

## Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194  
Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus mit  
Gaststätte bebaute Grundstück Gemarkung Hürth, Blatt  
5572, Flur 9, Flurstück 4482,  
Alstädter Straße 7,  
50354 Hürth – Alt-Hürth,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung  
- 41 K 17/21 -

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

Auftragsdatum : 14.01.2022

Tag der Ortsbesichtigung : 01.04.2022

Wertermittlungstichtag : 01.04.2022

Qualitätsstichtag : 01.04.2022

**Verkehrswert : EUR 595.000,-**

- Bewertungsobjekt** : Grundstück Gemarkung Hürth, Flur 9, Flurstück 4482, bebaut mit einem Wohnhaus mit Gaststätte, zusammengesetzt aus einem im vorderen Grundstücksbereich befindlichen, einseitig angebauten, vermutlich nicht unterkellerten, zweigeschossigen Haus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem an dieses Haus angebauten, tlw. unterkellerten, eingeschossigen Erweiterungsbau mit Flachdach.
- Hinweis** : Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte nur eine kleine Teilfläche des Eingangsbereichs der im Erdgeschoss befindlichen Gaststätte in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung des restlichen Gebäudebereichs war nicht möglich. Das Gutachten ist somit nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten, den im Rahmen des kurzen Aufenthalts im Erdgeschoss aufgenommenen Erkenntnissen und den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.
- Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)** : Alstädter Straße 7, 50354 Hürth – Alt-Hürth
- Grundstücksgröße** : 516 m<sup>2</sup>
- Lage** : In der im Erdgeschoss befindlichen Gaststätte wird zurzeit eine Schank- und Speisewirtschaft betrieben. Die Lage wird bezüglich der gewerblichen Nutzung für Objekte der vorliegenden Art als insgesamt gut eingestuft.

Im Ober- und Dachgeschoss des Gebäudes befindet sich jeweils eine Wohneinheit. Die Wohnlage ist als durchschnittlich zu bewerten. Bezüglich der zur Straße hin orientierten Räume erfährt die Lage allerdings Einschränkungen durch den Straßenverkehrslärm. Ferner kann es, aufgrund der Art des im Erdgeschoss geführten Gewerbes, zu weiteren Einschränkungen kommen (eventuelle Lärm- oder Geruchsbelästigung durch Gastronomiebetrieb).

**Grundstücksbeschreibung** : Das Grundstück ist weitgehend eben und befindet sich auf Straßenniveau. Es hat einen unregelmäßigen Zuschnitt, grenzt im Osten mit einer Breite von ca. 16 m an die Alstädter Straße und ist durchschnittlich ca. 17 m breit und ca. 30 m tief.

**Baujahr** : Das Gebäude wurde ursprünglich 1950 erbaut. Im Jahr 1962 wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Im Jahr 1968 wurden das Vordach oberhalb des Gaststätteneingangs erstellt und Fassadenänderungen vorgenommen.

**Konstruktionsart** : in Massivbau

**Zustand** : Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nur in einer kleinen Teilfläche des Eingangsbereichs möglich. Der restliche Bereich des Gebäudes konnte nicht von innen besichtigt werden.

In dem Gebäude wurden, laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Teileigentümerin, diverse Sanierungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt.

Hierbei wurden die Bitumenbahnen des, über dem im Grundrissplan als Durchgang bezeichneten Raum und über der angrenzenden WC-Anlage befindlichen, Flachdaches ca. 2015 erneuert. Die Elektroinstallation und Ver- und Entsorgungsleitungen wurden ca. 2017 erneuert. In der Dachgeschosswohnung wurden die Wände neu tapeziert und gestrichen und die Bodenbeläge und die Innentüren zum Teil erneuert. Ferner wurden die Sanitärobjekte des Bades tlw. erneuert. Die Rollladengurte wurden ebenfalls erneuert. In der Obergeschosswohnung wurden, laut ihren Angaben, keine Sanierungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt.

Der Steinbelag der Eingangstreppe ist stellenweise beschädigt. Die Fassadenverkleidung des eingeschossigen Gebäudeteils bzw. die Fugen und der Anstrich dieser sind stellenweise beschädigt. Die Fallrohre und Dachrinnen bzw. die Lackierung dieser ist ebenfalls stellenweise beschädigt. Ansonsten weist das Gebäude, nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten, einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Wohn- und Nutzflächen : 65,54 m<sup>2</sup> Obergeschosswohnung  
60,86 m<sup>2</sup> Dachgeschosswohnung  
 126,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt

409,69 m<sup>2</sup> Nutzfläche Gaststätte

## Grundrisseinteilung laut Bauakte

: Die Beschreibung der Grundrisseinteilung ist anhand der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne aus den Jahren 1950, 1962, 1968 und 2020 gemacht worden. Weiterführende Angaben über die aktuelle Grundrisseinteilung des Gebäudes können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden.

### Kellergeschoss:

6 Kellerräume

### Erdgeschoss, Gaststätte:

Gaststube mit Theke, Kegelbahn, Veranstaltungsraum, Vorraum, Durchgangsraum, Küche, 4 Abstellräume, Mülltonnen-Abstellraum, 2 WC-Anlagen (eine vom Durchgangsraum, die zweite vom Veranstaltungsraum aus zu begehen), als privat bezeichneter Bereich mit 4 Räumen (Privaträume laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Teileigentümerin ohne Fenster, jedoch mit Dachluken), Flur, Treppenhaus

### Obergeschoss, Wohnung:

3 Zimmer, Küche, Diele, Bad

### Dachgeschoss, Wohnung:

4 Zimmer, Küche, Diele, Bad

Bei der Grundrisseinteilung der Gaststätte handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Ansprüchen bezüglich Objekten der vorliegenden Nutzungsart entspricht. Die Grundrissanordnung der Wohnungen 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 : Beschränkte persönliche Dienstbarkeit  
(Gaststättenbetriebsverbot) für die XXXXX  
AG, Köln. Bezug: Bewilligung vom  
21.05.2010 (UR-Nr. 653/010, Notar  
XXXXX, Brühl). Das Recht hat Rang vor  
Abt. III Nr. 2. Eingetragen am 01.06.2010.
- Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der  
Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet  
(Amtsgericht Brühl, 41 K 017/21).  
Eingetragen am 27.07.2021.
- Baulasten : Übernahme einer Abstandsflächenbaulast zu  
Lasten des Bewertungsgrundstücks  
Flurstück 4482, zu Gunsten der Flurstücke  
4480 und 4470.
- Übernahme einer Abstandsflächenbaulast zu  
Lasten des Bewertungsgrundstücks  
Flurstück 4482, zu Gunsten des Flurstücks  
4481.
- 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** : Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. In der im Erdgeschoss befindlichen Gaststätte wird zurzeit eine Schank- und Speisewirtschaft betrieben. Die im Dachgeschoss befindliche Wohnung wird, laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Teileigentümerin, von dem Teileigentümer des Objekts, Herrn XXXXX, bewohnt. Die Obergeschosswohnung ist laut ihren Angaben vermietet. Genauere Informationen diesbezüglich waren ihr jedoch nicht bekannt.
- Gewerbebetrieb** : In der Gaststätte wird, laut Angaben des zuständigen Gewerbeamtes, zurzeit eine Schank- und Speisewirtschaft durch den Teileigentümer des Objekts, Herrn XXXXX, betrieben.
- Zubehör** : Der Zeitwert der straßenseitig ersichtlichen Werbeanlage (mit Beleuchtung) wird unter Berücksichtigung der Art und des Zustandes, zum Wertermittlungsstichtag, dem 01.04.2022, pauschal auf EUR 600,- geschätzt. Ansonsten können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Angaben bezüglich des Zubehörs gemacht werden.

Wertermittlungsergebnisse : Ertragswert : EUR 597.122,-  
Sachwert : EUR 586.722,-

Wertermittlungsstichtag : 01.04.2022

**Verkehrswert : EUR 595.000,-**

**Zeitwert Werbeanlage : EUR 600,-**

Bergheim, den 05.07.2022

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

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



Alstädter Straße, Blick Richtung Nordwesten,  
Wohnhaus mit Gaststätte, Straßen-/ Seitenansicht





Haupteingang der Gaststätte



Nebeneingang



Haupteingang der Gaststätte, stellenweise beschädigte Eingangstreppe

