

Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilien-
Reihenendhaus sowie mit einer Pkw-Garage bebaute
Grundstück Gemarkung Wesseling, Blatt 8537, Flur 17,
Flurstück 1938,
Erftstraße 96,
50389 Wesseling,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 19/25 -

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

Auftragsdatum : 16.06.2025

Tag der Ortsbesichtigung : 25.08.2025

Wertermittlungstichtag : 25.08.2025

Qualitätsstichtag : 25.08.2025

Verkehrswert : EUR 275.000,-

Bewertungsobjekt	: Grundstück Gemarkung Wesseling, Flur 17, Flurstück 1938, bebaut mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilien-Reihenendhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einer entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze erbauten, einseitig an das Wohnhaus angebauten, nicht unterkellerten Pkw-Garage mit Flachdach.
Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)	: Erftstraße 96, 50389 Wesseling
Grundstücksgröße	: 345 m ²
Wohnlage	: Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch Lärmimmissionen von der südwestlich des Bewertungsgrundstücks, in ca. 15 m Entfernung, vorbeiführenden Bundesautobahn 555.
Grundstücksbeschreibung	: Das Grundstück ist weitgehend eben und befindet sich auf Straßenniveau. Der vordere Grundstücksbereich hat einen viereckigen Zuschnitt, grenzt im Nordosten mit einer Breite von ca. 10 m an die Erftstraße und ist durchschnittlich ca. 12 m tief. Der restliche Grundstücksbereich hat ebenfalls einen viereckigen Zuschnitt, ist ca. 11 m breit und durchschnittlich ca. 20 m tief.
Baujahr	: 1961
Konstruktionsart	: in Massivbau

Zustand**: Wohnhaus:**

In dem Gebäude wurden, laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Teileigentümerin, Frau XXXXX, im Jahr 2010, einige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierbei wurden im Erd- und Obergeschoss die Fenster, Rollläden und Innentüren erneuert und Tapezier- und Streicharbeiten durchgeführt. Die Heizkörper und die Steckdosenabdeckungen wurden ebenfalls erneuert. Das Bad und Gäste-WC wurden renoviert. In der Eingangsdiele sowie in der Küche wurde der Fliesenbelag neu verlegt. Die Laminatbodenbeläge wurden ebenfalls erneuert. Die Heizung wurde laut ihrer Angaben vor kurzem überprüft und ist funktionsfähig.

Die Ziegeleindeckung des Daches ist überprüfungsbedürftig. Die Dachrinnen und Fallrohre sind zum Teil beschädigt. Die Fensterlaibungen weisen stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf und der Anstrich dieser blättert zum Teil ab. Die Hauseingangsüberdachung ist stellenweise beschädigt und weist unterseitig starke Feuchtigkeitsschäden auf. Die oberste Eingangsstufe ist stellenweise gerissen. Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände war eine Betrachtung der Innenräume zum Teil nur beschränkt möglich. Im Gäste-WC war die Betätigungsplatte des Spülkastens abgenommen. Laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Teileigentümerin, Frau XXXXX, ist dieser jedoch nicht defekt.

Ferner waren die Sanitärobjekte stellenweise verschmutzt, so dass eine genaue Beurteilung dieser, hinsichtlich eventueller Schäden, nur begrenzt möglich war. Die Holzstufen der zum Obergeschoss führende Treppe sind stellenweise stark beschädigt. Die Treppe verfügt über kein Geländer (nur an die Seitenwand befestigter Handlauf). Im Kinderzimmer I weist die Außenwand im oberen Eckbereich leichte Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung auf. Im Bad des Obergeschosses weisen die Wände stellenweise Risse auf. Auch hier waren die Sanitärobjekte stellenweise verschmutzt, so dass eine genaue Beurteilung dieser, hinsichtlich eventueller Schäden, nur begrenzt möglich war. Die Balkonplatte ist stellenweise gerissen und weist unterseitig Feuchtigkeitsschäden auf. Die seitlichen Wände des Balkons weisen stellenweise Risse auf. Die Betonstufen der Kellertreppe sowie der Kelleraußentreppe sind stellenweise beschädigt. In den Kellerräumen waren zum Teil diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung der Innenräume tlw. nur beschränkt möglich war. Im Kellergeschoss weisen die Außenwände zum Teil starke Feuchtigkeitsschäden auf. In der Waschküche ist die Decke ebenfalls stellenweise beschädigt. Eine genaue Überprüfung der Schadensursache war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich.

Ansonsten weist das Gebäude einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Pkw-Garage:

Die Garage weist einen zum Teil vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Der Fassadenputz ist stellenweise stark beschädigt. Die Abschlussleiste des Daches ist ebenfalls beschädigt. Das Metallschwingtor sowie die rückwärtige Metalltür sind stellenweise beschädigt bzw. verrostet. Die Wände weisen stellenweise Risse auf.

Wohnfläche des
Wohnhauses

: 92,21 m²

Grundrisseinteilung
des Wohnhauses

: Kellergeschoss:
2 Kellerräume, Waschküche/ Heizungsraum,
Flur

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Küche, Diele,
Gäste-WC, Terrasse

Obergeschoss:

Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Diele, Bad,
Balkon

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 19/25). Eingetragen am 03.06.2025.
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 ist zurzeit ungenutzt.
Gewerbebetrieb	: in dem vorliegenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Wertermittlungsergebnisse:	Sachwert : EUR 276.883,- Ertragswert : EUR 267.383,-

Wertermittlungsstichtag : 25.08.2025

Verkehrswert : EUR 275.000,-

Bergheim, den 16.10.2025

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

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



Einfamilien-Reihenendhaus „Erfststraße 96“ mit einer Pkw-Garage



Straßenansicht der Gebäude



Straßen-/ Seitenansicht



Hauseingangsbereich



Rückansicht des Wohnhauses





Rückansicht der Pkw-Garage



Garagenraum



rückwärtiger Grundstücksbereich

