

Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte und einem Nebengebäude bebaute Grundstück Gemarkung Wesseling, Blatt 99, Flur 23, Flurstück 29,
Saarlandstraße 1,
50389 Wesseling,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 09/24 -

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

Auftragsdatum : 07.03.2025
Tag der Ortsbesichtigung : 06.05.2025
Wertermittlungsstichtag : 06.05.2025
Qualitätsstichtag : 06.05.2025

Verkehrswert : EUR 350.000,-

Bewertungsobjekt	: Grundstück Gemarkung Wesseling, Flur 23, Flurstück 29, bebaut mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte, zusammengesetzt aus einem entlang der südöstlichen Grenze des Grundstücks erbauten, einseitig angebauten, voll unterkellerten, zweigeschossigen Haupthaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem einseitig an die rückwärtige Außenwand des Haupthauses angebauten, vermutlich teilunterkellerten, eingeschossigen Anbau mit Flachdach sowie mit einem entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze erstellten, nicht unterkellerten Nebengebäude (Pkw-Garage).
Hinweise	: Im Wohnhaus konnte ein Teil der Wohnräume der Erdgeschosswohnung sowie ein Teil der Kellerräume nicht von innen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung des Nebengebäudes und das Betreten einer im hinteren Bereich befindlichen Teilfläche des Grundstücks waren, im Rahmen der Ortsbesichtigung, ebenfalls nicht möglich.
	Die Nummerierung der Wohnungen (Nr. I und II) wurde von der Unterzeichnenden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung zwecks einer übersichtlichen Bau- und Grundrissbeschreibung vorgenommen.
Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)	: Saarlandstraße 1, 50389 Wesseling
Grundstücksgröße	: 456 m ²
Wohnlage	: Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch gelegentliche Lärmimmissionen von dem ca. 70 m südöstlich des Grundstücks befindlichen Hallenbad und dem dahinter liegenden Stadion.

Grundstücksbeschreibung : Das Grundstück ist weitgehend eben und befindet sich auf Niveau der Saarlandstraße. Es hat einen viereckigen Zuschnitt, grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 13 m an die Saarlandstraße und ist durchschnittlich ca. 35 m tief.

Baujahre : Das Haupthaus und das Nebengebäude wurden, laut Bauakte, im Jahr 1936 erbaut. Der Hausanbau wurde 1967 erstellt.

Konstruktionsart : Massivbauweise

Zustand : Zweifamilienhaus:
Das Gebäude weist einen zum Teil vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Die Kunststofffenster wurden, laut Angaben der Teileigentümerin, im Jahr 2011 tlw. erneuert. Die Fassaden wurden vermutlich ca. 2014 wärmegedämmt. Die Dämmung wurde jedoch nicht fachgerecht ausgeführt. Die Fassaden sind stellenweise beschädigt und weisen Feuchtigkeitsschäden auf. Die Dachrinnen müssen zum Teil instandgesetzt werden. Im Erdgeschoss, zur Straße hin, sind die Fensterlaibungen, Fensterbänke und die Rollläden stellenweise beschädigt. Der Steinbelag der Eingangstreppe ist stellenweise leicht beschädigt. Das, vom Treppenhaus des Obergeschosses aus zu begehende, Flachdach des Anbaus wurde zur Dachterrasse umgebaut.

Hierfür liegt jedoch keine Baugenehmigung vor und die Umbauarbeiten wurden nicht fachgerecht durchgeführt (nicht fachgerecht ausgeführte Entwässerung und verlegte Bodenfliesen, fehlende Abdichtung zum Mauerwerk). Aufgrund vorgenannter Gegebenheiten kann, im Rahmen der Wertermittlung, nicht von einer Nutzung des Anbaudaches als Dachterrasse ausgegangen werden. Im Treppenhaus ist der Wandputz stellenweise beschädigt. Die Holzstufen bzw. die Lackierung dieser sind ebenfalls zum Teil beschädigt. Bei der zum Dachgeschoss führende Treppe wurden die Stufenmatten entfernt. Der Fliesenbelag der zum Keller führenden Treppe ist stellenweise beschädigt. Seitlich der Kelleraußentreppe weisen die Wände Feuchtigkeitsschäden auf. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte ein Teil der Wohn- und Kellerräume nicht von innen besichtigt werden. Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände, war eine Betrachtung der Innenräume tlw. nur beschränkt möglich. Die Elektroinstallation ist überprüfungsbedürftig. Im Kellergeschoss weisen die Außenwände stellenweise starke Feuchtigkeitsschäden auf und die Bodenbeläge sind stellenweise beschädigt. Die in den Wohnungen durchgeführten Renovierungs- und Ausbauarbeiten wurden zum Teil nicht fachgerecht ausgeführt. Hierbei wurde auf vorherigen Fliesen- und Laminatbodenbelag Teppichbodenbelag verlegt, wobei dieser überwiegend vollflächig verklebt wurde. Die Tapzier- und Anstricharbeiten wurden ebenfalls zum Teil nicht fachgerecht ausgeführt.

Die Türzargen der Innentüren sowie die Lichtschalter- und Steckdosenabdeckungen sind zum Teil beschädigt. In der Küche der Erdgeschosswohnung ist der Estrichboden stellenweise beschädigt. In der Küche des Obergeschosses ist die Fensterbank im Eckbereich beschädigt. Im Bad der Obergeschosswohnung weist die Decke stellenweise starke Feuchtigkeitsschäden auf. Eine genaue Überprüfung der Schadensursache war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. In den Bädern der Wohnungen wurden die Wandfliesen zum Teil nicht fachgerecht verlegt und die WCs nicht fachgerecht eingebaut. Die Bäder sind zum Teil sanierungsbedürftig. Die Lackierung der Heizkörper ist zum Teil beschädigt. Das Dachgeschoß des Haupthauses wurde nachträglich, ohne Genehmigung, ausgebaut. Dieser Bereich befindet sich zum Teil in einem stark vernachlässigten baulichen Zustand (siehe Seite 10 des Gutachtens). Für das Gebäude wurde, laut Angaben der Teileigentümerin, noch kein Energieausweis erstellt.

Nebengebäude (Pkw-Garage):

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich. Laut Bauakte handelt es sich bei dem Nebengebäude um eine, im Jahr 1936, entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze erstellte Garage. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass das Gebäude ohne Genehmigung umfunktioniert und nach Südwesten und Südosten hin durch Anbauten erweitert wurde. Die Baumaßnahmen wurden jedoch tlw. nicht fachgerecht durchgeführt und sind zum Teil nicht weitergeführt bzw. nicht abgeschlossen.

Somit befindet sich das Gebäude in einem unfertigen Zustand. Die Dacheindeckung und -entwässerung wurden tlw. nicht fertiggestellt und das Fenster des rückwärtigen Erweiterungsbau nicht eingebaut. Die Dacheindeckung ist stellenweise beschädigt. Das Garagentor wurde entfernt und durch eine einflügelige Eingangstür und ein Fenster ersetzt. Weitere Aussagen können, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, nicht gemacht werden.

Von einer nachträglichen Genehmigung der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen kann nicht mit Sicherheit ausgegangen werden (Grenzbebauung). Somit wurde im Rahmen der Wertermittlung von einer Wiederherstellung der genehmigten Nutzung des Gebäudes als Garage ausgegangen. Die hierfür anfallenden Kosten wurden berücksichtigt (Rückbau der Erweiterungsbauten, Wiederherstellung einer Zufahrtsöffnung, Ausbesserung der Fassaden).

Wohnfläche des
Wohnhauses (geschätzt) : $78,41 \text{ m}^2$ Wohnung I (EG)
 $57,14 \text{ m}^2$ Wohnung II (OG)
 $135,55 \text{ m}^2$ insgesamt

Grundrisseinteilung
des Wohnhauses : Kellergeschoss:
3 Kellerräume, Flur

Erdgeschoss:
Treppenhaus/Flur;
Wohnung I: 3 Zimmer, Wohnküche, Flur,
Bad, Terrasse

Obergeschoss:
Treppenhaus/Flur;
Wohnung II: 2 Zimmer, Wohnküche, Flur,
Bad

Dachgeschoss:
3 Räume, Flur, Bad

Die Grundrissanordnungen der Wohnungen
sind zweckdienlich und entsprechen den
heutigen Wohnansprüchen.

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

XXXXX,
- zu 1/2 Anteil -

Lasten in Abt. II : Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 141 K 9/24).
Eingetragen am 23.02.2024.

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	: Die im Erdgeschoss (seit 01.04.2022) und Obergeschoss (seit 01.08.2022) des Gebäudes befindlichen Wohnungen sind vermietet. Die Dachgeschossräume sowie das Nebengebäude sind zurzeit ungenutzt.
Gewerbebetrieb	: in dem vorliegenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Wertermittlungsergebnisse	: Sachwert : EUR 355.332,- Ertragswert : EUR 332.508,-
Wertermittlungsstichtag	: 06.05.2025
Verkehrswert	: EUR 350.000,-

Bergheim, den 03.09.2025

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

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



Zweifamilien-Doppelhaushälfte „Saarlandstraße 1“



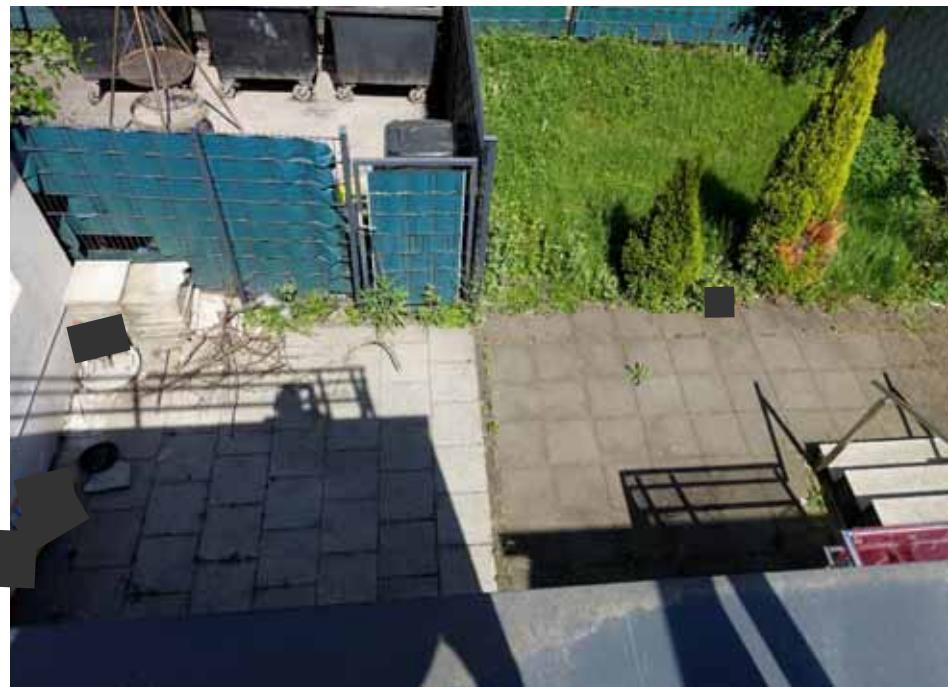
Nebengebäude



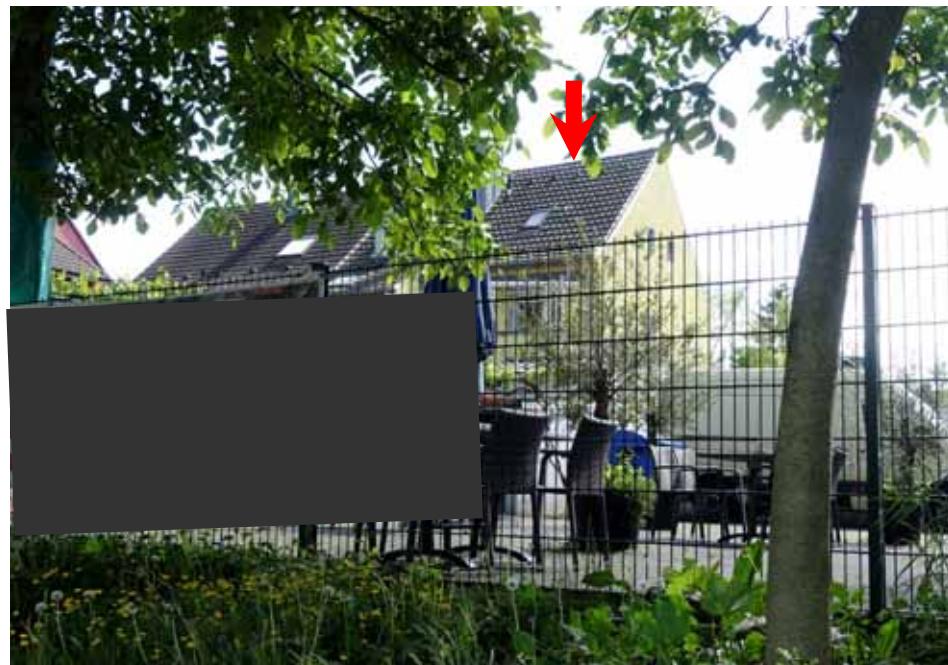
Rückansicht des Haupthauses



Rück-/ Seitenansicht des Anbaus, Seitenansicht des Nebengebäudes



rückwärtiger Grundstücksbereich



Blick von der rückwärtig angrenzenden Elsässer Straße aus