

Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einem versetzten
Einfamilien-Reihenhaus bebaute Grundstück
Gemarkung Brühl, Blatt 3145, Flur 10, Flurstück 89,
Römerhof 19,
50321 Brühl,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 2/24 -

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

Auftragsdatum : 18.03.2024

Tag der Ortsbesichtigung : 29.04.2024

Wertermittlungstichtag : 29.04.2024

Qualitätsstichtag : 29.04.2024

Verkehrswert : EUR 250.000,-

Bewertungsobjekt	: Grundstück Gemarkung Brühl, Flur 10, Flurstück 89, bebaut mit einem versetzten, vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilien-Reihenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.
Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)	: Römerhof 19, 50321 Brühl (Brühl-West)
Grundstücksgröße	: 165 m ²
Wohnlage	: Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.
Grundstücksbeschreibung	: Das Grundstück hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt (eine abgerundete Ecke). Es ist weitgehend eben, grenzt im Norden mit einer Breite von ca. 5 m und im Westen mit einer Breite von ca. 12 m an die Straße „Römerhof“ und ist durchschnittlich ca. 5 m breit und ca. 32 m tief ist.
Baujahr	: Das Gebäude wurde 1927 erstellt. Das Dachgeschoss 1989 ausgebaut.
Konstruktionsart	: in Massivbauweise
Zustand	: <u>Wohnhaus:</u> Laut Angaben des am Ortstermin anwesenden Teileigentümers, wurde das Bad des Kellergeschosses in den 1980er Jahren ausgebaut und die Dacheindeckung wurde 1989 (vermutlich beim Bau der Dachgauben) tlw. erneuert. Der Kanalanschluss wurde, laut seiner Angaben, im Jahr 1991 und die Gastherme 2020 erneuert.

Der Putz der rückwärtigen Fassade weist im unteren Bereich und seitlich der Fensterbänke stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Das Metallgeländer der Kelleraußentreppe ist stellenweise beschädigt bzw. verrostet. Die Lackierung der Heizkörper ist stellenweise beschädigt. Die Fenster sind zum Teil noch einfach verglast. Im Kellergeschoss weisen die Außenwände stellenweise starke Feuchtigkeitsschäden auf. Im Bad sind bei den Fugen der Wandfliesen zum Teil Ausblühungen vorhanden. In den Bädern waren die Sanitärobjekte tlw. verschmutzt, so dass eine genaue Beurteilung dieser, hinsichtlich eventueller Schäden, zum Teil nur begrenzt möglich war. In der Eingangsdiele sind die Fliesenfugen zum Teil beschädigt. Im Wohnzimmer wurden die Außenwände zum Teil von innen mit Bauplatten isoliert. Ferner ist die Fensterbank stellenweise beschädigt. In der Küche sind der Bodenbelag und die Wandverkleidungen stellenweise stark beschädigt. Im Gäste-WC sind, laut Angaben des am Ortstermin anwesenden Teileigentümers, die Wasserleitungen defekt. Diese wurden nicht repariert, sondern für den Waschtisch und den Spülkasten erneut Aufputz verlegt. Im Zimmer I des Obergeschosses sind die Wandtapeten stellenweise beschädigt. Ferner ist der Parkettbodenbelag im Bereich des dort befindlichen Waschtisches stellenweise durch Feuchtigkeit beschädigt. Im Zimmer II trennen sich zum Teil die Verkleidungsfolien der Deckenpaneelen von dem Untergrund ab. Die zum Dachgeschoss führende Holzterasse muss zum Teil instandgesetzt werden. Im Dachgeschossraum sind die Drennpel noch nicht fachgerecht fertig gestellt worden.

Ferner weisen die Verkleidung des Schornsteins sowie die Dachschrägen im Bereich der Fenster stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Eine genaue Überprüfung der Schadensursache war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Ansonsten weist das Gebäude einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Wohnfläche : 84,59 m²

Grundrisseinteilung
des Wohnhauses : Kellergeschoss: Kellerraum, Waschküche,
Flur, Bad

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Küche, Diele,
Gäste-WC, Terrasse

Obergeschoss: 3 Zimmer, Flur

Dachgeschoss: 1 Zimmer

Die Grundrissanordnung des Wohnhauses entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen. Das Bad befindet sich im Kellergeschoss. Im Ober- und Dachgeschoss ist kein Bad oder WC vorhanden.

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

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

Lasten in Abt. II	: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 2/24). Eingetragen am 09.02.2024.
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 Bewertungsobjekt ist zurzeit ungenutzt.
Gewerbebetrieb	: in dem vorliegenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt.
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Wertermittlungsergebnisse:	Sachwert : EUR 251.900,- Ertragswert : EUR 243.584,-

Wertermittlungsstichtag : 29.04.2024

Verkehrswert : EUR 250.000,-

Bergheim, den 26.09.2024

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

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



Einfamilienhaus „Römerhof 19“, Straßenansicht



Hauseingangsbereich



Rückansicht des Wohnhauses



rückwärtiger Grundstücksbereich