DG rechts  
54,42 m<sup>2</sup> Wohnung DG links  
381,04 m<sup>2</sup> 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. Genaue 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

