

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
Hürth, Blatt 333, Flur 11, Flurstück 3297,
Trierer Straße 28,
50354 Hürth – Alt-Hürth,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 41 K 26/23 -

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

Auftragsdatum : 18.12.2023

Tag der Ortsbesichtigung : 21.02.2024

Wertermittlungstichtag : 21.02.2024

Qualitätsstichtag : 21.02.2024

Verkehrswert : EUR 375.000,-

- Bewertungsobjekt** : Grundstück Gemarkung Hürth, Flur 11, Flurstück 3297, bebaut mit einem freistehenden, vermutlich nicht unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Flachdach sowie mit einer entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze erstellten, vermutlich nicht unterkellerten Pkw-Garage mit Flachdach.
- Hinweise** : Eine Innenbesichtigung der Gebäude und das Betreten der südwestlich der Gebäude befindlichen Grundstücksfläche waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Laut Angaben der zuständigen Baubehörde liegen keine Bauakten bezüglich des vorliegenden Objekts vor. Das Gutachten ist somit nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten sowie den katasteramtlichen Unterlagen erstellt worden.
- Zulasten des Bewertungsgrundstücks wurde im Jahr 1952 eine Grunddienstbarkeit (Gehrecht) in Abt. II des Grundbuchs eingetragen. Das Bewertungsgrundstück wurde jedoch nicht hierfür in Anspruch genommen. Diesem Recht wurde aufgrund o. g. Gegebenheit kein Wert beigemessen (siehe unter Punkt 2.3, Seite 7)
- Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)** : Trierer Straße 28,
50354 Hürth – Alt Hürth
- Grundstücksgröße** : 672 m²
- Wohnlage** : Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

- Grundstücksbeschreibung** : Das Bewertungsgrundstück ist geneigt. Es hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt, grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 44 m an die Trierer Straße und ist durchschnittlich ca. 45 breit und ca. 15 m tief. Der mit einem Wohnhaus und einer Pkw-Garage bebaute Grundstücksbereich und die um die Gebäude befindliche Grundstücksfläche sind terrassenförmig angelegt. Dieser Bereich liegt auf einem höheren Geländeniveau als die angrenzende Straße. Der restliche Grundstücksbereich ist zu der o. g. Straße hin, nach Nordwesten bzw. Nordosten, abschüssig.
- Baujahr** : Bauunterlagen bezüglich des Objekts sind, laut Angaben der zuständigen Baubehörde, nicht vorhanden. Die katasteramtliche Vermessung der Gebäude im Rohbauzustand fand, laut Angaben des zuständigen Katasteramtes, im Jahr 1965 statt.
- Konstruktionsart** : vermutlich in Massivbau
- Zustand** : Wohnhaus:
Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Gebäude weist nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten einen stark vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Die Loggia wurde als auskragendes, überdachtes und beidseitig abgeschlossenes Bauteil in Beton erstellt. Die Fliesen der Fassadenverkleidung dieses Bauteils sind stellenweise beschädigt bzw. fehlen zum Teil. Die hierdurch freigelegten Konstruktionsflächen weisen starke Schäden auf.

Die Bodenplatte der Loggia sowie die Überdachung dieser weisen unterseitig stellenweise starke Feuchtigkeitsschäden auf. Die Verklinkerung der rückwärtigen Fassade fehlt stellenweise. Die Bitumenbahnen der Dacheindeckung müssen überprüft und instandgesetzt bzw. erneuert werden. Die Verkleidung des Schornsteins ist beschädigt. Die Holzfenster sind beschädigt und müssen instandgesetzt bzw. zum Teil erneuert werden. Die Glasfüllungen der zum vorderen Grundstücksbereich öffnenden Erdgeschossfenster sind zum Teil beschädigt und die Metallsicherheitsgitter dieser stellenweise verrostet. Der im Bereich des seitlichen Obergeschossfensters ersichtliche Rollladen ist defekt. Im Bereich der Eingangstür weist die Verklinkerung der Türlaibung Risse auf. Der Metallrahmen und die Glasfüllungen des Eingangstürelements sind ebenfalls stellenweise beschädigt.

Pkw-Garage:

Eine Innenbesichtigung der Garage war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Gebäude weist nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten einen stark vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Die Fassadenverkleidung ist stellenweise beschädigt bzw. fehlt zum Teil. Die Laibung der Toröffnung weist im oberen Bereich starke Feuchtigkeitsschäden auf. Das Metallschwinger bzw. die Lackierung des Tores ist stellenweise beschädigt. Das Metallgeländer der Dachterrasse ist ebenfalls stellenweise beschädigt.

- Wohnfläche (geschätzt) : 172,15 m² Wohnhaus
9,96 m² Dachterrasse über Garage
182,11 m² Wohnfläche insgesamt
- Grundrisseinteilung
des Wohngebäudes : Angaben zur Grundrisseinteilung können,
aufgrund der fehlenden Bauunterlagen und
Innenbesichtigung, nicht gemacht werden.
Im Rahmen der Wertermittlung wurde von
einer Nutzung des Gebäudes als
Einfamilienhaus ausgegangen.
- Eigentümerin
lt. Grundbuch : XXXXX, jetzige XXXXX,
geboren am XXXXX
- Lasten in Abt. II : Eine Grunddienstbarkeit dahingehend, dass
der jeweilige Eigentümer der Parzellen
Hürth Flur Mb Flurstück 257/1 und Hürth
Flur Mb Flurstück 257/33 berechtigt ist,
einen an der Nordostseite des belasteten
Grundstücks Flur Mb Flurstück 257/19
gelegenen Pfad von etwa 1 Meter Breite
zum Gehen zu benutzen. Mit Bezug auf die
Bewilligung vom 27. Februar 1952
eingetragen am 20. Juni 1952 und hierher
übertragen von Blatt 3340 am 16. August
1976.
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 41 K 26/23).
Eingetragen am 05.10.2023.
- 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 vermutlich von der Eigentümerin 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 378.009,-
Ertragswert : EUR 366.714,-
- Wertermittlungsstichtag : 21.02.2024
- Verkehrswert : EUR 375.000,-**

Bergheim, den 05.08.2024

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

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



Trierer Straße, Blick Richtung Nordosten,
Hausgrundstück „Trierer Straße 28“





Trierer Straße, Blick Richtung Südwesten,
Straßenansicht des Einfamilienhauses „Trierer Straße 28“



Zuwegung bzw. Zufahrt zum Grundstück



Einfamilienhaus „Trierer Straße 28“ mit einer Pkw-Garage,
Zuwegung bzw. Zufahrt zu den Gebäuden

