

Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilien-
Reihenhaus mit Anbau bebaute Grundstück Gemarkung
Liblar, Blatt 2, Flur 16, Flurstück 851,
Mittelstraße 7,
50374 Erftstadt – Köttingen,



für das rückseitig an das o. g. Hausgrundstück Flurstück
851 angrenzende, unbebaute Grundstück Gemarkung
Liblar, Blatt 2, Flur 16, Flurstück 850 (Teil des Gehweges,
auf dem Foto nicht ersichtlich),
Franz-Lehnen-Straße,
50374 Erftstadt – Köttingen,

sowie für das unmittelbar vor dem vorgenannten Hausgrundstück Flurstück 851 befindliche, unbebaute Grundstück Gemarkung Liblar, Blatt 2, Flur 16, Flurstück 794 (Fotomarkierung ungenau), Mittelstraße 7, 50374 Erftstadt – Köttingen



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 18/24 -

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

Auftragsdatum : 16.10.2024

Tag der Ortsbesichtigung : 07.01.2025

Wertermittlungsstichtag : 07.01.2025

Qualitätsstichtag : 07.01.2025

Verkehrswerte:

Flurstück 851 : EUR 229.000,-

Flurstück 794 : EUR 5.000,-

Insgesamt : EUR 234.000,-

Flurstück 850 : EUR 140,-

Bewertungsobjekte : Grundstück Gemarkung Liblar, Flur 16, Flurstück 851, bebaut mit einem teilunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilien-Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einem einseitig an die rückwärtige Außenwand des Wohnhauses angebauten, nicht unterkellerten, eingeschossigen Anbau (Abstellraum) mit Pultdach.

Grundstück Gemarkung Liblar, Flur 16, Flurstück 794, unbebaut, unmittelbar vor dem o. g. Hausgrundstück Flurstück 851 befindliche und als Zuwegung zu diesem dienende Fläche.

Grundstück Gemarkung Liblar, Flur 16, Flurstück 850, unbebaut, dient als Teil des Gehweges.

Hinweise : Die Erschließung des Hausgrundstücks Flurstück 851 erfolgt von der Mittelstraße aus, über das Flurstück 794. Dies ist rechtlich nicht abgesichert. Die Flurstücke 851 und 794 bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Im Rahmen der Wertermittlung wurde zunächst der Gesamtverkehrswert der Bewertungsgrundstücke Flurstücke 851 und 794 ermittelt. Nachträglich wurde dann eine Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke vorgenommen.

Anschrift des Objektes
(amtl. Hausnummer) : Mittelstraße 7,
50374 Erfstadt – Köttingen

- Grundstücksgrößen : 306 m² Flurstück 851
 16 m² Flurstück 794
 323 m² insgesamt
- 1 m² Flurstück 850 (Teil des Gehweges)
- Wohnlage : Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch gelegentliche Lärmimmissionen von der nahegelegenen Veranstaltungshalle.
- Beschreibung der Grundstücke : Die Bewertungsgrundstücke sind weitgehend eben und befinden sich auf Straßenniveau. Das Flurstück 794 hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt (bis auf den Versprung der mit der Eingangstreppe des Hausgrundstücks Flurstück 851 bebaut ist), grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 6,30 m an die Mittelstraße und ist durchschnittlich ca. 2,50 m tief. Rückseitig grenzt es an das Flurstück 851.
- Das Flurstück 851 hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt und grenzt im Südwesten an das o. g. Flurstück 794. Im Nordosten grenzt es mit einer Breite von ca. 6,00 m an das Flurstück 850 und ist durchschnittlich ca. 48 m tief.
- Bei dem Flurstück 850 handelt es sich um einen viereckigen, sehr schmalen Grundstücksstreifen, der im Südwesten an das o. g. Flurstück 851 und im Nordosten mit einer Breite von ca. 6,00 m an die Franz-Lehnen-Straße grenzt und als Teil des Gehweges dient.

Baujahr : Bezüglich des Objektes sind keine Bauakten vorhanden. Das Objekt gehört jedoch zur Köttinger Bergmannssiedlung (WBG-Siedlung Köttingen), deren Gebäude in den Jahren 1921 bis 1924 errichtet wurden.

Konstruktionsart : Massivbau

Zustand : Wohnhaus:
In dem Wohnhaus wurden, laut Angaben des Eigentümers, in den Jahren 2009 bis ca. 2012 umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierbei wurden laut seinen Angaben die Fenster, die Innentüren und die Hauseingangstür erneuert. Alle Decken, mit Ausnahme von der Kellerdecke, wurden ebenfalls erneuert. Die Holztreppen wurden abgeschliffen und neu lackiert. Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss wurden alle Räume renoviert. Hierbei wurden neue Bodenbeläge verlegt und Wände zum Teil neu verputzt. Die Bäder wurden komplett saniert und alle Wasserleitungen wurden erneuert. Die Heizungsrohre wurden ebenfalls erneuert (Aufputz verlegt). Der Stromanschluss über das Dach wurde auf ein Erdkabel umgestellt und die Elektrik komplett erneuert. Das Dach wurde isoliert und einige Balken wurden erneuert.

Die vorgenannten Maßnahmen wurden tlw. nicht fachgerecht durchgeführt und zum Teil nicht abgeschlossen. Die Fensterlaibungen wurden nach der Erneuerung der Fenster nicht fachgerecht fertiggestellt und sind stellenweise beschädigt. Die Belichtung und Beleuchtung des Wohnzimmers erfolgte über ein zum rückwärtigen Grundstücksbereich führendes Fenstertürelement.

Das Element wurde im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen entfernt, das hierfür geplante Schiebetürelement ist jedoch noch nicht vorhanden. Die Wandöffnung ist zurzeit mittels Holzfaserplatten geschlossen. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird von dem Einbau eines passenden Fenstertürelements ausgegangen. Die hierfür anfallenden Kosten werden berücksichtigt. Im Wohnzimmer wurde der Heizkörper abmontiert. Im Gäste-WC sind diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung des Innenraumes nur sehr beschränkt möglich war. Eine Wand und die Decke sind mit Gipskartonplatten verkleidet, jedoch noch nicht fertig gestellt (kein Anstrich). Der Waschtisch und das WC konnten zwar teilweise gesehen werden, es war jedoch nicht ersichtlich, ob diese bereits fachgerecht angeschlossen sind. Im Obergeschoss fehlen zum Teil die Fußleisten. Im Dachgeschossraum fehlen die Fußleisten und eine seitlich des Schornsteins befindliche Wandöffnung ist noch nicht geschlossen.

Der Fassadenputz ist zum Teil beschädigt. Die Lackierung der Holztreppe ist stellenweise beschädigt. Die zum Kellergeschoss führende Betontreppe ist zum Teil beschädigt. Im Kellerraum ist der Bodenbelag zum Teil beschädigt und die Wände weisen stellenweise starke Feuchtigkeitsschäden auf. Im Bad des Obergeschosses sind die Fugen der Bodenfliesen beschädigt. Die Funktionsfähigkeit der Heizung muss überprüft werden.

Laut Angaben des Eigentümers wurde der Gasanschluss, aufgrund nicht bezahlter Lieferungskosten gesperrt. Aufgrund der unterbrochenen Gaslieferung kann die Heizung seit 2023 nicht betrieben werden.

Anbau:

Der Anbau weist einen vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Der Fassadenputz ist stellenweise stark beschädigt. In dem Anbau sind diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung des Innenraumes nur sehr beschränkt möglich war. Die Fliesenverkleidung der Wände wurde, bis auf wenigen Stellen, bereits entfernt. Die Wände weisen stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf.

Wohnfläche : 79,47 m² Wohnhaus (Flurstück 851)

Grundrisseinteilung : Kellergeschoss:
1 Kellerraum

Erdgeschoss:
Wohnzimmer, Küche, Diele, Gäste-WC;
Abstellraum (Anbau)

Obergeschoss:
2 Zimmer, Flur, Bad

Dachgeschoss:
1 Zimmer

Die Grundrisσανordnung des Wohnhauses entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen.

Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX,
geboren am XXXXX

Lasten in Abt. II des Grundbuches	: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 18/24). Eingetragen am 13.06.2024.
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 die vorliegende Objekte erkennbar.
Nutzung der Bewertungsobjekte	: Das Flurstück 851 ist mit einem Wohnhaus und einem Anbau bebaut. Das Objekt wird zurzeit von dem Eigentümer selbst bewohnt. Die Erschließung des Flurstücks 851 erfolgt von der Mittelstraße aus, über das unbebaute Flurstück 794. Das Flurstück 850 dient als Teil des Gehweges.
Gewerbebetrieb	: in dem vorliegenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungsergebnisse : Flurstücke 851 und 794:

Sachwert: EUR 234.428,-

Ertragswert: EUR 229.408,-

Flurstück 850:

Bodenwert: EUR 140,-

Wertermittlungsstichtag : 07.01.2025

Verkehrswerte:

Flurstück 851 : EUR 229.000,-

Flurstück 794 : EUR 5.000,-

insgesamt : EUR 234.000,-

Flurstück 850 : EUR 140,-

Bergheim, den 23.04.2025

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

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



Mittelstraße, Blick Richtung Südosten,
Einfamilien-Reihenhaus „Mittelstraße 7“





Straßenansicht des Wohnhauses „Mittelstraße 7“ (Flurstück 851), unmittelbar vor dem Haus befindliches, unbebautes Flurstück 794



Hauseingangsbereich



Hausgrundstück Flurstück 851, Rückansicht des Wohnhauses



unbebautes Grundstück Flurstück 850 (Fotomarkierung ungenau)