

Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilien-
Reihenmittelhaus bebaute Grundstück Gemarkung
Keldenich, Blatt 2583, Flur 11, Flurstück 1157,
Kolpingstraße 5,
50389 Wesseling - Keldenich,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 59/25 -

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

Auftragsdatum : 10.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung : 11.02.2026
Wertermittlungstichtag : 11.02.2026
Qualitätsstichtag : 11.02.2026

Verkehrswert : EUR 346.000,-

Bewertungsobjekt	: Grundstück Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 1157, bebaut mit einem beidseitig angebauten, voll unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilien-Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.
Hinweis	: Eine Innenbesichtigung des Gebäudes 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)	: Kolpingstraße 5, 50389 Wesseling - Keldenich
Grundstücksgröße	: 154 m ²
Wohnlage	: Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.
Grundstücksbeschreibung	: Das zu bewertende Grundstück ist, soweit ersichtlich, weitgehend eben. Es grenzt im Norden mit einer Breite von 5,40 m an die Kolpingstraße und ist ca. 28,50 m tief. Rückseitig grenzt es an eine städtische Grünanlage.
Baujahr	: Das Wohnhaus wurde 1999 erstellt und das Dach des Gebäudes im Jahr 2008 ausgebaut.
Konstruktionsart	: in Massivbau

Zustand : Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes sind die Rollläden im Obergeschoss zum Teil beschädigt. Ansonsten weist das Gebäude nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Wohnfläche : 121,29 m²

Grundrisseinteilung des Wohngebäudes : Die Beschreibung der Grundrissaufteilung ist anhand der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne aus den Jahren 1996 und 2008 gemacht worden. Weiterführende Angaben über die aktuelle Grundrissaufteilung des Gebäudes können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden.

Kellergeschoss:

2 Kellerräume, Hausanschlussraum, Flur

Erdgeschoss:

Wohn-/ Esszimmer, Küche, Diele, Gäste-WC, Terrasse

Obergeschoss:

Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Flur, Bad

Dachgeschoss:

Studio

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

Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX,
geb. XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX geb. XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

- in Erbengemeinschaft -

Lasten in Abt. II : Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 141 K 59/25).
Eingetragen am 06.11.2025.

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 vermutlich von fünf Teileigentümern, Frau XXXXX, Frau XXXXX, Herrn XXXXX, Frau XXXXX und 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 346.978,-
Ertragswert : EUR 344.111,-

Wertermittlungsstichtag : 11.02.2026

Verkehrswert : EUR 346.000,-

Bergheim, den 18.05.2026

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

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



Kolpingstraße, Blick Richtung Osten,
Einfamilien-Reihenmittelhaus „Kolpingstraße 5“





Straßenansicht





Hauseingangsbereich



beschädigter Bodenbelag der Zuwegung



Rückansicht des Wohnhauses

