

Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
für den im Wohnungsgrundbuch von Hermülheim, Blatt
8280 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. 2 bezeichneten Wohnung im
Obergeschoss nebst zwei Kellerräumen und einer Pkw-
Garage (im Aufteilungsplan Nr. 2),



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 16/24 -

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

Auftragsdatum : 10.06.2024

Tag der Ortsbesichtigung : 08.08.2024

Wertermittlungstichtag : 08.08.2024

Qualitätsstichtag : 08.08.2024

Verkehrswert : EUR 348.000,-

- 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. 2 bezeichneten Wohnung im Obergeschoss des Zweifamilienhauses „Krankenhausstr. 70“ nebst 2 Kellerräumen und einer Pkw-Garage (im Aufteilungsplan Nr. 2).
- Hinweis** : Der Wert der in Abt. II (Ifd. 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-Garage 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 Türleibung, 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. 2:

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. erneuert werden. Die Wände weisen stellenweise Risse auf. Im Bad sind die Sanitärobjekte stellenweise beschädigt. Der Balkonboden ist tlw. mit Pflanzen, Laub und Gegenstände abgedeckt, so dass eine genaue Begutachtung des Bodenbelages nicht möglich 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. 2

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

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

Wohnfläche der Wohnung Nr. 2	: 76,50 m ²
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 8279. 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 16/24). 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 348.348,-
Sachwert: EUR 345.924,-
- Wertermittlungsstichtag : 08.08.2024
- Verkehrswert : EUR 348.000,-**

Bergheim, den 07.01.2025

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. 2 im Obergeschoss des Gebäudes



Pkw-Garage Nr. 2



Seitenansicht des Wohnhauses,
Wohnung Nr. 2



Hauseingangsbereich



Pkw-Garage Nr. 2

