

Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
für den im Wohnungsgrundbuch von Kierberg, Blatt
647 eingetragenen 56/1.000 Miteigentumsanteil an dem
Grundstück,

Wittelsbacherstraße 55, 57, 59, 50321 Brühl,
Gemarkung Kierberg, Flur 4, Flurstücke 2332 und 2076,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung im
1. Obergeschoss links des Hauses „Wittelsbacherstraße
55“ und dem dazugehörigen Kellerraum,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 6/24 -

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

Auftragsdatum : 02.10.2024

Tag der Ortsbesichtigung : 27.11.2024

Wertermittlungstichtag : 27.11.2024

Qualitätsstichtag : 27.11.2024

Verkehrswert : EUR 210.000,-

Bewertungsobjekt	: 56/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kierberg, Flur 4, Flurstücke 2332 und 2076, Hof- und Gebäudefläche, Brühl, „Wittelsbacherstraße 55-59“ in der Größe von 3.648 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses „Wittelsbacherstraße 55“ und dem dazugehörigen Kellerraum.
Hinweise	: Hinsichtlich des Bewertungsgrundstücks liegen keine Aufteilungspläne und Aufteilungserklärung bei dem zuständigen Grundbuchsamt vor. Die Aufteilungserklärung wurde der Unterzeichnenden durch den WEG-Verwalter und der Aufteilungsplan der zu bewertenden Wohnung Nr. 15 durch die Eigentümer des Bewertungsobjekts zur Verfügung gestellt. Hinsichtlich des Kellergeschosses liegt kein Aufteilungsplan vor. Der Grundrissplan des Kellergeschosses wurde aus der Bauakte kopiert. Die Eigentümer haben die Unterzeichnende, im Rahmen der Ortsbesichtigung, über die Position des von ihnen genutzten Kellerraumes informiert.
Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)	: Wittelsbacherstraße 55, 50321 Brühl
Grundstücksgröße	: 3.648 m ²

Grundstücksbeschreibung : Das Grundstück Flurstücke 2332 und 2076 hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und ist geneigt. Es grenzt im Westen mit einer Breite von ca. 48 m an die Wittelsbacherstraße und im Osten mit einer Breite von ca. 43 m an die Von-Heinsberg-Straße.

Das Grundstück ist mit den Mehrfamilienhäusern „Wittelsbacherstraße 55, 57, 59“ erbaut und in 18 Eigentumswohnungen aufgeteilt. Die Wohnung Nr. 15 befindet sich im 1. Obergeschoss links des Hauses „Wittelsbacherstr. 55“. Dieses Gebäude ist voll unterkellert, dreigeschossig mit Flachdach erstellt und in 6 Eigentumswohnungen (2 Wohneinheiten pro Etage) aufgeteilt.

Wohnlage : Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

Baujahr : 1972

Konstruktionsart : Massivbau

Baulicher Zustand : Wohnhaus „Wittelsbacherstraße 55“: Das Gebäude weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Laut Aussage des WEG-Verwalters sind zurzeit keine Sanierungsmaßnahmen geplant. Die Erneuerung der Hauseingangstüren ist zwar gewünscht, aber zurzeit weder geplant, noch beschlossen. An Instandhaltungsrücklagen sind für die Wohnanlage insgesamt EUR 71.561,74 (Stand 31.12.2024) vorhanden.

Wohnung Nr. 15:

Das Objekt weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Laut Angaben der Eigentümer wurden in der Diele die Fliesen des Bodenbelages im Jahr 1992 erneuert (Granitfliesen braun). In der Küche wurde der Bodenbelag 2004 erneuert (Granitfliesen anthrazit). Im Jahr 2019 wurde im Wohn-/Esszimmer der Bodenbelag erneuert (Feinsteinfliesen beige) und eine Wand mit Steinriemchen verkleidet. Der Teppichbodenbelag des Schlafzimmers wurde ebenfalls erneuert. Die Auswahl der Bodenbeläge erfolgte zum Teil auf eine sehr individuelle Weise (unterschiedliche Fliesenbeläge im Wohnzimmer, in der Küche und Diele sowie im Bad).

Im Schlafzimmer wurde der Heizkörper abmontiert. Im Kinderzimmer ist der Teppichbodenbelag erneuerungsbedürftig. Im Bad sind die Fliesen des Bodenbelages im Bereich der Türschwelle stellenweise beschädigt. Die Rollladengurte sind tlw. beschädigt. Die Türblätter bzw. die Lackierung dieser ist stellenweise leicht beschädigt.

Grundrisseinteilung
der Wohnung Nr. 15

: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer,
Kinderzimmer, Küche, Diele mit
Abstellschrank, Bad, Loggia mit
Abstellraum

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

Wohnfläche der Wohnung Nr. 15	: 80,82 m ²
Eigentümer lt. Grundbuch	: Eheleute XXXXX, geboren am XXXXX XXXXX, geboren am XXXXX - je zu 1/2 -
Lasten in Abt. II	: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 6/24). Eingetragen am 20.02.2024.
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 Objekt wird zurzeit von den Eigentümern selbst bewohnt
Gewerbebetrieb	: in dem vorliegenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden

WEG – Verwalter : XXXXX

Hausgeld laut Angaben
des WEG-Verwalters : EUR 284,00/ Monat

Wertermittlungsergebnisse : Ertragswert: EUR 210.490,-
Sachwert: EUR 208.212,-

Wertermittlungsstichtag : 27.11.2024

Verkehrswert : EUR 210.000,-

Bergheim, den 12.03.2023

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

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



Wittelsbacherstraße, Blick Richtung Südosten,
Wohnanlage „Wittelsbacherstraße 55, 57, 59“



Mehrfamilienhaus „Wittelsbacherstraße 55“



Parkplatz entlang der nördlichen Grundstücksgrenze



Wohnung Nr. 15 im 1. Obergeschoss links des Hauses Nr. 55



Zuwegung zu den Wohnhäusern von der Wittelsbacherstraße aus



Eingangsbereich des Mehrfamilienhauses „Wittelsbacherstraße 55“



Ost- und Nordfassade der Gebäude, Blick von der „Von-Heinsberg-Straße“ aus



Ost- und Südfassade der Gebäude



Wohnung Nr. 15 im 1. Obergeschoss des Hauses Nr. 55

