

Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit dem überwiegenden Teil des
Einfamilienhauses „Heidestraße 5“ bebaute Grundstück
Gemarkung Hürth, Blatt 3076, Flur 10, Flurstück
2926/177 (rote Pfeile; Fotomarkierung ungenau),
Heidestraße 5, 50354 Hürth – Alt-Hürth,



für das unmittelbar vor dem o. g. Flurstück 2926/177
befindliche, unbebaute Grundstück Gemarkung Hürth,
Blatt 3076, Flur 10, Flurstück 2919/177 (Teil des
Gehweges; gelbe Pfeile),
Heidestraße, 50354 Hürth – Alt-Hürth,

für das mit dem restlichen Teil des oben genannten
Hauses „Heidestraße 5“ sowie mit dem überwiegenden
Teil des abbruchreifen Hauses „Heidestraße 5a“ und mit
einem Geräteschuppen bebaute Grundstück Gemarkung
Hürth, Blatt 2431, Flur 10, Flurstück 1385/177 (blaue
Pfeile),
Heidestraße 5a, 50354 Hürth – Alt-Hürth,

sowie für das mit dem restlichen Teil des vorgenannten, abbruchreifen Hauses „Heidestraße 5a“ sowie mit einem abbruchreifen Schuppen bebaute Grundstück Gemarkung Hürth, Blatt 3076, Flur 10, Flurstück 1386/177 (Fotomarkierung ungenau),
Heidestraße 5a, 50354 Hürth – Alt-Hürth,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 41 K 38/23 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Brühl Balthasar-Neumann-Platz 3 50321 Brühl
Auftragsdatum	: 04.07.2024
Tag der Ortsbesichtigung	: 22.08.2024
Wertermittlungstichtag	: 22.08.2024
Qualitätsstichtag	: 22.08.2024

Verkehrswerte:

Flurstück 2926/177	: EUR 43.000,-
Flurstück 1385/177	: EUR 67.000,-
Flurstück 1386/177	: <u>EUR 36.000,-</u>
Insgesamt	: <u>EUR 146.000,-</u>

Flurstück 2919/177	: EUR 100,-
---------------------------	--------------------

- Bewertungsobjekte** : Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück 1385/177, bebaut mit dem überwiegenden Teil des abbruchreifen Wohnhauses „Heidestraße 5a“ und mit einem Geräteschuppen sowie mit einem Teil des auf dem südöstlich angrenzenden Flurstück 2926/177 befindlichen Einfamilienhauses „Heidestraße 5“.
- Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück 2926/177, bebaut mit dem überwiegenden Teil des aus einem Haupthaus und einem Anbau zusammengesetzten Einfamilienhauses „Heidestraße 5“.
- Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück 1386/177, bebaut mit dem restlichen Teil des oben genannten, auf dem Flurstück 1385/177 befindlichen, abbruchreifen Wohnhauses „Heidestraße 5a“ sowie mit einem abbruchreifen Schuppen.
- Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück 2919/177, unbebaut, Teil des unmittelbar vor dem Hausgrundstück Flurstück 2926/177 befindlichen Gehweges.
- Hinweise** : Anlässlich der Ortsbesichtigung konnte das abbruchreife Wohnhaus „Heidestraße 5“ von innen besichtigt werden. Ansonsten wurden die Bewertungsobjekte von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Eine Innenbesichtigung der restlichen Gebäude sowie das Betreten des Flurstücks 2926/177 und eines Teilbereichs des Flurstücks 1385/177 waren nicht möglich. Bauakten bezüglich der Bewertungsobjekte liegen nicht vor.

Das Gutachten basiert somit auf den im Rahmen der Ortsbesichtigung feststellbaren Gegebenheiten sowie den katasteramtlichen Unterlagen.

Im Rahmen der Wertermittlung wurde von dem Abriss und der Beseitigung des Hauses „Heidestr. 5a“ sowie des auf dem Flurstück 1386/177 befindlichen Schuppens ausgegangen (siehe unter Punkt 3.1 des Gutachtens). Die anfallenden Kosten hierfür wurden berücksichtigt.

Die Bewertungsgrundstücke Flurstücke 2926/177, 1385/177 und 1386 /177 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Bei den Grundstücken handelt es sich um relativ kleine, hintereinander liegende Parzellen, welche tlw. zusammenhängend bebaut sind. Das Flurstück 1385/177 liegt, in zweiter Reihe, hinter dem Flurstück 2926/177 und das Flurstück 1386/177 liegt hinter dem Flurstück 1385/177. Im Rahmen der Wertermittlung wurde von einer gemeinsamen Nutzung der Grundstücke ausgegangen (siehe unter Punkt 3.1 des Gutachtens). Bei der Wertermittlung wurde zunächst der Gesamtverkehrswert der Bewertungsobjekte ermittelt. Nachträglich wurde dann eine Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke vorgenommen.

Eine separate Verwertung dieser Objekte ist, aufgrund vorgenannter Gegebenheiten, m.E. nicht möglich.

Anschrift der Objekte
(amtl. Hausnummer)

: Heidestraße 5, 5a,
50354 Hürth – Alt-Hürth

Grundstücksgrößen	: 48 m ² Flurstück 2926/177 95 m ² Flurstück 1385/177 <u>57 m²</u> Flurstück 1386/177 200 m ² insgesamt 1 m ² Flurstück 2919/177
Wohnlage	: Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.
Beschreibung der Grundstücke	: Die zu bewertenden Grundstücke sind weitgehend eben. Das Flurstück 2926/177 hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt. Es grenzt im Südosten mit einer Breite von jeweils ca. 4,5 m an die Heidestraße sowie an das Flurstück 2919/177 und ist durchschnittlich ca. 9 m breit und ca. 5 m tief. Das zu bewertende Grundstück Flurstück 2919/177 hat einen dreieckigen Zuschnitt. Hierbei handelt es sich um einen schmalen Grundstücksstreifen, der im Südosten mit einer Breite von ca. 4 m an die Heidestraße grenzt. Das in der zweiten Reihe liegende Flurstück 1385/177 hat einen trapezförmigen Zuschnitt. Es grenzt, mit einer Breite von jeweils ca. 9 m, im Südosten an das o. g. Flurstück 2926/177 und im Nordwesten an das Flurstück 1386/177 und ist durchschnittlich ca. 10,5 m tief. Das hinter dem Flurstück 1385/177, in der dritten Reihe, liegende Flurstück 1386/177 hat einen viereckigen Zuschnitt. Es ist durchschnittlich ca. 9 m breit und ca. 6,5 m tief.

- Baujahr** : Bezüglich der Bewertungsobjekte liegen keine Bauakten vor. Die Gebäude wurden vermutlich ca. Ende des 19. Jahrhunderts erstellt.
- Konstruktionsart** : vermutlich tlw. in Massivbau, tlw. als Fachwerkkonstruktion
- Zustand** : Wohnhaus „Heidestraße 5“:
Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses und das Betreten des Innenhofes waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Dacheindeckung des Haupthauses wurde, laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Beteiligten, vor ca. dreißig Jahren erneuert. Der im Hausanbau befindliche Raum wurde vor ca. zwanzig Jahren als Duschbad ausgebaut.
- Der Fassadenputz ist zur Straße hin stellenweise beschädigt, tlw. verschmutzt und weist zum Teil Risse auf. Die Dachentwässerung des Hausanbau wurde nicht fachgerecht fertig gestellt. Die zur Straße hin öffnenden Holzfenster müssen zum Teil instandgesetzt werden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Aussagen hinsichtlich des Zustandes gemacht werden.
- Das mit dem vorliegenden Wohnhaus bebaute Flurstück 2926/177 sowie die ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertenden Flurstücke 1385/177 und 1386/177 werden zurzeit über das nordöstlich angrenzende Nachbargrundstück erschlossen. Dies ist rechtlich nicht abgesichert (siehe Seite 16 des Gutachtens).

Im Rahmen der Wertermittlung wurde unterstellt, dass die Erschließung des Flurstücks 2926/177, durch Rückbau und Verkleinerung des Hausanbaus, über das Flurstück 2919/177, von der Heidestraße aus gesichert wird und die Erschließung der dahinter befindlichen Flurstücke 1385/177 und 1386/177 über das Flurstück 2926/177, entlang der nordöstlichen Grenze der Grundstücke.

Demzufolge wurde von dem Abriss des in diesem Bereich befindlichen Geräteschuppens ausgegangen. Die anfallenden Kosten für die Verkleinerung des Hausanbaus und den Abriss des Geräteschuppens wurden berücksichtigt. Da das Bad und die Gastherme dieses Hauses sich im Hausanbau befinden, wurden auch die Kosten für die tlw. Verlegung dieser in einen angrenzenden Bereich pauschal berücksichtigt.

Wohnfläche des Hauses
„Heidestr. 5“

: 71,17 m²

Grundrisseinteilung

: Wohnhaus „Heidestr. 5“:

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich und Bauakten bezüglich des Objekts liegen nicht vor. Die Grundrissaufteilung wurde der Unterzeichnenden von der am Ortstermin anwesenden Beteiligten beschrieben.

Kellergeschoss: 1 Kellerraum;
Erdgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Duschbad;
Dachgeschoss: 3 Zimmer.

Die Grundrissanordnung des Wohnhauses entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen. Im Erd- und Dachgeschoss sind, laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Beteiligten, keine Verteilerflure vorhanden. Die Hauseingangstür führt direkt zum Küchenraum. Das Wohn- und Schlafzimmer befinden sich auf beiden Seiten der Küche und können nur von der Küche aus begangen werden.

Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX,
geb. XXXXX,
geboren am XXXXX,
- zu 1/3 Anteil -

XXXXX,
geb. XXXXX,
geboren am XXXXX,
- zu 1/3 Anteil -

XXXXX,
geboren am XXXXX,
- zu 1/3 Anteil -

Lasten in Abt. II
des Grundbuches

: Grundbuch Blatt 2431:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 41 K 38/23).
Eingetragen am 01.12.2023.

Grundbuch Blatt 3076:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 41 K 39/23).
Eingetragen am 01.12.2023.

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 die vorliegende Objekte erkennbar.
Nutzung der Bewertungsobjekte	: Das Haus „Heidestraße 5“ ist seit 01.05.2014 vermietet. Der auf dem Flurstück 1385/177 befindliche Geräteschuppen wird zurzeit von den Mietern des o. g. Hauses genutzt. Die restlichen Gebäude sind abbruchreif.
Gewerbebetrieb	: in den vorliegenden Objekten wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Wertermittlungsergebnisse:	<u>Flurstücke 2926/177, 1385/177, 1386/177:</u> Sachwert: EUR 146.038,- Ertragswert: EUR 141.970,- <u>Flurstück 2919/177:</u> Bodenwert: EUR 100,-

Wertermittlungsstichtag : 22.08.2024

Verkehrswerte:

Flurstück 2926/177 : EUR 43.000,-

Flurstück 1385/177 : EUR 67.000,-

Flurstück 1386/177 : EUR 36.000,-

Insgesamt : EUR 146.000,-

Flurstück 2919/177 : EUR 100,-

Bergheim, den 23.12.2024

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

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



Heidestraße, Blick Richtung Südwesten,
Einfamilienhäuser „Heidestraße 5 und 5a“ mit Geräteschuppen





Zugang zum Flurstück 2926/177, Einfamilienhaus „Heidestraße 5“
(Haupthaus mit Anbau), Straßen-/ Seitenansicht;
als Teil des Gehweges dienendes Grundstück Flurstück 2919/177





nordöstliche Fassade des Wohnhauses „Heidestraße 5“



Wohnhaus „Heidestraße 5a“ sowie der Geräteschuppen



Zuwegung zu den Flurstücken 2926/177, 1385/177 und 1356/177 über den auf dem Nachbargrundstück Flurstück 3313 befindlichen Weg, Blick Richtung Nordwesten



Zuwegung zu den Flurstücken 1385/177 und 1386/177, Wohnhaus „Heidestraße 5a“



Fassadendetail



Eingangsbereich des abbruchreifen Hauses „Heidestraße 5a“



zum Obergeschoss führende Treppe



auf dem Flurstück 1386/177 befindlicher Schuppen