

Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus,
einer tlw. aufgestockten Pkw-Garage mit Anbau und
einem überdachten Stellplatz bebaute Grundstück
Gemarkung Dirmerzheim, Blatt 217, Flur 4, Flurstück
221,
Landstraße 52,
50374 Erfstadt-Dirmerzheim,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 04/24 -

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

Auftragsdatum : 24.06.2024

Tag der Ortsbesichtigung : 09.08.2024
Wertermittlungstichtag : 09.08.2024
Qualitätsstichtag : 09.08.2024

Verkehrswert : EUR 316.000,-

- Bewertungsobjekt** : Grundstück Gemarkung Dirmerzheim, Flur 4, Flurstück 221, bebaut mit einem Einfamilienhaus, zusammengesetzt aus einem entlang der vorderen und der nördlichen Grundstücksgrenze erbauten, nicht unterkellerten, eingeschossigen Vorderhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, einem entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erstellten, einseitig an das Vorderhaus angebauten, vollunterkellerten, zweigeschossigen Anbau mit Flachdach und einem zweiten, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erstellten, einseitig an den ersten Anbau angebauten, nicht unterkellerten, eingeschossigen Anbau mit Flachdach sowie mit einer entlang der südlichen Grundstücksgrenze erstellten, nicht unterkellerten Pkw-Garage mit einem rückseitig angebauten, zweiseitig offenen Abstellraum und einem aufgestockten Raum oberhalb des Abstellraums und des überwiegenden Teilbereichs der Garage und einem vor der Garage befindlichen, überdachten Stellplatz.
- Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)** : Landstraße 52,
50374 Erftstadt-Dirmerzheim
- Grundstücksgröße** : 375 m²
- Wohnlage** : Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch Lärmimmissionen von der an dem Bewertungsgrundstück vorbeiführenden Ortsdurchgangsstraße (L 162).

- Grundstücksbeschreibung** : Das Grundstück ist weitgehend eben und befindet sich auf Straßenniveau. Es hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt, grenzt im Westen mit einer Breite von ca. 12 m an die Landstraße und ist durchschnittlich ca. 13 m breit und ca. 28 m tief.
- Baujahr** : Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt. Das Wohnhaus wurde, laut Bauakte, im Jahr 1984 umgebaut und erweitert. Das Garagengebäude wurde im Jahr 1984 erstellt.
- Konstruktionsart** : tlw. in Massiv-, tlw. in Fachwerkbauweise
- Zustand** : Wohnhaus (Vorderhaus mit zwei Anbauten):
Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Laut Bauakte wurde das Wohnhaus im Jahr 1984 umgebaut und erweitert (siehe Seite 9 des Gutachtens). Hierbei wurden die Fachwerkkinnenwände entfernt. Die Fassade zur Straße hin und die freie Giebelseite des Gebäudes wurden mit Klinker bzw. Klinkerriemchen verkleidet. Zum Innenhof hin wurden die Fassaden mit einer Fachwerkkonstruktion als Vorsatzfassade versehen. Ferner wurde die bereits vorhandene Treppe entfernt und an der Rückseite des Vorderhauses ein neues Treppenhaus angebaut. Der Dachstuhl wurde komplett erneuert. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass das Wohngebäude tlw. abweichend von den Genehmigungsplänen aus dem Jahr 1984 erstellt wurde. Der eingeschossige Hausanbau II wurde nach Osten hin um eine Bautiefe von ca. 3 m erweitert.

Ferner wurde das Dach des Anbaus I als Flachdach konstruiert und im Dachgeschoss des Wohnhauses wurden zwei Balkone konstruiert. Im Rahmen der Wertermittlung wurde, aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten und nach Rücksprache mit dem zuständigen Baubehörde, von der Genehmigungsfähigkeit dieser Baumaßnahmen ausgegangen. Die anfallenden Kosten für das nachträgliche Genehmigungsverfahren wurden berücksichtigt.

Das Gebäude weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Laut Aussage der am Ortstermin anwesenden Bewohnerin des Objektes wurden, ca. im Jahr 2013, die Bitumenbahnen aller Flachdächer sowie die Dachentwässerung erneuert. Die Gastherme wurde ebenfalls erneuert. Das Bad wurde, laut ihrer Aussage, ca. im Jahr 2019 komplett saniert und die Heizkörper wurden im Bad, im Wohnzimmer, in der Eingangsdiele sowie im Dachgeschoss erneuert. Eine Umstellung des im Wohnzimmer befindlichen Kachelofens zum Keller-Kachelofen ist, laut ihren Angaben, möglich. Zuvor muss der Kachelofen jedoch repariert und in Teilbereichen erneuert werden. Es ist nicht bekannt, ob die hierfür notwendigen Ersatzteile noch vorhanden sind.

Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände war eine Betrachtung der Innenräume nur beschränkt möglich. Die Türblätter der zum Bad und zur Kellertreppe führenden Türen sind stellenweise beschädigt. Die Rollladengurte wurden direkt an den Fensterrahmen befestigt.

Im Zimmer III des Dachgeschosses ist der Parkettbodenbelag stellenweise leicht beschädigt. Ferner wurde die Verkleidung der Decke mit Platten nicht fachgerecht durchgeführt und die Fensterlaibung unterhalb des Rollladenkastens nicht angestrichen. Eine Betrachtung des Kellerraumes war, aufgrund der vorhandenen Gegenstände, nur sehr beschränkt möglich. Die Kellerwände weisen zum Teil starke Feuchtigkeitsschäden auf. Die Kellerdecke ist tlw. zusätzlich mit zwei Stahlrohrstützen mit Stahlträger gesichert.

Pkw-Garage mit Anbau und Aufstockung:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Garage tlw. abweichend von den Genehmigungsplänen erstellt wurde. Der Garagenraum wurde zum rückwärtigen Grundstücksbereich hin erweitert und an die hintere Garagenwand wurde ein zweiseitig offener Abstellraum angebaut (Erweiterung um insgesamt ca. 4 m Bautiefe nach Osten hin). Dieser Abstellraum und der überwiegende Teil der Garage wurden dann, ohne Baugenehmigung, aufgestockt.

Im Rahmen der Wertermittlung wurde, aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten und nach Rücksprache mit dem zuständigen Baubehörde, von der Genehmigungsfähigkeit der o. g. Baumaßnahmen ausgegangen. Die anfallenden Kosten für das nachträgliche Genehmigungsverfahren wurden berücksichtigt.

Das Gebäude weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Laut Aussage der am Ortstermin anwesenden Bewohnerin des Objektes wurden, ca. im Jahr 2013, die Bitumenbahnen des Flachdaches sowie die Dachentwässerung erneuert. Ferner wurden die Heizkörper ca. im Jahr 2019 erneuert.

In den Räumen des Gebäudes waren diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung der Innenräume nur sehr beschränkt möglich war. Im Abstellraum sind die Fugen der Bodenfliesen stellenweise beschädigt. Im aufgestockten Raum sind die Rahmen um den Glasbausteinfenstern stellenweise beschädigt und weisen Feuchtigkeitsschäden auf.

Wohnfläche des
Wohnhauses

: 103,92 m²

Grundrisseinteilung
des Wohnhauses

: Kellergeschoss:
1 Kellerraum

Erdgeschoss:

Wohn-/Esszimmer, Küche, Diele, Bad

Dachgeschoss:

3 Zimmer, Abstellraum, Flur, WC,

2 Balkone

Die Grundrissanordnung des Gebäudes entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen.

Eigentümerin lt. Grundbuch	: XXXXX geb. XXXXX, geboren am XXXXX
Lasten in Abt. II	: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 4/24). Eingetragen am 23.02.2024.
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden
	<p>Hinweis: Der Unterzeichnenden wurde infolge einer Auskunftsanfrage von der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde mitgeteilt, dass die Fläche des Grundstücks im Bereich des ehemaligen und/oder aktuellen Überschwemmungsgebietes der Erft liegt. Laut Angaben der vorgenannten Behörde weist dieses Gebiet aufgrund des über Jahrhunderte erfolgten Erzbergbaus in der Eifel gegenüber den üblichen Hintergrundwerten Nordrhein-Westfalens erhöhte Schwermetallgehalte auf (siehe Punkt 2.3 des Gutachtens).</p>
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 Objekt wird zurzeit von der Eigentümerin selbst und zwei weiteren Personen bewohnt bzw. genutzt. Einen Mietvertrag liegt diesbezüglich nicht vor.
- Gewerbebetrieb : in dem vorliegenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden
- Wertermittlungsergebnisse: Sachwert : EUR 319.190,-
Ertragswert : EUR 305.170,-
- Wertermittlungsstichtag : 09.08.2024
- Verkehrswert : EUR 316.000,-**

Bergheim, den 30.01.2025

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

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



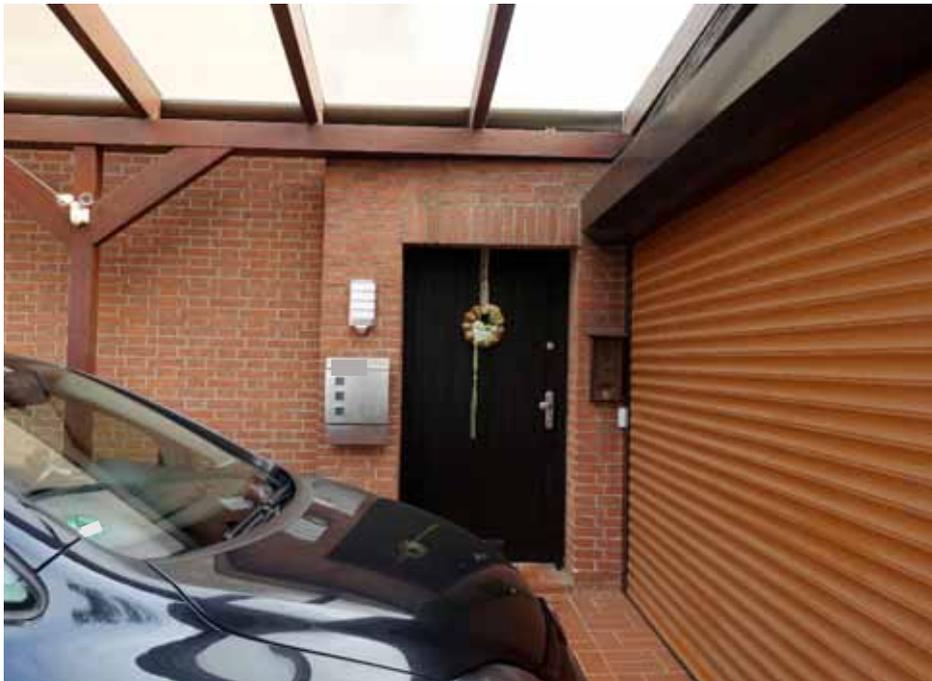
Einfamilienhaus „Landstraße 52“ mit einer Garage und einem überdachten Stellplatz



Vorderhaus



überdachter Stellplatz vor der Garage



zum Innenhof führende Tür



Eingangstür des Innenhofes (rechts), Garagengebäude mit der seitlichen Tür (links) zum Innenhof



Garagengebäude



Garagengebäude



Innenhof, Blick Richtung Osten



Rückansicht des Vorderhauses mit zwei Anbauten



Rück-/Seitenansicht des Garagengebäudes