

Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus sowie
mit einer Pkw-Fertigarage bebaute Grundstück
Gemarkung Hermülheim, Blatt 142, Flur 4, Flurstück
942,
Krankenhausstraße 100,
50354 Hürth – Hermülheim,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 03/23 -

Auftraggeber : Amtsgericht Brühl
Balthasar-Neumann-Platz 3
50321 Brühl
Auftragsdatum : 16.05.2024

Tag der Ortsbesichtigung : 18.07.2024
Wertermittlungstichtag : 18.07.2024
Qualitätsstichtag : 18.07.2024

Verkehrswert : EUR 525.000,-

- Bewertungsobjekt** : Grundstück Gemarkung Hermülheim, Flur 4, Flurstück 942, bebaut mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einer entlang der südwestlichen Grenze erstellten Pkw-Fertigarage mit Flachdach.
- Hinweis** : Eine Innenbesichtigung der Gebäude und das Betreten des rückwärtigen Bereichs des Grundstücks waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Gutachten ist somit nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten sowie den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.
- Anschrift des Objekts
(amtl. Hausnummer)** : Krankenhausstraße 100,
50354 Hürth – Hermülheim
- Grundstücksgröße** : 554 m²
- Wohnlage** : Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich bis gut zu bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch die südwestlich angrenzende Tankstelle sowie durch Lärmimmissionen von der unmittelbar an dem Grundstück vorbeiführenden Krankenhausstraße.
- Grundstücksbeschreibung** : Das Bewertungsgrundstück ist, soweit ersichtlich, weitgehend eben und befindet sich auf Straßenniveau. Es hat einen viereckigen Zuschnitt, grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 14 m an die Krankenhausstraße und ist durchschnittlich ca. 40 m tief.

Baujahr	: Wohnhaus 1974, Pkw-Garage 1976
Konstruktionsart	: Wohnhaus in Massivbauweise, Pkw-Garage als Stahlbeton-Fertiggarage
Zustand	: <u>Wohnhaus:</u> Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die vordere Fassade und die hier befindlichen Fenster bzw. Fensterbänke sind tlw. mit Kletterpflanzen bewachsen. Eine Fensterbank ist im Eckbereich abgebrochen. Weitere Aussagen hinsichtlich des Zustandes können, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, nicht gemacht werden. <u>Pkw-Fertiggarage:</u> Eine Innenbesichtigung der Garage war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Fassade wurde nur zum Teil verklindert. Das Metallschwingtor bzw. die Lackierung des Tores ist stellenweise beschädigt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Aussagen hinsichtlich des Zustandes gemacht werden.
Wohnfläche	: 131,40 m ²
Grundrisseinteilung des Wohnhauses	: Die Beschreibung der Grundrissaufteilung ist anhand der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne aus dem Jahr 1973 gemacht worden. Weiterführende Angaben über die aktuelle Grundrissaufteilung des Gebäudes können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden. <u>Kellergeschoss:</u> Hobbyraum, Vorratsraum, Abstellraum, Heizungsraum, Waschküche, Flur

Erdgeschoss:

Wohn-/Esszimmer, Elternschlafzimmer,
Küche, Diele mit Abstellraum, Windfang,
WC, Terrasse

Obergeschoss:

3 Kinderzimmer, Flur, Bad, Loggia

Die Grundrissanordnung des Wohnhauses
ist zweckdienlich und entspricht den
heutigen Wohnansprüchen

Eigentümerin
lt. Grundbuch

: XXXXX geb. XXXXX,
geboren am XXXXX

Lasten in Abt. II

: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Wohnungsrecht) für XXXXX, geboren am
XXXXX. Bezug: Bewilligung vom
15.12.2023 (UVZ-Nr. 170/2023, Notar
XXXXX, Köln). Eingetragen am
15.01.2024.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 141 K 3/23).
Eingetragen am 25.01.2024.

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 531.935,-
	Ertragswert	:	EUR 505.857,-
Wertermittlungsstichtag	: 18.07.2024		
Verkehrswert	: EUR 525.000,-		

Bergheim, den 12.11.2024

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

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



Krankenhausstraße, Blick Richtung Nordosten,
Hausgrundstück „Krankenhausstraße 100“



Einfamilienhaus „Krankenhausstraße 100“ mit einer Pkw-Garage



Zuwegung zum Wohnhaus



Pkw-Garage