

Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus sowie
mit einer Pkw-Garage bebaute Grundstück Gemarkung
Hermülheim, Blatt 5085, Flur 3, Flurstück 1053,
Pestalozzistraße 14,
50354 Hürth-Hermülheim,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 41 K 06/22 -

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

Auftragsdatum : 11.11.2022

Tag der Ortsbesichtigung : 31.01.2023

Wertermittlungstichtag : 31.01.2023

Qualitätsstichtag : 31.01.2023

Verkehrswert : EUR 693.000,-

- Bewertungsobjekt** : Eckgrundstück Gemarkung Hermülheim, Flur 3, Flurstück 1053, bebaut mit einem freistehenden, voll unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einer einseitig an das Wohnhaus angebaute, nicht unterkellerte Pkw-Garage mit Satteldach.
- Hinweis** : Ein Teilbereich des Kellergeschosses (2 als Büro genutzte Räume, Flur, Duschbad) wurde nachträglich, ohne Genehmigung, ausgebaut. Aufgrund der baurechtlichen Anforderung an Aufenthaltsräume im Kellergeschoss (Geschosshöhe, Belichtung usw.), kann die Genehmigungsfähigkeit der jetzigen Nutzung dieses Bereiches nur im Rahmen eines Antrages auf Nutzungsänderung geprüft werden. Auch wenn die ausgebauten Kellerräume nicht als Aufenthaltsräume betrachtet werden können, wurde der ausgebaut Kellerbereich aufgrund seines Ausbauzustandes im Rahmen der Wertermittlung durch entsprechende Wertansätze berücksichtigt
- Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)** : Pestalozzistraße 14, 50354 Hürth-Hermülheim
- Grundstücksgröße** : 538 m²
- Wohnlage** : Die Wohnlage ist insgesamt als gut zu bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch gelegentliche Lärmimmissionen von der ca. 30 m östlich gelegenen Grundschule.

- Grundstücksbeschreibung** : Das Grundstück hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt (eine abgerundete Ecke im Bereich der Straßenkreuzung). Es handelt sich um ein Eckgrundstück, das im Westen mit einer Breite von ca. 18 m an die Pestalozzistraße und im Süden an einen Stichweg dieser Straße grenzt und durchschnittlich ca. 17 m breit und 32 m tief ist. Es ist terrassenförmig auf zwei Ebenen angelegt. Der vordere Bereich des Grundstücks (Wohnhaus, Garage sowie die dahinter liegende Terrasse) befindet sich auf Straßenniveau. Der rückwärtige Garten liegt auf einem tieferen Geländeniveau und kann von der Terrasse aus über eine fünfstufige Treppe begangen werden.
- Baujahr** : Das Wohnhaus und die Garage wurden laut Bauakte 1959 fertig gestellt.
- Konstruktionsart** : in Massivbau
- Zustand** : Wohnhaus:
In dem Gebäude wurden laut Angaben des am Ortstermin anwesenden Teileigentümers in den Jahren 1995, 2000 sowie 2005 umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Hierbei wurden laut seinen Angaben im Jahr 1995 das Dach erneuert und die Gauben ausgebaut. Die Außenwände wurden wärmegeklämmt (außer Kelleraußenwände) und die Fassade verklankert. Die Heizung und Warmwasserbereiter wurden erneuert und auf Fernwärme umgestellt. Die Elektrik, die Wasserleitungen sowie die Fenster wurden ebenfalls erneuert. In der Küche und im Flur des Erdgeschosses wurden die Bodenbeläge erneuert (Granitböden).

Ferner wurde seitlich des Wohnhauses ein beheizter Wintergarten erstellt. Im Jahr 2000 wurde laut seinen Angaben eine neue Treppe (Massivholz) eingebaut und das Dachgeschossbad und das Gäste-WC wurden saniert. Im Erdgeschoss wurde tlw. Parkettbodenbelag (Merbau Parkett) verlegt. Im Erd- und Dachgeschoss wurden die Innentüren (Echtholztüren) erneuert. Die Kellertreppe wurde gefliest. Im Jahr 2005 wurde eine Teilfläche des Kellergeschosses (2 Räume, Flur, Duschbad), laut seinen Angaben, entkernt und neu ausgebaut. Hierbei wurde das Duschbad neu eingebaut, die Innentüren (weiße Türen) erneuert, neue Fenster mit Sicherheitsglas eingebaut und Einbauschränke unterhalb der Kellertreppe gebaut.

Der Fliesenbelag der Kellertreppe ist stellenweise leicht beschädigt. Im Kellerraum II ist die Fensterscheibe stellenweise beschädigt. In einigen Kellerräumen waren diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung der Innenräume zum Teil nur beschränkt möglich war. Im Hausanschlussraum weisen die Außenwände stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Ansonsten weist das Gebäude einen durchschnittlichen bis guten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Pkw-Garage:

Im Garagenraum waren diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung des Innenraumes nur sehr beschränkt möglich war. Der Betonboden ist stellenweise beschädigt. Ansonsten weist das Gebäude einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

- Wohnfläche des
Wohnhauses : 132,03 m²
- Grundrisseinteilung
des Wohnhauses : Kellergeschoss:
2 Räume (zurzeit als Büro genutzt),
Hausanschlussraum, Heizungsraum,
Waschküche, Flur, Duschbad
- Erdgeschoss:
Wohnzimmer, Esszimmer, Wintergarten,
Küche, Flur, Gäste-WC, Terrasse
- Dachgeschoss:
3 Zimmer, Flur, Bad, Balkon
- Die Grundrissanordnung des Wohnhauses
ist zweckdienlich und entspricht den
heutigen Wohnansprüchen.
- Eigentümer lt. Grundbuch : Eheleute
XXXXX,
geboren am XXXXXX
- XXXXX,
geborene XXXXXX,
geboren am XXXXXX
- je zu 1/2 Anteil -
- Lasten in Abt. II : Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 41 K 6/22).
Eingetragen am 16.05.2022.
- 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 den Eigentümern selbst bewohnt bzw. genutzt.
- Gewerbebetrieb : In einem Teilbereich des Kellergeschosses wird zurzeit ein Bauträgerunternehmen in Form einer GmbH, mit Herrn XXXXX als Geschäftsführer, geführt (XXXXX Projektentwicklung GmbH). Dieser Teilbereich des Kellergeschosses (2 als Büro genutzte Räume, Flur, Duschbad) wurde, wie bereits erwähnt, ohne Genehmigung ausgebaut. Von einer nachträglichen Genehmigung der jetzigen Nutzung dieses Bereiches kann aufgrund der baurechtlichen Anforderung an Aufenthaltsräume im Kellergeschoss nicht mit Sicherheit ausgegangen werden.
- Zubehör : Bezüglich des o. g. Gewerbebetriebs waren in den beiden als Büro ausgebauten Räumen des Kellergeschosses am Tag der Ortsbesichtigung zwei Tische, acht Stühle sowie einige Regale und Schränke vorhanden. Das Mobiliar ist laut Angaben des am Ortstermin anwesenden Teileigentümers, Herrn XXXXX, ca. 30 Jahre alt. Der ebenfalls vorhandene Laptop, der Drucker und das Faxgerät sind ca. acht bis zwölf Jahre alt. Dem Zubehör wird aufgrund des Alters und des Zustandes kein Restwert beigemessen.

Wertermittlungsergebnisse : Sachwert : EUR 696.225,-
Ertragswert : EUR 683.155,-

Wertermittlungsstichtag : 31.01.2023

Verkehrswert : EUR 693.000,-

Bergheim, den 21.04.2023

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

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



Pestalozzistraße, Blick Richtung Norden,
Hausgrundstück „Pestalozzistraße 14“





Einfamilienhaus „Pestalozzistraße 14“ mit einer Pkw-Garage



Straßenansicht der Gebäude, Garagenzufahrt