

Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus mit
seitlicher Tordurchfahrt, einem Nebengebäude und einer
Pkw-Garage bebaute Grundstück Gemarkung
Friesheim, Blatt 1447, Flur 7, Flurstück 58,
Niederweg 4,
50374 Erftstadt - Friesheim,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 25/24 -

Auftraggeber : Amtsgericht Brühl
Balthasar-Neumann-Platz 3
50321 Brühl
Auftragsdatum : 17.10.2024

Tag der Ortsbesichtigung : 10.12.2024
Wertermittlungsstichtag : 10.12.2024
Qualitätsstichtag : 10.12.2024

Verkehrswert : EUR 362.000,-

Bewertungsobjekt : Grundstück Gemarkung Friesheim, Flur 7, Flurstück 58, bebaut mit einem einseitig angebauten Zweifamilienhaus, zusammengesetzt aus einem vermutlich unterkellerten (kein Kellerplan vorhanden), zweigeschossigen Vorderhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem einseitig an die rückwärtige Außenwand des Vorderhauses angebauten, nicht unterkellerten, zweigeschossigen Anbau mit Pultdach, mit einer seitlich des Wohnhauses befindlichen Tordurchfahrt mit Aufstockung, mit einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Nebengebäude mit Flachdach sowie einer nicht unterkellerten Einzelgarage mit Flachdach.

Hinweise : Eine Innenbesichtigung der Gebäude und das Betreten des Grundstücks war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Der Hausanbau, das Nebengebäude und die Pkw-Garage konnten nicht von der Straße aus gesichtet werden. Das Gutachten ist somit nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten sowie den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Bei dem Nebengebäude handelt es sich, laut Bauakte, um ein im Jahr 1985 erstelltes, gewerblich genutztes Gebäude (ehemals Reinigungsbetrieb). Für das Bewertungsobjekt ist, laut Angaben der Gewerbemeldestelle der Stadt Erfstadt, zurzeit kein Gewerbe angemeldet. Im Rahmen der Wertermittlung wurde von einer Nutzung des Nebengebäudes als Lagerraum ausgegangen (siehe unter Punkt 3.1 des Gutachtens).

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) : Niederweg 4,
50374 Erftstadt - Friesheim
- Grundstücksgröße : 693 m²
- Wohnlage : Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.
- Grundstücksbeschreibung : Das Bewertungsgrundstück ist weitgehend eben. Es hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt, grenzt im Südosten mit einer Breite von ca. 13 m an die Straße „Niederweg“ und ist durchschnittlich ca. 15 m breit und ca. 47 m tief.
- Baujahre : Das Baujahr des Vorderhauses ist nicht bekannt. Der Hausanbau und die Pkw-Garage wurden im Jahr 1963, das Nebengebäude im Jahr 1985 erstellt. Hinsichtlich der Aufstockung der Tordurchfahrt liegen keine Unterlagen vor.
- Konstruktionsart : vermutlich tlw. Fachwerkbauweise, ansonsten in Massivbau
- Zustand : Wohnhaus:
Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die vordere Fassade ist stellenweise beschädigt und weist zum Teil Risse (stellenweise bereits ausgebessert) auf. Die Fachwerkkonstruktion der nördlichen Giebelwand ist überprüfungsbedürftig.

Die Außenfensterbänke sind stellenweise beschädigt. Weitere Angaben hinsichtlich des Gebäudezustandes können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden.

Nebengebäude:

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich und das Gebäude konnte nicht von der Straße aus gesichtet werden.

Aufgrund vorgenannter Gegebenheiten können keine Angaben hinsichtlich des Gebäudezustandes gemacht werden.

Pkw-Garage:

Eine Innenbesichtigung der Pkw-Garage war nicht möglich und die Garage konnte nicht von der Straße aus gesichtet werden.

Aufgrund vorgenannter Gegebenheiten können keine Angaben hinsichtlich des Gebäudezustandes gemacht werden.

Wohn- und Nutzflächen : Wohnfläche Wohnhaus:
80,41 m² Wohnung I (EG)
129,05 m² Wohnung II (OG + DG)
209,46 m² insgesamt

Nutzfläche:

79,48 m² Nebengebäude

Grundrisseinteilung
des Wohngebäudes

: Die Beschreibung der Grundrissaufteilung ist anhand der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne aus dem Jahr 1983 gemacht worden. Weiterführende Angaben über die aktuelle Grundrissaufteilung des Gebäudes können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden.

Kellergeschoss:

nicht bekannt

Erdgeschoss:Wohnung I: Wohnraum, Schlafzimmer,
Kinderzimmer, Gästezimmer, Küche,
Windfang, Flur, BadObergeschoss:Wohnung II: Wohnraum mit Küche,
Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer,
Flur, 2 BäderDachgeschoss:Wohnung II: Studio, Kammer (vermutlich
als Abstellraum genutzt), Flur, Duschbad

Die Grundrissanordnung beider Wohnungen
entspricht nicht den heutigen
Wohnansprüchen. Ein Teil der Räume
befindet sich im Anbau. Die dort
befindlichen Räume liegen hintereinander.

Eigentümerin lt. Grundbuch	: XXXXX, geboren am XXXXX
Lasten in Abt. II	: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 25/24). Eingetragen am 15.08.2024.
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	: Das Objekt ist vermutlich zum Teil vermietet. Ansonsten wird es vermutlich von der Eigentümerin selbst genutzt. Weiterführende Angaben können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden.
Gewerbebetrieb	: Laut Angaben der Gewerbemeldestelle der Stadt Erfstadt ist zurzeit für das Bewertungsobjekt kein Gewerbe angemeldet.
Zubehör	: Dazu können keine Angaben gemacht werden, da eine Innenbesichtigung des Objektes nicht möglich war.
Wertermittlungsergebnisse:	Sachwert : EUR 365.454,- Ertragswert : EUR 349.725,-

Wertermittlungsstichtag : 10.12.2024

Verkehrswert : EUR 362.000,-

Bergheim, den 27.03.2025

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

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



Straße „Niederweg“, Blick Richtung Nordosten,
Wohnhaus „Niederweg 4“ mit seitlicher Tordurchfahrt





Straßen-/ Seitenansicht



Hauseingangsbereich