

Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
für den im Wohnungsgrundbuch von Brühl, Blatt 3251
eingetragenen 5.100/100.000 Miteigentumsanteil an dem
Grundstück,

Mertener Straße 5, 7, 9, 11, 50321 Brühl,
Gemarkung Brühl, Flur 31, Flurstück 73, verbunden mit
dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8
bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss rechts des
Hauses „Mertener Straße 11“ und an zwei dazugehörigen,
jeweils im Kellergeschoss und im Dachboden dieses
Gebäudes befindlichen, Abstellräumen



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 9/25 -

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

Auftragsdatum : 24.06.2025

Tag der Ortsbesichtigung : 26.08.2025

Wertermittlungstichtag : 26.08.2025

Qualitätsstichtag : 26.08.2025

Verkehrswert : EUR 220.000,-

- Bewertungsobjekt** : 5.100/100.000 Miteigentumsanteil an dem Eckgrundstück Gemarkung Brühl, Flur 31, Flurstück 73, Hof- und Gebäudefläche, „Mertener Straße 5, 7, 9, 11“ in der Größe von 3.292 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss rechts des Mehrfamilienhauses „Mertener Straße 11“ und an zwei dazugehörigen, jeweils im Kellergeschoss und im Dachboden dieses Gebäudes befindlichen, Abstellräumen.
- Hinweis** : Hinsichtlich des Kellergeschosses liegt dem zuständigen Grundbuchsamt kein Aufteilungsplan vor. Der Aufteilungsplan des Kellergeschosses wurde der Unterzeichnenden durch den WEG-Verwalter zur Verfügung gestellt. Die Eigentümer haben die Unterzeichnende, im Rahmen der Ortsbesichtigung, über die Position des von ihnen genutzten Kellerraumes informiert. Hierbei handelte es sich jedoch nicht um den im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Kellerraum, sondern um den ursprünglich für den Hausmeister vorgesehenen Raum. Diesbezüglich liegen der Unterzeichnenden keine weiteren Informationen vor.
- Anschrift des Objekts
(amtl. Hausnummer)** : Mertener Straße 11,
50321 Brühl
- Grundstücksgröße** : 3.292 m²

Grundstücksbeschreibung : Das Bewertungsgrundstück ist weitgehend eben. Es hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt, grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 95 m an die Mertener Straße und ist durchschnittlich ca. 35 m tief. Im Süden grenzt es mit einer Breite von ca. 34 m an die Hubert-Geuer-Straße.

Das Grundstück ist mit den Mehrfamilienhäusern „Mertener Straße 5, 7, 9, 11“ bebaut und in 24 Eigentumswohnungen aufgeteilt. Die Wohnung Nr. 8 befindet sich im Erdgeschoss rechts des Hauses „Mertener Straße 11“. Dieses Gebäude ist voll unterkellert, dreigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss erstellt und in 6 Eigentumswohnungen (2 Wohneinheiten pro Etage) aufgeteilt.

Wohnlage : Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

Baujahr : 1964

Konstruktionsart : Massivbau

Baulicher Zustand : Wohnhaus „Mertener Straße 11“: Das Gebäude weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Im Kellergeschoss waren zum Teil diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung der Innenräume tlw. nur beschränkt möglich war. Der Estrichbelag der Böden ist stellenweise beschädigt. Laut Aussage des Wohnungseigentumsverwalters sind zurzeit keine Sanierungsmaßnahmen geplant. An Instandhaltungsrücklagen sind für die Wohnanlage insgesamt EUR 58.040,20 (Stand 31.12.2024) vorhanden.

Wohnung Nr. 8:

Das Objekt weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände war eine Betrachtung der Innenräume tlw. nur beschränkt möglich. Die Türblätter und Türzargen bzw. die Lackierung dieser ist stellenweise leicht beschädigt. Die Rollläden sind zum Teil stellenweise beschädigt. Im Kinderzimmer II ist der Rollladengurt gerissen. Im Kinderzimmer I ist die Fensterbank stellenweise beschädigt. Die Parkettbodenbeläge sind zum Teil beschädigt und stellenweise abgenutzt. Im Schlafzimmer weist die Außenwand bzw. die Decke im oberen Eckbereich stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Im Bad weist die Decke im Randbereich, oberhalb des Rollladenkastens, ebenfalls stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf.

Grundrisseinteilung
der Wohnung Nr. 8

: Wohnzimmer, Schlafzimmer,
2 Kinderzimmer, Küche, Flur, Gäste-WC,
Bad, Loggia

Die Grundrissanordnung der Wohnung ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen. Dem Sondereigentum wurde jeweils ein im Dachboden und ein im Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses „Mertener Straße 11“ befindlicher Abstellraum zugeordnet.

Wohnfläche der
Wohnung Nr. 8

: 89,38 m²

Eigentümer lt. Grundbuch	: XXXXX, geboren am XXXXX - zu 1/2 Anteil - XXXXX, geboren am XXXXX - zu 1/2 Anteil -
Lasten in Abt. II	: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 9/25). Eingetragen am 05.03.2025.
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	: das Objekt wird zurzeit von der Teileigentümerin 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 462,00/ Monat

Wertermittlungsergebnisse : Ertragswert: EUR 220.205,-
Sachwert: EUR 217.775,-

Wertermittlungsstichtag : 26.08.2025

Verkehrswert : EUR 220.000,-

Bergheim, den 04.11.2025

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

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



Mertener Straße, Blick Richtung Südosten,
Mehrfamilienhäuser „Mertener Straße 5, 7, 9, 11“



Mehrfamilienhäuser „Mertener Straße 9, 11“



Mehrfamilienhaus „Mertener Straße 11“,
Wohnung Nr. 8 im Erdgeschoss rechts



Hauseingangsbereich



Mehrfamilienhaus „Mertener Straße 11“, Frontansicht,
Wohnung Nr. 8



Seitenansicht



Seiten-/ Rückansicht des Mehrfamilienhauses „Mertener Straße 11“,
Blick von der Hubert-Geuer-Straße aus



Wohnung Nr. 8