

Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
für den im Wohnungsgrundbuch von Hermülheim,
Blatt 8279 eingetragenen 1/2 Miteigentumsanteil an
dem Grundstück,
Krankenhausstraße 70, 50354 Hürth-Hermülheim,
Gemarkung Hermülheim, Flur 4, Flurstück 1052,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im
Erdgeschoss nebst zwei Kellerräumen und einer Pkw-
Garage (im Aufteilungsplan Nr. 1),



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 15/24 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Brühl Balthasar-Neumann-Platz 3 50321 Brühl
Auftragsdatum	: 13.06.2024
Tag der Ortsbesichtigung	: 08.08.2024
Wertermittlungstichtag	: 08.08.2024
Qualitätsstichtag	: 08.08.2024
Verkehrswert	: EUR 354.000,-

- Bewertungsobjekt** : 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hermülheim, Flur 4, Flurstück 1052, Gebäude- und Freifläche, „Krankenhausstraße 70“ in der Größe von 1.583 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss des Zweifamilienhauses „Krankenhausstr. 70“ nebst 2 Kellerräumen und einer Pkw-Garage (im Aufteilungsplan Nr. 1).
- Hinweis** : Der Wert der in Abt. II (lfd. Nr. 1, 2) des Grundbuches eingetragenen Rechte wird dem Amtsgericht auf einem diesem Gutachten beigelegten gesonderten Blatt mitgeteilt. Im vorliegenden Gutachten wird somit der Verkehrswert des unbelasteten Objekts ausgewiesen.
- Anschrift des Objekts
(amtl. Hausnummer)** : Krankenhausstraße 70,
50354 Hürth-Hermülheim
- Grundstücksgröße** : 1.583 m²
- Grundstücksbeschreibung** : Das Grundstück Flurstück 1052 hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt, ist weitgehend eben und befindet sich auf Straßenniveau. Es grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 28 m an die Krankenhausstraße und ist durchschnittlich ca. 29 m breit und ca. 54 m tief. Das Grundstück ist mit dem Zweifamilienhaus „Krankenhausstr. 70“ und zwei aneinander angebauten Pkw-Garagen bebaut. Das Wohnhaus wurde voll unterkellert, zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss erstellt.

Wohnlage	: Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich bis gut zu bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch Lärmimmissionen von der unmittelbar an dem Bewertungsobjekt vorbeiführenden Krankenhausstraße.
Baujahr	: 1957
Konstruktionsart	: Massivbau
Baulicher Zustand	: <u>Wohnhaus „Krankenhausstraße 70“:</u> Das Gebäude weist einen zum Teil vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Die Fassaden bzw. der Anstrich dieser ist stellenweise beschädigt. Soweit von der Straße aus ersichtlich, fehlen einige Ziegeln im Bereich des Dachfirstes. Seitlich der Hauseingangstür weist die Wand, im Bereich der Türlaibung, Risse auf. Die Hauseingangsüberdachung ist stellenweise beschädigt. Die Hauseingangstür muss tlw. instandgesetzt werden. Das massive Geländer der Terrasse ist zum Teil beschädigt. Die Balkonplatte des Obergeschosses weist unterseitig stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Die Kelleraußentreppe ist mit Kletterpflanzen bewachsen, so dass eine genaue Begutachtung dieser nicht möglich war. Die im Treppenhaus befindlichen Holzfenster müssen zum Teil instandgesetzt bzw. erneuert werden. Aufgrund der vorhandenen Gegenstände war eine Betrachtung der Kellerräume nur beschränkt möglich. Im Kellergeschoss weisen die Wände stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Der Estrichbodenbelag ist zum Teil stellenweise beschädigt.

Beide Wasseruhren wurden, laut Angaben des am Ortstermin anwesenden Teileigentümers, im Jahr 2023 erneuert.

Wohnung Nr. 1:

Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände war eine Betrachtung der Innenräume tlw. nur beschränkt möglich. Das Objekt weist einen zum Teil vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Es besteht zum Teil ein Unterhaltungs- und Modernisierungstau. Die Teppichbodenbeläge sind erneuerungsbedürftig. Die Fenster müssen instandgesetzt bzw. tlw. erneuert werden. Die Rollladengurte sind zum Teil beschädigt. Im Bad waren die Sanitärobjekte stellenweise beschädigt und tlw. stark verschmutzt, so dass eine genaue Beurteilung dieser, hinsichtlich eventueller Schäden, nur begrenzt möglich war. Der Bodenbelag der Terrasse ist stellenweise beschädigt. Eine genaue Begutachtung des Bodenbelages war jedoch nicht möglich, da dieser mit Pflanzen und Laub abgedeckt war.

Pkw-Garagen:

Eine Innenbesichtigung der Garagen war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Fassade ist im unteren Bereich stellenweise beschädigt. Die unmittelbar vor den Garagentoren befindlichen Bodenfestigung ist stellenweise beschädigt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Aussagen hinsichtlich des Zustandes gemacht werden.

Grundrisseinteilung
der Wohnung Nr. 1

: Wohnzimmer, Esszimmer, 2 Schlafzimmer,
Küche, Diele, Bad, Terrasse

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

Wohnfläche der
Wohnung Nr. 1

: 77,57 m²

Eigentümerin
lt. Grundbuch

: XXXXX geb. XXXXX,
geboren am XXXXX

Lasten in Abt. II

: Vorkaufsrecht für den jeweiligen
Eigentümer des Grundstücks Hermülheim
Flur 4 Flurstück 1052 Blatt 8280.
Bezug: Bewilligung vom 23.08.1956
eingetragen am 24.10.1956 in Blatt 4782
und hierher übertragen am 08.06.2020.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Kanalrecht) für die Gemeinde Hürth.
Bezug: Bewilligung vom 08.02.1961
eingetragen am 20.03.1961 in Blatt 4782
und hierher übertragen am 08.06.2020.

Die Zwangsversteigerung zu Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 141 K 15/24).
Eingetragen am 23.04.2024.

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 ist zurzeit ungenutzt
Gewerbebetrieb	: in dem vorliegenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
WEG – Verwalter	: es wurde kein Verwalter bestellt
Wohngeld	: es wird kein Hausgeld entrichtet
Wertermittlungsergebnisse	Ertragswert: EUR 353.991,- Sachwert: EUR 352.853,-
Wertermittlungsstichtag	: 08.08.2024
Verkehrswert	: EUR 354.000,-

Bergheim, den 03.01.2025

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,
Zweifamilienhaus „Krankenhausstraße 70“ mit zwei Pkw-Garagen



Straßen-/ Seitenansicht



Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss des Gebäudes



Pkw-Garage Nr. 1



Seitenansicht des Wohnhauses, Hauseingangsbereich



Wohnung Nr. 1



Pkw-Garage Nr. 1

