

Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus und
einer Pkw-Fertiggarage mit Abstellraum bebaute
Grundstück Gemarkung Badorf, Blatt 4226, Flur 15,
Flurstück 2759,
Lenterbachsweg 81,
50321 Brühl - Badorf,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 13/25 -

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

Auftragsdatum : 29.04.2025

Tag der Ortsbesichtigung : 06.06.2025
Wertermittlungsstichtag : 06.06.2025
Qualitätsstichtag : 06.06.2025

Verkehrswert : EUR 697.000,-

Bewertungsobjekt	: Grundstück Gemarkung Badorf, Flur 15, Flurstück 2759, bebaut mit einem einseitig angebauten, überwiegend unterkellerten (mit Ausnahme von einem kleinen Teilbereich unterhalb des Schlafzimmers), eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einer entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze erstellten Stahlbetonfertiggarage als Einzelgarage mit einem rückwärtigen Anbau (Abstellraum).
Hinweis	: Eine Innenbesichtigung der Gebäude und das Betreten des rückwärtigen Grundstücksbereichs war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Gutachten ist somit nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten sowie den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.
Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)	: Lenterbachsweg 81, 50321 Brühl - Badorf
Grundstücksgröße	: 759 m ²
Wohnlage	: Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.
Grundstücksbeschreibung	: Das zu bewertende Grundstück ist im vorderen Bereich, soweit ersichtlich, tlw. leicht geneigt. Es hat einen viereckigen Zuschnitt, grenzt im Westen mit einer Breite von ca. 17 m an die Straße „Lenterbachsweg“ und ist durchschnittlich ca. 16 m breit und ca. 47 m tief.

Baujahre	: Das Wohnhaus wurde im Jahr 1999, das Garagengebäude 2001 erbaut.
Konstruktionsart	: Wohnhaus in Massivbau, die Garage mit Abstellraum in Fertigbauweise
Zustand	<p>: <u>Wohnhaus:</u> Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Gebäude weist nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.</p> <p>Das Gebäude wurde, laut Angaben der Teileigentümerin im Jahr 2018, mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet (siehe Seite 9 des Gutachtens).</p> <p><u>Pkw-Fertiggarage mit Abstellraum:</u> Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Metallschwingtor bzw. die Lackierung des Tores ist stellenweise leicht beschädigt. Ansonsten weist das Gebäude nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.</p>
Wohnfläche	: 159,60 m ²
Grundrisseinteilung des Wohngebäudes	: Die Beschreibung der Grundrissaufteilung ist anhand der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne aus dem Jahr 1999 gemacht worden. Weiterführende Angaben über die aktuelle Grundrissaufteilung des Gebäudes können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden.

Kellergeschoß:

Hobbyraum, Vorratsraum, Wasch-/Trockenraum, Heizungsraum, Diele

Erdgeschoß:

Wohnraum, Schlafzimmer, Essküche, Diele mit Garderobe, Bad, Gäste-WC, Terrasse

Dachgeschoß:

2 Kinderzimmer, Büro, Hauswirtschaftsraum, Diele, Duschbad

Die Grundrissanordnung des Wohnhauses ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

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 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 13/25).
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	: Das Objekt wird zurzeit von dem Teileigentümer, Herrn XXXXX, bewohnt. Weiterführende Angaben können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden.
Gewerbebetrieb	: in dem vorliegenden Objekt wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden
Wertermittlungsergebnisse	: Sachwert : EUR 703.542,- Ertragswert : EUR 678.254,-
Wertermittlungsstichtag	: 06.06.2025
Verkehrswert	: EUR 697.000,-

Bergheim, den 30.09.2025

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

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



Einfamilienhaus „Lenterbachsweg 81“



Straßenansicht des Wohnhauses



Pkw-Fertiggarage



Garagenzufahrt



Zuwegung zum Wohnhaus





Seitenansicht des Wohnhauses, Hauseingangsbereich

