



Katharina Schlömer
Immobilien & Sachverständigenbüro

Erstellerin:

Katharina Schlömer
Dipl. Immobilienwirtin (DIA)
DEKRA zertifizierte Sachverständige für
Immobilienbewertung D3
Zertifizierte Sachverständige gemäß DIN
EN ISO/IEC 17024 (Marktwertermittlung
von Wohn- und Gewerbeimmobilien)

Immobilien & Sachverständigenbüro Katharina Schlömer
Venloer Str. 11 - 41569 Rommerskirchen

Amtsgericht Brühl
Balthasar-Neumann-Platz 3
50321 Brühl

Telefon: 0160-6580170
Internet: www.immo-schloemer.de
eMail: info@immo-schloemer.de

Datum: 08.07.2025
Az.: 125-2025 KS / 141 K 33/24

Aktenzeichen Amtsgericht Brühl:

Exposé zum **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 50354 Hürth, Mühlenstr. 18



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
21.05.2025 ermittelt mit rd.

277.000 €.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Ein- bis Zweifamilienwohnhaus
Objektadresse:	Mühlenstr. 18 50354 Hürth
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Brühl, Grundbuch von Hürth Blatt 5179
Katasterangaben:	Gemarkung Hürth Flur 9, Flurstück 4340 Fläche 270 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Brühl vom 11.03.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden.
Auftraggeber:	Amtsgericht Brühl Balthasar-Neumann-Platz 3 50321 Brühl
Wertermittlungsstichtag:	21.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	21.05.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 21.05.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben vom 06.05.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Ortsbesichtigung des Bewertungsobjekts wurde durch die Sachverständige Frau Katharina Schlömer am 21.05.2025 durchgeführt. Die Besichtigung erfolgte ausschließlich von außen, da trotz vorheriger Terminabsprache keine Zugangsmöglichkeit zum Inneren des Gebäudes bestand. Die Sachverständige wartete am 21.05.2025 um 10 Uhr gemeinsam mit der anwesenden Mitarbeiterin, Frau Vanessa Kramer, rund 15 Minuten (eine Viertelstunde) am Objekt, ob die Eigentümerin zum vereinbarten Termin erscheinen würde. Da dies nicht der Fall war, konnte die Objektbesichtigung lediglich durch äußere Inaugenscheinnahme erfolgen. Dementsprechend basieren sämtliche Aussagen zum baulichen Zustand und zur Ausstattung des Inneren auf typischen Ausstattungsstandards des Baujahres sowie ergänzenden Annahmen unter Würdigung des äußeren Erscheinungsbildes. Eine belastbare Aussage zur Innenausstattung oder zum Modernisierungsstand konnte nicht getroffen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Sachverständige – Katharina Schlömer Mitarbeiterin – Vanessa Kramer
Eigentümer:	Frau XXX XXX XXX

1.3 Vorbemerkung

Das Gutachten wurde höchstpersönlich, unter objektiven Gesichtspunkten und ohne Weisungen Dritter angefertigt. Die Gutachterin ist nicht in den Kreditvergabe- oder Entscheidungsprozess einbezogen und handelt unabhängig. Ein Verkehrswertgutachten ersetzt kein Bauschadensgutachten und schließt nicht das Vorhandensein von Mängeln und Schäden aus.

1. Eine Überprüfung der baurechtlichen Zulässigkeit des Bewertungsobjektes konnte nur zum Teil durchgeführt werden. Baugenehmigungen zur dritten Garage sowie zum Einbau von Dachgauben konnten nicht vorgelegt werden. Entsprechende Rückbaukosten werden im Rahmen der folgenden Wertermittlung abgezogen. Die Rückbaukosten sind mit vorliegenden Baupreistabellen auf den Wertermittlungstichtag angepasst und verwendet worden. Die Sachverständige weist an dieser Stelle darauf hin, dass die tatsächlichen Abbruchkosten von der in der folgenden Wertermittlung aufgeführten Schätzung abweichen können. Insbesondere wenn das Abbruchunternehmen weitere Maßnahmen wie die Unterfangung von Nachbargebäuden etc. vornehmen muss.
2. Flächenberechnungen haben nicht vorgelegen. Die Wohnfläche wurde durch Hinzunahme von Umrechnungskoeffizienten anhand der Brutto-Grundfläche abgeleitet.
3. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen, vgl. hierzu S. 4 dieses Gutachtens. Ein entsprechenden Abschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung wird vorgenommen.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Bei dem Bewertungsgebäude handelt sich um ein Zweifamilienwohnhaus nebst Anbau und Garagen. Zum Wertermittlungstichtag wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Kein Zubehör vorhanden.
- Gemäß sachverständiger Einschätzung nach Überprüfung der Bauakte wird davon ausgegangen, dass sowohl der Anbau des Wohnhauses als auch die 3. Garage ohne baurechtliche Genehmigung errichtet wurden.
- Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden
- Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen konnten -soweit ersichtlich- im Ortstermin nicht festgestellt werden
- Lage und Gebäudeplan (Vgl. Anlage 3)
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit (Vgl. Anlage 9)
- Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein
- Mietparteien: keine bekannt



2 Zusammenfassende Kurzbeschreibung

Bewertungsgegenstand ist ein mit einem Zweifamilienhaus nebst diversen Anbauten und Nebengebäuden bebautes Grundstück in der Mühlenstraße 18, 50354 Hürth. Das Bewertungsgrundstück besteht aus einem Flurstück und weist insgesamt eine Fläche von 270 m² auf. Eine Innenbesichtigung konnte aufgrund nicht-erscheinens der Eigentümerin nicht erfolgen. Das Ursprungsbaujahr des Bewertungsobjektes wird auf 1935 geschätzt. Gemäß der durchgeführten Recherchen sowie der Angaben in der vorliegenden Bauakte ist davon auszugehen, dass die nachträglichen Anbauten im Bereich des Dachgeschosses sowie im Bereich der Garagen baurechtlich nicht genehmigt sind. Angaben, welche nicht anhand der Unterlagen entnommen werden konnten, basieren auf sachverständigen Annahmen.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses sowie der auf dem Grundstück befindlichen Doppelgarage; eingefriedet durch Mauer und Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.07.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.2 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.03.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, folgende Eintragung (vgl. Anlage 5): Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hürth (Schreiben vom 31.03.2025) nicht vorhanden. Weitere Belastungen sind nicht bekannt.

3.3 Öffentlich-rechtliche Situation

3.3.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.04.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

3.3.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt (vgl. Anlage 4).
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	Gemäß Geoportal-NRW ist keine Innenbereichssatzung vorhanden.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Gemäß Geoportal-NRW ist keine Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung vorhanden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.3.3 Bauordnungsrecht

Im Rahmen der Einsicht in die Bauakte wurde festgestellt, dass für den nachträglich erstellten Anbau an das Wohnhaus keine Baugenehmigung vorliegt. Auch für die nachträglich angebaute dritte Garage, die im Anschluss an eine ursprünglich genehmigte Doppelgarage errichtet wurde, konnte keine Genehmigung nachgewiesen werden.

Laut Aktenlage wurde ein entsprechender Bauantrag für die dritte Garage von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abgelehnt. Weitere Eintragungen oder genehmigungsrelevante Unterlagen liegen in der Bauakte nicht vor.

Dementsprechend ist davon auszugehen, dass sowohl der Anbau an das Wohnhaus als auch die zusätzliche dritte Garage formell baurechtswidrig errichtet wurden. Eine Nachgenehmigung ist aus gutachterlicher Sicht ungewiss und müsste individuell mit der zuständigen Bauaufsicht geklärt werden.

3.4 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich (Schreiben vom 09.04.2025) erkundet.

3.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Garagenplätze.

Ob das Objekt zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt oder vermietet ist, konnte im Ortstermin nicht klar erkannt werden.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Es konnte keine Innenbesichtigung des Wohnhauses und der Garagen durchgeführt werden. In der Bauakte ist keine Baubeschreibung und kein Schlussabnahmeschein bezüglich des Wohnhauses vorzufinden.

Alle Angaben sind aufgrund der äußeren Besichtigung sowie aufgrund von Annahmen der Sachverständigen getroffen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es konnte nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Zweifamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss (nicht genehmigt gemäß Bauakte) einseitig angebaut; mit Anbau (nicht genehmigt gemäß Bauakte)
Baujahr:	1935 geschätzt
Modernisierung:	keine erkenntlich
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche wurde durch Hinzunahme von Umrechnungskoeffizienten anhand der Brutto-Grundfläche sachverständig abgeleitet und wird mit 120,0 m ² geschätzt. Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt und durch Hinzunahme der digitalen Liegenschaftskarte überschlägig plausibilisiert und beträgt 331,14 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen. Die energetischen Merkmale des Bewertungsobjektes sind bereits ausreichend in den Ansätzen der jeweiligen

	Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungen kann die Barrierefreiheit nicht überprüft werden.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Nicht beurteilbar.
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Das Haus scheint aufgrund der von außen sichtbaren Belüftungsgitter unterkellert zu sein.

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Diele, Abstellraum, 2 Schlafzimmer, Anbau: Küche, Abstellraum (gemäß Grundriss)

Obergeschoss:

Keine Unterlagen vorhanden

Dachgeschoss:

Keine Unterlagen vorhanden

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stampfbeton
Keller:	Hochlochziegel oder Ziegelsteine
Umfassungswände:	Hochlochziegel oder Ziegelsteine
Innenwände:	tragende Innenwände Hochlochziegel oder Ziegelsteine; nichttragende Innenwände Hochlochziegel oder Ziegelsteine
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang wirkt vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton)

Ob die Dachflächen gedämmt sind, ist nicht bekannt.

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; Klingelanlage, Zählerschrank
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr unbekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	unbekannt

4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe Gauben (nicht genehmigt)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Rissbildung an der Einfriedung und der Garagenaußenwand
wirtschaftliche Wertminderungen:	Instandhaltungsstau
Allgemeinbeurteilung:	Der Bauzustand weist deutliche Instandhaltungsrückstände auf. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. (soweit erkenntlich).

4.3 Nebengebäude

3 Garagen (Einzelgarage, Stahlschwingtor)

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Stützmauer, Einfriedung (Mauer, Zaun)

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **277.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **275.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 50354 Hürth, Mühlenstr. 18

Amtsgericht	Blatt	lfd. Nr.
Brühl	5179	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hürth	9	4340

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2025 mit rd.

277.000 €

in Worten: zweihundertsiebenundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Sachverständige für die Erstellung:



Katharina Schlömer

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständiger für Immobilienbewertung, IQ-Zert, Zertifikat Nr. S 1422 gültig bis 05/2028

DEKRA zertifizierte Sachverständige

für Immobilienbewertung D3

für komplexe Wohngebäude und gewerbliche Objekte

Dipl. Immobilienwirtin (DIA)

Rommerskirchen, den 23.07.2025

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 4



Bild 1: Vorderansicht



Bild 2: Umgebungsansicht



Bild 3: Seitenansicht



Bild 4: Seitenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 4



Bild 5: Ansicht des Hauseingangsbereichs



Bild 6: Einfriedung, Garagen



Bild 7: Außenansicht Garagen



Bild 8: Außenansicht Garagen

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 4



Bild 9: Außenanlagen



Bild 10: Außenanlagen



Bild 11: Außenansicht



Bild 12: Fassade

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 4



Bild 13: Außenansicht



Bild 14: Außenanlagen