

Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für den im Wohnungsgrundbuch von
Efferen-Land, Blatt 262 eingetragenen 344/20.000
Miteigentumsanteils an dem Grundstück,
Hahnenstraße 8-24, Sonnenwinkel 48,
50354 Hürth-Efferen,
Gemarkung Efferen-Land, Flur 7, Flurstücke 229, 449,
446, 447, verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichneten Wohnung
im Erdgeschoss rechts des Hauses „Hahnenstraße 12“
und dem dazugehörigen Kellerraum sowie mit dem
Sondernutzungsrecht an dem Einstellplatz Nr. 27 in der
Tiefgarage,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 01/23 -

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

Auftragsdatum : 07.03.2024

Tag der Ortsbesichtigung : 30.04.2024

Wertermittlungsstichtag : 30.04.2024

Qualitätsstichtag : 30.04.2024

Verkehrswert : EUR 259.000,-

- Bewertungsobjekt** : 344/20.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Efferen-Land, Flur 7, Flurstück 229, Hof- und Gebäudefläche, „Efferen, Hahnenstraße 16-24“ in der Größe von 1.416 m²; Gemarkung Efferen-Land, Flur 7, Flurstück 449, Hof- und Gebäudefläche, „Hahnenstraße 16-24“ in der Größe von 672 m²; Gemarkung Efferen-Land, Flur 7, Flurstück 446, Hof- und Gebäudefläche, „Efferen, Rondorfer Straße 33“ in der Größe von 182 m²; Gemarkung Efferen-Land, Flur 7, Flurstück 447, Hof- und Gebäudefläche, „Efferen, Sonnenwinkel 48, Hahnenstraße 8, 10, 12, 14“ in der Größe von 3.658 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der, im Erdgeschoss rechts des Hauses „Hahnenstraße 12“ gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichneten Wohnung und dem dazugehörigen Kellerraum sowie mit dem Sondernutzungsrecht an dem Einstellplatz Nr. 27 in der Tiefgarage.
- Hinweise** : Das Flurstück 446 ist unbebaut. Das Wohnhaus „Rondorfer Straße 33“ ist nicht Teil der auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Wohnanlage. Die tatsächliche Anschrift der Wohnanlage lautet „Hahnenstraße 8-24, Sonnenwinkel 48“.
- Laut Teilungserklärung (Teil III) wurden unentgeltliche Nutzungsrechte an einem Teilbereich der Gartenflächen den unmittelbar angrenzenden Erdgeschosswohnungen zugeteilt. Die Gartenflächen dürfen hierbei jedoch nur als Ziergarten genutzt werden.

Dem jeweiligen Eigentümer der zu bewertenden Wohneinheit Nr. 27 wurde hierbei das Nutzungsrecht an der unmittelbar südwestlich der Wohnung liegenden, im Lageplan mit Nr. 27 bezeichneten Gartenfläche eingeräumt.

Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Objekts war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Gutachten ist somit nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten, den Aussagen des Wohnungseigentumsverwalters sowie den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden. Der fehlenden Innenbesichtigung des Objekts wurde durch Einsatz eines Sicherheitsabschlags Rechnung getragen.

- Anschrift des Objektes
(amtl. Hausnummer) : Hahnenstraße 12,
50354 Hürth-Efferen
- Grundstücksgröße : 1.416 m² Flurstück 229
672 m² Flurstück 449
182 m² Flurstück 446
3.658 m² Flurstück 447
5.928 m² insgesamt
- Grundstücksbeschreibung : Das Bewertungsgrundstück setzt sich aus den Flurstücken 229, 449, 446 und 447 zusammen. Diese bilden eine wirtschaftliche sowie eine rechtliche Einheit. Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt, ist weitgehend eben und befindet sich auf Straßenniveau. Es handelt sich um ein Eckgrundstück, das im Südosten mit einer Breite von ca. 170 m an die „Hahnenstraße“ und im Norden mit einer Breite von ca. 45 m an die Straße „Sonnenwinkel“ grenzt.

- Wohnlage : Die Wohnlage ist als insgesamt durchschnittlich bis gut zu bewerten.
- Baujahr : 1975
- Konstruktionsart : Massivbau
- Baulicher Zustand : Haus „Hahnenstraße 12“:
Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Der Fassadenputz weist stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Ansonsten weist das Gebäude, nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten, einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Laut Angaben des WEG-Verwalters wurden separate Instandhaltungsrücklagen für die einzelnen Häuser, die einzelnen Häuserblöcke sowie für das sonstige Gemeinschaftseigentum gebildet. Für das Mehrfamilienhaus „Hahnenstraße 12“ sind Instandhaltungsrücklagen in Höhe von EUR 31.985,-, bezüglich des Hausblocks II (Mehrfamilienhäuser Hahnstraße 12 und 14) in Höhe von EUR 163.179,- und bezüglich der gemeinschaftlichen Anlagen in Höhe von EUR 157.982,- vorhanden (Stand Juni 2024). Der Wohnungseigentumsverwalter teilte der Unterzeichnenden mit, diese Liegenschaft erst im vergangenen Jahr unterjährig übernommen zu haben und noch keine Abrechnung erstellt zu haben. Die o. g. Beträge wurden somit unter Vorbehalt mitgeteilt.

Die Fenster wurden, nach Kenntnis des Wohnungseigentumsverwalters, bereits erneuert.

Ferner wurden ca. 20% der Dachflächen saniert. Die Sanierung einer weiteren Dachfläche ist zwar geplant, aber noch nicht beschlossen.

Wohneinheit Nr. 27:

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohneinheit war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Objekt weist, nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten, einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Grundrisseinteilung
der Wohneinheit Nr. 27 : Wohnzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum,
Küche, Diele mit Garderobe, Bad, WC,
Loggia.

Die Grundrissanordnung der Wohnung ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

Wohnfläche der
Wohneinheit Nr. 27 : 74,04 m²

Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX,
geboren am XXXXX

Lasten in Abt. II : Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 141 K 1/23).
Eingetragen am 24.01.2024.

Baulasten : keine Eintragungen vorhanden

Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden, es liegen
keine Anträge vor

Altlastenkataster	: Im Altlastenkataster liegt für die Flurstücke 229, 446 und 447 eine Eintragung als altlastenverdächtige Fläche vor.
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 Objektes	: Hinsichtlich der jetzigen Nutzung des Objekts können, aufgrund fehlender Innenbesichtigung, keine genauen Angaben gemacht werden.
Gewerbebetrieb	: in dem vorliegenden Objekt wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden
WEG – Verwalter	: XXXXX
Hausgeld	: EUR 514,- / Monat

Wertermittlungsergebnisse: Ertragswert: EUR 260.061,-
Sachwert: EUR 257.419,-

Wertermittlungstichtag : 30.04.2024

Verkehrswert : EUR 259.000,-

Bergheim, den 04.09.2024

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

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



Hahnenstraße, Blick Richtung Südwesten,
Wohnanlage „Hahnenstraße 8-24, Sonnenwinkel 48“



Hausblock „Hahnenstraße 12, 14“



Hausblock „Hahnenstraße 12, 14“



Zuwegung zu den Mehrfamilienhäusern „Hahnenstraße 12, 14“



Eingangsbereich des Hauses „Hahnenstraße 12“,
Wohnung Nr. 27 im Erdgeschoss rechts





Rückansicht des Hauses „Hahnenstraße 12“ und die Loggia der im Erdgeschoss befindlichen Wohnung Nr. 27 sowie die unmittelbar davor liegende, im Lageplan mit Nr. 27 bezeichnete, Gartenfläche





Zufahrt zur nordöstlich des Hauses „Hahnenstraße 12, 14“ liegenden Tiefgarage bzw. zu dem hier befindlichen Tiefgaragenstellplatz Nr. 27

