

Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einer Einfamilien-
Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung sowie mit einer
Pkw-Garage mit Anbau bebaute Grundstück Gemarkung
Vochem, Blatt 510, Flur 2, Flurstück 148/301,
Fronhofweg 42,
50321 Brühl - Vochem,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 21/25 -

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

Auftragsdatum : 05.08.2025

Tag der Ortsbesichtigung : 26.09.2025

Wertermittlungstichtag : 26.09.2025

Qualitätsstichtag : 26.09.2025

Verkehrswert : EUR 514.000,-

- Bewertungsobjekt** : Grundstück Gemarkung Vochem, Flur 2, Flurstück 148/301, bebaut mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte, zusammengesetzt aus einem einseitig angebauten, voll unterkellerten, eingeschossigen Haupthaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem einseitig an die rückwärtige Außenwand des Haupthauses angebauten, teilunterkellerten, zweigeschossigen Anbau mit Flachdach sowie mit einer entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze erstellten, tlw. einseitig an das Wohnhaus angebauten, nicht unterkellerten Pkw-Garage mit Sattel- bzw. Flachdach und einem einseitig an die rückwärtige Außenwand der Garage angebauten, räumlich vom Garagenraum abgetrennten, als Hauswirtschaftsraum dienenden Anbau mit Flachdach.
- Hinweis** : Der Wert des in Abt. II (Ifd. Nr. 1) des Grundbuches eingetragenen Rechts wird dem Amtsgericht auf einem diesem Gutachten beigelegten gesonderten Blatt mitgeteilt. Im vorliegenden Gutachten wird somit der Verkehrswert des unbelasteten Objekts ausgewiesen.
- Anschrift des Objekts
(amtl. Hausnummer)** : Fronhofweg 42,
50321 Brühl - Vochem
- Grundstücksgröße** : 883 m²
- Wohnlage** : Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch Lärmimmissionen von der südöstlich des Bewertungsgrundstücks vorbeiführenden Ortsdurchgangsstraße.

Grundstücksbeschreibung : Das Grundstück ist weitgehend eben und befindet sich auf Straßenniveau. Es hat einen viereckigen Zuschnitt, grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 12,80 m an die Straße „Fronhofweg“ und ist ca. 69 m tief.

Baujahr : Das Haupthaus wurde 1954 erstellt und 1968 durch einen rückwärtigen Anbau erweitert. Der Hausanbau wurde 1972 aufgestockt. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze wurde 1954 ein als Hauswirtschaftsraum dienendes Nebengebäude erstellt. Das Nebengebäude wurde 1965 zu einer Garage umgebaut und durch einen rückwärtigen als Hauswirtschaftsraum dienenden Anbau erweitert.

Konstruktionsart : in Massivbau

Zustand : Wohnhaus:
In dem Gebäude wurden, laut Angaben des am Ortstermin anwesenden Teileigentümers, in den letzten Jahren diverse Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierbei wurden, laut seinen Angaben im Jahr 2014, alle Zu- und Abwasserleitungen erneuert. Der Heizkessel und die Heizkörper wurden ebenfalls erneuert. Im Jahr 2015 wurde die Elektrik komplett erneuert. Die Holzterasse sowie die Parkettbodenbeläge wurden geschliffen und neu lackiert. Im Dachgeschoss wurden die Natursteinfliesen der Bodenbeläge neu verlegt und die Küchenanschlüsse erneuert.

Ferner wurde im Kellergeschoss eine Rückstauklappe im Boden der Waschküche eingebaut. Im Jahr 2016 wurden im Hausanbau die Fenstertür und die Fenster erneuert. Ferner wurden im Erdgeschoss des Anbaus sowie im Zimmer I und in der Küche der Erdgeschosswohnung elektrisch betriebene Rollläden eingebaut bzw. die Rollläden wurden elektrisch nachgerüstet (mit elektrischem Gurtwickler). Die Hauseingangstür sowie das im Treppenhaus befindliche Fenster wurden ebenfalls im Jahr 2016 erneuert. Im Dachgeschoss des Anbaus wurden die Fenster 2019 erneuert. Die Wohnungen und das Treppenhaus wurden, im Jahr 2018, renoviert und die Wände tlw. neu verputzt. Ferner wurden, laut Angaben des Teileigentümers, im Zimmer II des Erdgeschosses Anschlüsse für ein Duschbad installiert (vermutlich für WC, Waschtisch und Dusche; nicht alle genau ersichtlich). Der Kamin wurde 2018 durch den Schornsteinfeger überprüft und instandgesetzt. Der Kaminofenanschluss ist, laut Angaben des Teileigentümers, vorhanden.

Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände war eine Betrachtung der Innenräume zum Teil nur beschränkt möglich. Die Wandtapeten lösen sich zum Teil. Eine genaue Überprüfung der Schadensursache war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Es fehlen zum Teil die Übergangprofile der Türschwellen. Im Flur der Erdgeschosswohnung ist der Bodenbelag stellenweise beschädigt. Die Türblätter und Türzargen sind ebenfalls stellenweise beschädigt.

Laut Angaben des Teileigentümers wurden, wie bereits erwähnt, im Zimmer II des Erdgeschosses Anschlüsse für ein Duschbad installiert. Eine genaue Überprüfung dieser war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Sanitärobjekte sind nicht vorhanden. In der Erdgeschosswohnung ist bereits ein Duschbad vorhanden. Aufgrund vorgenannter Gegebenheiten wird, im Rahmen der weiteren Wertermittlung, von einer Nutzung dieses Raumes als Wohn- oder Abstellraum ausgegangen. Im Treppenhaus ist die Fensterbank stellenweise beschädigt. Im Zimmer I des Dachgeschosses sind die Fensterdichtungen beschädigt. Ferner weist die Außenwand unterhalb der Fensterbank und im unteren Bereich stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Im Zimmer II des Dachgeschosses weist die Decke stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Im Eingangsbereich des Dachgeschossbades sind die Bodenfliesen bzw. die Fugen dieser stellenweise beschädigt. Die Sanitärobjekte waren stellenweise leicht verschmutzt, so dass eine genaue Beurteilung dieser, hinsichtlich eventueller Schäden, nur begrenzt möglich war. In den Kellerräumen waren zum Teil diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung der Innenräume tlw. nur beschränkt möglich war. Im Kellergeschoss weisen die Wände stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf und die Betonböden sind zum Teil beschädigt.

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

Pkw-Garage mit Anbau:

Das Gebäude weist einen noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Das Garagentor bzw. die Lackierung des Tores ist stellenweise beschädigt. Im Garagenraum weisen die Wände im unteren Bereich stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Der Zugang zum seitlichen Abstellraum ist, aus brandschutztechnischen Gründen, über eine feuerhemmende Tür zu erfolgen (siehe Genehmigungsplan). Dieser erfolgt zurzeit jedoch über eine einfache Holzschiebetür. Die vom Garagenraum zum rückwärtigen Grundstücksbereich führende Metalltür ist stellenweise beschädigt. Im Garagenanbau weist die Wand unterhalb des Fensters Feuchtigkeitsschäden auf.

Wohnfläche des
Wohnhauses

: 66,40 m² Erdgeschosswohnung
68,31 m² Dachgeschosswohnung
 134,71 m² Wohnhaus insgesamt

Grundrisseinteilung
des Wohnhauses

: Kellergeschoss:
 3 Kellerräume, Heizungsraum, Waschküche,
 Flur

Erdgeschoss:
 Flur/ Treppenhaus
 Hauptwohnung: Wohnzimmer, 2 Zimmer,
 Küche, Flur, Duschbad, Terrasse

Dachgeschoss:
 Einliegerwohnung: Wohnzimmer, 2 Zimmer,
 Küche, Flur, Bad

Die Grundrisseinteilung der Wohnungen ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen. Die im Erdgeschoss befindliche Hauptwohnung ist in sich abgeschlossen. Der Treppenaufgang mündet in den offenen Flur der im Dachgeschoss befindlichen Einliegerwohnung. Diese ist somit nicht in sich abgeschlossen.

Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX,
geboren am XXXXX
- zu 1/2 Anteil -

XXXXX,
geboren am XXXXX
- zu 1/2 Anteil -

Lasten in Abt. II : Recht auf Legung, Betrieb und Unterhaltung einer Hochspannungsleitung und in Verbindung damit eine Bau- und Aufwuchsbeschränkung sowie ein Verbot leitungsgefährdender Handlungen zugunsten des Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft in Essen (ursprüngliche Berechtigte). Eingetragen unter Bezug auf das Ersuchen des Regierungspräsidenten in Köln- I B Ent 57/51 – vom 12. Dezember 1952 am 24. Januar 1953. Von Blatt 0418 hierher übertragen am 22. März 1979. Neue Berechtigte des o. g. Rechts aufgrund Umwandlung durch Ausgliederung ist die Westnetz GmbH, Dortmund (Amtsgericht Dortmund, HRB 30872). Unter Bezugnahme auf den Ausgliederungs- und Übernahmevertrag vom 11.11.2019 (UR-Nr. 449/2019, Notar XXXXX) berichtigt am 25.11.2021.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 141 K 21/25).
Eingetragen am 14.04.2025.

- 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 514.529,-
Ertragswert : EUR 510.541,-

Wertermittlungstichtag : 26.09.2025

Verkehrswert : EUR 514.000,-

Bergheim, den 15.12.2025

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

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



Einfamilien-Doppelhaushälfte „Fronhofweg 42“ mit einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss und einer Pkw-Garage mit Anbau



Straßen-/ Seitenansicht der Gebäude



Hauseingangsbereich



Garagenzufahrt



Garagenraum



als Hauswirtschaftsraum dienender Garagenanbau



Rückansicht der Gebäude





Kelleraußentreppe



Garten im rückwärtigen Grundstücksbereich