

Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einem Zweifamilienhaus
bebaute Grundstück Gemarkung Berzdorf, Blatt 692,
Flur 2, Flurstück 527,
Langenackerstraße 57,
50389 Wesseling – Berzdorf,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 26/24 -

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

Auftragsdatum : 16.09.2024
Tag der Ortsbesichtigung : 27.11.2024
Wertermittlungsstichtag : 27.11.2024
Qualitätsstichtag : 27.11.2024

Verkehrswert : EUR 537.000,-

Bewertungsobjekt : Grundstück Gemarkung Berzdorf, Flur 2, Flurstück 527, bebaut mit einem Zweifamilienhaus, zusammengesetzt aus einem entlang der südöstlichen Grenze des Grundstücks erbauten, überwiegend unterkellerten, zweigeschossigen Vorderhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, einem einseitig an die rückwärtige Außenwand des Vorderhauses angebauten, vollunterkellerten, tlw. zwei-, tlw. eingeschossigen Anbau (Anbau I) mit Satteldach bzw. mit als Dachterrasse dienendem Flachdach sowie einer vom Erdgeschoss des Anbaus I zu begehenden, vollunterkellerten Terrasse und zwei weiteren, nicht unterkellerten, eingeschossigen Anbauten (Anbauten II und III) mit Flachdach.

Hinweise : Beim Anbau III handelt es sich um eine entlang der Grundstücksgrenze erstellte Garage, welche nachträglich ohne Genehmigung zu Wohnzwecken ausgebaut wurde. Von einer nachträglichen Legalisierung der aktuellen Nutzung kann aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten nicht ausgegangen werden. Im Rahmen der Wertermittlung wurde somit von der Wiederherstellung der genehmigten Nutzung als Garage ausgegangen.

Der Wert der in Abteilung II (lfd. Nr. 3, 6, 7 und 8; siehe unter Punkt 2.1 des Gutachtens) des Grundbuchs eingetragenen Rechte wird dem Amtsgericht auf einem diesem Gutachten beigelegten gesonderten Blatt mitgeteilt. Im vorliegenden Gutachten wird somit der Verkehrswert des unbelasteten Bewertungsobjekts ausgewiesen.

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) : Langenackerstraße 57,
50389 Wesseling – Berzdorf
- Grundstücksgröße : 654 m²
- Wohnlage : Die Wohnlage ist insgesamt als
durchschnittlich zu bewerten.
- Grundstücksbeschreibung : Das Grundstück ist terrassenförmig auf zwei
Ebenen angelegt. Der vordere Bereich
befindet sich auf Straßenniveau. Der
rückwärtige Garten liegt auf einem tiefer
gelegenen Geländeniveau, sodass das
Kellergeschoss von hier aus begangen
werden kann. Es hat einen viereckigen
Zuschnitt, grenzt im Osten mit einer Breite
von ca. 12 m an die Langenackerstraße und
ist durchschnittlich ca. 55 m tief.
- Baujahre : Das Vorderhaus wurde, laut Angaben des
Eigentümers, ca. 1948 erbaut. Es wurde, laut
Bauakte, 1961 aufgestockt. Das
Dachgeschoss wurde vermutlich ca. 1985
ausgebaut. Der Anbau I wurde 1968 erstellt
und ca. 1981 aufgestockt. Der Anbau II
wurde, laut Angaben des Eigentümers,
2005 erstellt. Beim Anbau III handelt es sich
um eine Garage, die 1967 erstellt und 2005
zu Wohnzwecken ausgebaut wurde.
- Konstruktionsart : Massivbauweise

Zustand

: Zweifamilienhaus:

Das Gebäude weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Die Fassaden des Wohnhauses wurden, laut Angaben des Eigentümers, ca. im Jahr 2005 mit Wärmedämmverbundsystem versehen (mit Ausnahme von der Grenzwand). Die ursprünglich mit Heizöl betriebene Heizungsanlage wurde modernisiert (vermutlich ca. 2009). Der Öltank wurde nicht entfernt. Der Gasanschluss wurde, aufgrund nicht bezahlter Lieferungskosten gesperrt (siehe unter Punkt 3.5 des Gutachtens). Aufgrund der unterbrochenen Gaslieferung kann die Heizung seit 2022 nicht betrieben werden.

Einzelne Platten der Ortsgangverkleidung des Anbaus II sind beschädigt. Der Fliesenbelag bzw. die Fliesenfugen der von der Terrasse der Wohnung Nr. I zum rückwärtigen Grundstücksbereich führenden Treppe sind stellenweise beschädigt. Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände war eine Betrachtung der Innenräume nur beschränkt möglich. In dem vom Treppenhaus zu begehenden WC sind die Wandfliesen tlw. beschädigt und das WC gerissen. Im Ankleideraum der Erdgeschosswohnung und in den Kinderzimmern weisen die Wände tlw. Feuchtigkeitsschäden auf. In der Küche des Obergeschosses ist der Laminatbodenbelag stellenweise beschädigt. Der Holzdielenbelag der Obergeschossterrasse ist stellenweise stark beschädigt. Im Zimmer II des Dachgeschosses ist der Teppichbodenbelag stellenweise beschädigt. Ferner weist die Holzverkleidung unterhalb des Fensters Feuchtigkeitsschäden auf.

Eine Betrachtung der Kellerräume war, aufgrund der vorhandenen Gegenstände, nur sehr beschränkt möglich. Im Kellergeschoss des Vorderhauses weisen die Wände zum Teil Feuchtigkeitsschäden auf und die Betonböden sind stellenweise beschädigt.

Der Anbau II wurde, laut Angaben des Eigentümers, im Jahr 2005 ohne Baugenehmigung erstellt. Im Rahmen der Wertermittlung wurde, aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten, von der Genehmigungsfähigkeit des Anbaus II ausgegangen. Die anfallenden Kosten für das nachträgliche Genehmigungsverfahren wurden berücksichtigt.

Anbau III (ehemals Pkw-Garage):

Das Gebäude weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Bei dem Anbau III handelt es sich um eine, laut Bauakte im Jahr 1976, erstellte Garage (siehe Seite 10 des Gutachtens). Sie wurde, laut Angaben des Eigentümers im Jahr 2005, ohne Baugenehmigung zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Innenraum kann vom Anbau II aus begangen werden und dient zurzeit als Wohnzimmer mit offener Küche. Von einer nachträglichen Legalisierung dieser Nutzung kann, aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten, nicht ausgegangen werden. Somit wurde im Rahmen der Wertermittlung von einer Wiederherstellung der genehmigten Nutzung dieses Gebäudes als Garage ausgegangen.

Die hierfür anfallenden Kosten wurden berücksichtigt (Wiederherstellung einer Zufahrtsöffnung, räumliche Trennung des Garagenraumes vom Anbau II und Überprüfung des Raumes hinsichtlich der Brandschutzanforderungen, Abbau der Einbauküche und Verlegung der Anschlüsse in einen anderen Raum). Laut Angaben des Eigentümers wurden im Küchenbereich der Wasserablauf der Spüle und der Spülmaschine, aufgrund des nicht ausreichenden Rohrdurchmessers, bereits abgeklemmt.

Wohnfläche des
Wohnhauses

: 112,26 m² Wohnung I (EG)
119,08 m² Wohnung II (OG + DG)
231,34 m² insgesamt

Grundrisseinteilung
des Wohnhauses

: Kellergeschoss:
Partykeller, Kellerraum I, Kellerraum II/
Waschküche, Kellerraum III,
Heizungsraum, Öltankraum, Flur

Erdgeschoss:
Treppenhaus/Flur, WC/Abstellraum
Wohnung I: Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2
Kinderzimmer, Ankleide, Durchgangsraum,
Diele, 2 Flure, Bad, Terrasse

Obergeschoss:
Wohnung II: Wohn-/Esszimmer,
Schlafzimmer, Küche, Flur, Bad, Terrasse

Dachgeschoss:
Wohnung II: 2 Zimmer, Flur

Die Grundrissanordnung der Wohnung Nr. I entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen. Die Wohnräume liegen tlw. hintereinander. Es sind zum Teil versetzte Ebenen vorhanden. Im Flur II und im Ankleideraum sind keine Fenster vorhanden. Die Grundrissanordnung der Wohnung Nr. II ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen. Sie ist nicht baulich zum Treppenhaus hin abgeschlossen.

Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX,
geboren am XXXXX

Lasten in Abt. II : lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB) für XXXXX, geboren am XXXXX. Bezug: Bewilligung vom 27.12.2004 (UR-Nr. 2297/2004, Notar XXXXX, Brühl). Eingetragen am 28.02.2005.

lfd. Nr. 6: Widerspruch gegen die Eintragung des Eigentums der XXXXX, geboren am XXXXX, Langenackerstraße 57, 50389 Wesseling zugunsten der XXXXX, geborene XXXXX, XXXXX, 50389 Wesseling. Aufgrund einstweiliger Anordnung des Amtsgerichts Brühl vom 08.03.2021, 32 F 341/20, eingetragen am 18.03.2021.

lfd. Nr. 7: Veräußerungs-, Belastungs- und Verpfändungsverbot zu Gunsten XXXXX, Sitz Wesseling – Amtsgericht Köln, XXXXX -. Aufgrund einstweiliger Verfügung vom 24.03.2021 (Landgericht Köln, 16 O 101/21) eingetragen am 19.04.2021.

lfd. Nr. 8: Über das Vermögen des XXXXX, geboren am XXXXX, ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Köln, 70c IN 139/21). Eingetragen am 23.12.2022.

lfd. Nr. 9: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 26/24). Eingetragen am 13.08.2024.

- 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 : Die im Erdgeschoss befindliche Wohnung wird zurzeit von dem Eigentümer selbst bewohnt. Die im Ober- und Dachgeschoss befindliche zweite Wohnung wird von einem Familienangehörigen (Wohnberechtigten) des Eigentümers bewohnt.
- Gewerbebetrieb : in dem vorliegenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungsergebnisse: Sachwert : EUR 538.703,-
Ertragswert : EUR 533.597,-

Wertermittlungstichtag : 27.11.2024

Verkehrswert : EUR 537.000,-

Bergheim, den 06.03.2025

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

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



Langenackerstraße, Blick Richtung Süden,
Zweifamilienhaus „Langenackerstraße 57“





Straßenansicht



Straßen-/ Seitenansicht



Eingangsbereich des Vorderhauses



Zuwegung bzw. Zufahrt zu den Anbauten II und III



Seitenansicht des Anbaus II, Frontansicht des Anbaus III



Eingangsbereich der Erdgeschosswohnung



Rückansicht der Gebäude

