

Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
für den im Wohnungsgrundbuch von Badorf, Blatt 6581
eingetragenen 92,93/373,50 Miteigentumsanteil an dem
Grundstück,

Eckdorfer Mühlenweg 7, 50321 Brühl - Badorf,
Gemarkung Badorf, Flur 6, Flurstück 313, verbunden
mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss, an dem
Kellerraum K3 und der Pkw-Reihengarage G3,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 07/25 -

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

Auftragsdatum : 19.11.2025

Tag der Ortsbesichtigung : 21.01.2026

Wertermittlungstichtag : 21.01.2026

Qualitätsstichtag : 21.01.2026

Verkehrswert : EUR 257.000,-

- Bewertungsobjekt** : 92,93/373,50 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Badorf, Flur 6, Flurstück 313, Gebäude- und Freifläche, „Eckdorfer Mühlenweg 7“ in der Größe von 509 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss des Mehrfamilienhauses „Eckdorfer Mühlenweg 7“ sowie an dem Kellerraum K3 und der im rückwärtigen Grundstücksbereich befindlichen Pkw-Reihengarage G3.
- Hinweise** : Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich. Das Gutachten basiert somit auf den von außen feststellbaren Gegebenheiten sowie den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen.
- Der Wert der in Abt. II (lfd. Nr. 1 bis 4) des Grundbuches eingetragenen Rechte wird dem Amtsgericht auf einem diesem Gutachten beigelegten gesonderten Blatt mitgeteilt. Im vorliegenden Gutachten wird somit der Verkehrswert des unbelasteten Objekts ausgewiesen.
- Anschrift des Objekts**
(amtl. Hausnummer) : Eckdorfer Mühlenweg 7,
50321 Brühl - Badorf
- Grundstücksgröße** : 509 m²
- Grundstücksbeschreibung** : Das Grundstück hat einen fünfeckigen Zuschnitt und ist weitgehend eben. Es grenzt im Südosten mit einer Breite von ca. 12 m an die Straße „Eckdorfer Mühlenweg“ und ist durchschnittlich ca. 40 m tief.

Das Grundstück ist mit dem Mehrfamilienhaus „Eckdorfer Mühlenweg 7“ sowie mit fünf Pkw-Reihengaragen bebaut. Das Wohnhaus wurde voll unterkellert, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebauter Dachspitze Erstellt und in fünf Eigentumswohnungen aufgeteilt (eine Wohneinheit in einem Teilbereich des Kellergeschosses, jeweils eine Wohneinheit im Erd-, Ober- und Dachgeschoss und eine in der Dachspitze).

- Wohnlage : Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.
- Baujahr : Das Wohnhaus wurde laut Bauakte im Jahr 1988 erbaut. Vier Reihengaragen wurden 1989, die fünfte 1996 erstellt.
- Konstruktionsart : Mehrfamilienhaus in Massivbauweise, Pkw-Garagen als Fertigaragen
- Baulicher Zustand : Wohnhaus „Eckdorfer Mühlenweg 7“:
Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war, im Rahmen der Ortsbesichtigung, nicht möglich. Das Gebäude weist, nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten, einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Aussagen hinsichtlich des Zustandes gemacht werden.

Wohnung Nr. 3:

Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Das Objekt weist, nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten, einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Weitere Aussagen hinsichtlich des Zustandes können, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, nicht gemacht werden.

Pkw-Reihengaragen:

Eine Innenbesichtigung der Garagen war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Garagentore bzw. die Lackierung dieser sind stellenweise beschädigt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Aussagen hinsichtlich des Zustandes gemacht werden.

Grundrisseinteilung
der Wohnung Nr. 3

: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer,
Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Balkon

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

Wohnfläche der
Wohnung Nr. 3

: 91,13 m²

Eigentümerin
lt. Grundbuch

: XXXXX,
geboren am XXXXX

Lasten in Abt. II

: Nießbrauch für XXXXX, geboren am
XXXXX - löschar bei Todesnachweis.
Bezug: Bewilligung vom 21.06.2022 (UVZ-
Nr. 1070/2022 A, Notariatsverwalter Dr.
XXXXX, Brühl). Eingetragen am
12.08.2022.

Aufschiebend bedingter Nießbrauch für
XXXXX geb. XXXXX, geboren am
XXXXX - löschar bei Todesnachweis.

Bezug: Bewilligung vom 21.06.2022 (UVZ-Nr. 1070/2022 A, Notariatsverwalter Dr. XXXXX, Brühl). Eingetragen am 12.08.2022.

Befristete Rückauflassungsvormerkung für XXXXX, geboren am XXXXX.

Bezug: Bewilligung vom 21.06.2022 (UVZ 1070/2022 A, Notariatsverwalter Dr. XXXXX, Brühl). Eingetragen am 12.08.2022.

Aufschiebend bedingte und befristete Rückauflassungsvormerkung für XXXXX geb. XXXXX, geboren am XXXXX.

Bezug: Bewilligung vom 21.06.2022 (UVZ 1070/2022 A, Notariatsverwalter Dr. XXXXX, Brühl). Eingetragen am 12.08.2022.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 7/25). Eingetragen am 07.03.2025.

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 der Gebäude war, im Rahmen der Ortsbesichtigung, nicht möglich. Die Objekteigentümerin teilte der Unterzeichnenden schriftlich mit, dass das Objekt vermietet sei. Der Mietvertrag stammt, laut ihren Angaben, aus dem Jahr 2017 und wurde vom Voreigentümer übernommen. Die Höhe der Warmmiete beträgt, laut ihren Angaben, EUR 1.168,00. Informationen über den Mieter wurden der Unterzeichnenden nicht mitgeteilt.
- Gewerbebetrieb : in dem vorliegenden Objekt wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden
- WEG – Verwalter : Eine Innenbesichtigung der Gebäude war, wie bereits erwähnt, nicht möglich. Die Objekteigentümerin teilte der Unterzeichnenden schriftlich mit, dass zum Jahresbeginn ein Wechsel des Hausverwalters stattgefunden habe. Sie schrieb, dass die entsprechenden Informationen hinsichtlich des neuen Verwalters sowie die Höhe des Hausgeldes der Unterzeichnenden nachträglich zugeschickt werden. Diese wurden jedoch der Unterzeichnenden bis heute nicht mitgeteilt.
- Wohngeld : die Höhe des Wohngeldes ist der Unterzeichnenden nicht bekannt

Wertermittlungsergebnisse : Ertragswert: EUR 259.611,-
Sachwert: EUR 247.677,-

Wertermittlungsstichtag : 21.01.2026

Verkehrswert : EUR 257.000,-

Bergheim, den 28.05.2026

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

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



Eckdorfer Mühlenweg, Blick Richtung Nordosten,
Mehrfamilienhaus „Eckdorfer Mühlenweg 7“



Straßen-/Seitenansicht, Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss



Zuwegung zum Wohnhaus



Hauseingangsbereich



Zuwegung bzw. Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich



Rück-/Seitenansicht des Wohnhauses, Wohnung Nr. 3



Pkw-Reihengarage G3

