

Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einer Einfamilien-
Doppelhaushälfte sowie mit einer Pkw-Garage bebaute
Grundstück Gemarkung Kierdorf, Blatt 2257, Flur 10,
Flurstück 258,
Roggendorfer Weg 25 A,
50374 Erftstadt – Kierdorf,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 26/25 -

Auftraggeber : Amtsgericht Brühl
Balthasar-Neumann-Platz 3
50321 Brühl
Auftragsdatum : 23.07.2025

Tag der Ortsbesichtigung : 26.09.2025
Wertermittlungsstichtag : 26.09.2025
Qualitätsstichtag : 26.09.2025

Verkehrswert : EUR 408.000,-

Bewertungsobjekt	: Grundstück Gemarkung Kierdorf, Flur 10, Flurstück 258, bebaut mit einer einseitig angebauten, vollunterkellerten, eingeschossigen Einfamilien-Doppelhaushälfte mit überwiegend ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einer entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze erstellten, einseitig an das Wohnhaus angebauten Pkw-Garage mit Flachdach.
Hinweis	: Eine Innenbesichtigung der Gebäude und das Betreten des rückwärtigen Bereichs des Grundstücks waren 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)	: Roggendorfer Weg 25 A, 50374 Erftstadt – Kierdorf
Grundstücksgröße	: 490 m ²
Wohnlage	: Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich bewerten.
Grundstücksbeschreibung	: Das Bewertungsgrundstück ist, soweit ersichtlich, weitgehend eben und befindet sich auf Straßenniveau. Es hat einen viereckigen Zuschnitt, grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 14 m an die Straße „Roggendorfer Weg“ und ist ca. 35 m tief.
Baujahr	: 1977
Konstruktionsart	: in Massivbauweise

Zustand**: Wohnhaus:**

Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Lackierung der Rollladenkasten-Abdeckungen (außen) ist stellenweise beschädigt. Die Verkleidung des Ortganges fehlt an einer Stelle. Im Bereich der vorderen Fassade wurden die Fensterlaibung nach Einbau der Fenster tlw. nicht fachgerecht fertiggestellt. Der obere Rand der Kunststoff-Kellerlichtschächte ist zum Teil beschädigt. Weitere Aussagen hinsichtlich des Zustandes können, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, nicht gemacht werden.

Pkw-Garage:

Eine Innenbesichtigung der Garage war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Der Fassadenputz weist stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Das Metallschwingtor bzw. die Lackierung des Tores ist stellenweise beschädigt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Aussagen hinsichtlich des Zustandes gemacht werden.

Wohnfläche**: 132,18 m²****Grundrisseinteilung
des Wohnhauses****: Die Beschreibung der Grundrissaufteilung ist anhand der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne aus dem Jahr 1977 gemacht worden. Weiterführende Angaben über die aktuelle Grundrissaufteilung des Gebäudes können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden.**

Kellergeschoß:

Hobbyraum, Kellerraum,
Hausanschlussraum, Heizungsraum,
Öltankraum, Waschküche, Flur

Erdgeschoß:

Wohnzimmer, Esszimmer, Büro, Küche,
Diele mit Garderobe, Gäste-WC, Terrasse

Dachgeschoß:

Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Flur,
Bad, Dachterrasse, Speicher (nicht
ausgebaut)

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 ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 141 K 26/25).
Eingetragen am 27.05.2025.

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 von der Teileigentümerin selbst genutzt. 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 414.750,- Ertragswert : EUR 389.688,-
Wertermittlungsstichtag	: 26.09.2025
Verkehrswert	: EUR 408.000,-

Bergheim, den 12.11.2025

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

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



Einfamilien-Doppelhaushälfte „Roggendorfer Weg 25 A“ mit einer Pkw-Garage



Straßenansicht



Hauseingangsbereich



Seitenansicht des Wohnhauses, Zufahrt der Garage



Garagenzufahrt

