

Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
für den im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von
Hermülheim, Blatt 2403 eingetragenen 83/10.000
Miteigentumsanteil an dem Grundstück,
Bonnstraße 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22,
50354 Hürth - Hermülheim,
Gemarkung Hermülheim, Flur 8, Flurstücke 303, 308 und
605, verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im 1.
Obergeschoss rechts des Hauses „Bonnstraße 10“ und
dem dazugehörigen Kellerraum,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 34/24 -

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

Auftragsdatum : 30.04.2025

Tag der Ortsbesichtigung : 06.06.2025

Wertermittlungstichtag : 06.06.2025

Qualitätsstichtag : 06.06.2025

Verkehrswert : EUR 264.000,-

Bewertungsobjekt	: 83/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hermülheim, Flur 8, Flurstück 303, S., „Villering“, in der Größe von 288 m ² , Gemarkung Hermülheim, Flur 8, Flurstück 308, S., „Bonnstraße“, in der Größe von 349 m ² , Gemarkung Hermülheim, Flur 8, Flurstück 605, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Bonnstraße 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22“ in der Größe von 10.871 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss rechts des Mehrfamilienhauses „Bonnstraße 10“ und dem dazugehörigen Kellerraum.
Hinweis	: Der Wert der in Abteilung II (lfd. Nr. 2, 3 und 4; siehe Seite 10 des Gutachtens) des Grundbuchs eingetragenen Rechte wird dem Amtsgericht auf einem diesem Gutachten beigelegten gesonderten Blatt mitgeteilt. Im vorliegenden Gutachten wird somit der Verkehrswert des unbelasteten Bewertungsobjekts ausgewiesen.
Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)	: Bonnstraße 10, 50354 Hürth - Hermülheim
Grundstücksgröße	: 288 m ² Flurstück 303 349 m ² Flurstück 308 <u>10.871 m²</u> Flurstück 605 11.508 m ² insgesamt

Grundstücksbeschreibung : Das Bewertungsgrundstück setzt sich aus den Flurstücken 605, 308 und 303 zusammen, welche eine wirtschaftliche sowie eine rechtliche Einheit bilden. Das Grundstück ist leicht geneigt und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Nordosten mit einer Breite von ca. 94 m an die Bonnstraße und im Westen mit einer Breite von ca. 114 m an den Villering. Im Süden grenzt es mit einer Breite von ca. 76 m an den Walberberger Weg und mit einer Breite von ca. 38 m an einen Garagenhof.

Das Grundstück ist mit den Mehrfamilienhäusern „Bonnstraße 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22“ sowie mit einer Sammelgarage bebaut und, laut vorliegender Aufteilungserklärung, in 152 Eigentumswohnungen sowie in Teileigentümer (50 Stellplätze in der Sammelgarage) aufgeteilt. Die Wohnung Nr. 3 befindet sich im 1. Obergeschoss rechts des Hauses „Bonnstraße 10“. Dieses Gebäude ist voll unterkellert, sechsgeschossig mit Flachdach erstellt und in 12 Eigentumswohnungen (2 Wohnungen pro Etage) aufgeteilt.

Wohnlage : Die Wohnlage ist insgesamt als gut zu bewerten.

Baujahr : 1974

Konstruktionsart : Massivbau

Baulicher Zustand : Wohnhaus „Bonnstraße 10“: Das Gebäude weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Der Wohnungseigentumsverwalter teilte der Unterzeichnenden mit, diese Liegenschaft erst im Jahr 2020 übernommen zu haben. Alle Aufzüge wurden zwischen 2023 und 2024 erneuert. Diesbezüglich besteht zurzeit jedoch eine rechtliche Auseinandersetzung mit der beauftragten Firma, da die eingebauten Aufzüge kleiner sind als beauftragt bzw. nicht über die vereinbarte Tragfähigkeit verfügen. Laut Angaben des Wohnungseigentumsverwalters wird dies von der beauftragten Firma mit den unzureichenden Maßen der vorhandenen Gebäudekonstruktion begründet. Die Sachlage wird daher gerichtlich, anhand von entsprechenden Gutachten, geklärt. Zurzeit liegen keine weiteren Informationen diesbezüglich vor.

Alle Dächer wurden, nach Kenntnis des Wohnungseigentumsverwalters, zwischen den Jahren 2008 und 2010 erneuert (Isolierung und Abdeckung). Die Gegensprechanlage mit Videoüberwachung wurde vermutlich ca. 2010 erneuert. Alle Balkone wurden ca. 2010 bis 2014 saniert. Diesbezüglich erfolgte die Beseitigung der Mängel jedoch erst ca. 2021 bzw. 2022. Die Fenster wurden tlw. erneuert.

Die Sondereigentümer der Wohngebäude und der Sammelgarage bilden, laut Angaben des Wohnungseigentumsverwalters, jeweils eine Untereigentümergeinschaft. Somit wurden zwei separate Instandhaltungsrücklagen für die Wohnhäuser und die Sammelgarage gebildet.

An Instandhaltungsrücklagen sind für die Wohnhäuser, gemäß Abrechnung zum 31.12.2023, insgesamt EUR 410.839,12 vorhanden. Laut Aussage des Wohnungseigentumsverwalters sind zurzeit keine Sanierungsmaßnahmen geplant.

Wohnung Nr. 3:

Das Objekt weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Eigentümerin wurden, im Jahr 1994, alle Fenster und Fenstertüren erneuert. Ferner wurden in der Diele und Küche die Fliesen des Bodenbelages und im Gäste-WC die Wandfliesen erneuert. In der Wohnung wurde ca. im Jahr 1997 eine Innenrenovierung durchgeführt und die Elektrik tlw. erneuert. Der Fliesenspiegel der Küche wurde ebenfalls erneuert. Die Wohnungseingangstür wurde ca. 2002 erneuert. Ferner wurden die Laminatbodenbeläge neu verlegt. Die Innentüren und die Heizkörper wurden ca. 2007 erneuert. Das Bad wurde 2016 komplett saniert.

Die Innenfensterbänke sind stellenweise beschädigt. In der Küche muss der Schließmechanismus des Fensters justiert und instandgesetzt werden. Die Wandverkleidungen sind zum Teil stellenweise beschädigt.

Grundrisseinteilung
der Wohnung Nr. 3

: Wohnzimmer, Schlafzimmer,
2 Kinderzimmer, Küche, Diele mit
Garderobe und Spind, Gäste-WC, Bad,
Balkon

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

Wohnfläche der
Wohnung Nr. 3 : 89,42 m²

Eigentümer
lt. Grundbuch : XXXXX,
geboren am XXXXX
- zu 1/2 Anteil -

XXXXX,
geboren am XXXXX
- zu 1/2 Anteil -

Lasten in Abt. II : Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde Hürth in Hürth-Hermülheim, folgenden Inhalts: Das Eigentum an den Grundstücken wird dahin beschränkt, dass diese an die Fernheizung anzuschließen sind und sonstige Heizungsanlagen nicht betrieben werden dürfen. Die Berechtigte darf die Fernheizung verlegen, betreiben und unterhalten. Das Recht ist verbunden mit einer Bau- und Aufwuchsbeschränkung oder sonstigen Einwirkungsbeschränkung. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 9. August 1966/12. Juni 1967 gleichrangig mit II/3 und 4 eingetragen am 16. August 1967.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde Hürth in Hürth-Hermülheim, folgenden Inhalts: Das Recht, einen Abwasserkanal zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten, verbunden mit einer Bau-, Aufwuchs- oder sonstigen Einwirkungsbeschränkung.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 9. August 1966/12. Juni 1967 gleichrangig mit II/2 und 4 eingetragen am 16. August 1967.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde Hürth in Hürth-Hermülheim, folgenden Inhalts: Das Recht, Leitungen für die Wasserversorgung zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten, verbunden mit einer Bau-, Aufwuchs- oder sonstigen Einwirkungsbeschränkung. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 9. August 1966/12. Juni 1967 gleichrangig mit II/2 und 3 eingetragen am 16. August 1967.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 34/24).
Eingetragen am 03.12.2024.

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 : XXXXX

Hausgeld laut Angaben
des WEG-Verwalters : EUR 325,00/ Monat
inkl. EUR 76,82/ Monat Rücklage

Wertermittlungsergebnisse : Ertragswert: EUR 265.086,-
Sachwert: EUR 259.611,-

Wertermittlungsstichtag : 06.06.2025

Verkehrswert : EUR 264.000,-

Bergheim, den 22.09.2025

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

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



Bonnstraße, Blick Richtung Süden,
Mehrfamilienhäuser „Bonnstraße 6-22“



Bonnstraße, Blick Richtung Südosten, Straßenansicht der Sammelgarage



seitlich der Garagenzufahrt befindliche, von der Bonnstraße aus zum begehbaren Flachdach der Sammelgarage bzw. zu den Eingängen der Mehrfamilienhäuser „Bonnstraße 10-22“ führende Außentreppe



Gartenanlage auf der Ebene des Garagendaches



Zuwegung zu den Mehrfamilienhäusern „Bonnstraße 10-14“,
Wohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss rechts des Hauses „Bonnstraße 10“





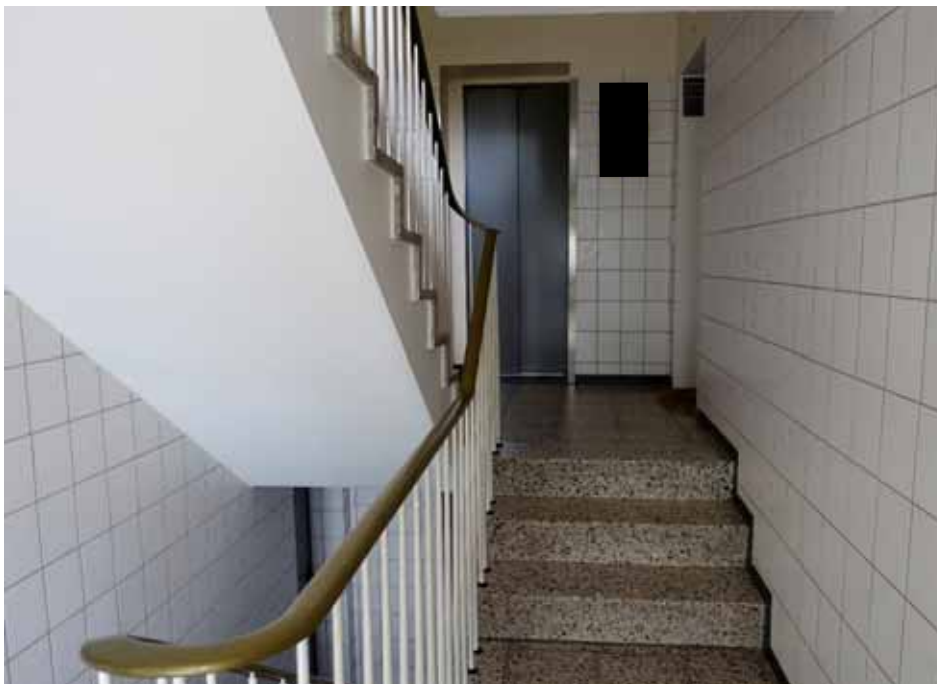
Wohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss rechts des Hauses „Bonnstraße 10“



Hauseingangsbereich



Rückansicht des Hauses „Bonnstraße 10“, Wohnung Nr. 3



Eingangsbereich des Hauses „Bonnstraße 10“



Treppenhaus



Eingangstür der Wohnung Nr. 3