

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER



von der Industrie- und Handelskammer zu Köln
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Wertermittlung von bebauten und
unbebauten Grundstücken.

50259 PULHEIM, den 29.02.2024
HAUPTSTRASSE 69
TEL.: 0 22 38 / 96 51 02
FAX : 0 22 38 / 96 51 222
E-mail: buero@gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 23.286

Internetversion
(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

EXPOSÉ

(Auszug aus dem Gutachten)

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
31.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Abbruchreifes Wohnhaus (Teil einer ehemaligen
Hofanlage)
Kölnstraße 2

52441 Linnich (Gereonsweiler)

Auftraggeber:

Amtsgericht Jülich
Wilhelmstraße 15

52428 Jülich

Zwangsversteigerungssache

XXX ./ XXX

AZ: 007 K 7 / 23



1. Vorbemerkung

Die vorliegende Kurzfassung des Verkehrswertgutachtens enthält dem Zweck entsprechend lediglich stark verkürzte (auszugsweise) Inhalte.

Personen- und adressenbezogene Daten sind aufgrund des Datenschutzes nicht enthalten bzw. durch Platzhalter (X) ersetzt. Datum und Unterschrift siehe Gutachten.

Das vollständige Gutachten (inkl. Berechnungen, Wertermittlung, Anlagen) kann bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Jülich, Wilhelmstraße 15, 52428 Jülich, Abt. 007, Tel.: 0 24 61 / 681 176 eingesehen werden (Geschäftszeiten: Mo. - Fr. 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr, zusätzlich Di. 14:00 bis 15:00).

Urheberschutz

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch von Teilen daraus, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des ö.b.u.v. Sachverständigen Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt gestattet.

2. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Abbruchreifes Wohnhaus (Teil einer ehemaligen Hofanlage), teilunterkellert, mit 2 Vollgeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Bodenwert (ebf)		€	28.600.-
Grundstücksgröße:	127 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€	225.-	
Abbruchkosten		€	- 55.000.-
Fehlbetrag		€	- 26.400.-
Verkehrswert / Marktwert (symbolisch)		€	1.-

3. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Linnich ist die nördlichste und drittgrößte Stadt im Kreis Düren in Nordrhein - Westfalen. Sie liegt genau in der Mitte zwischen den Städten Köln im Osten (ca. 48 km), Heinsberg im Nordwesten (ca. 7 km) und Aachen im Südwesten (ca. 26 km), unmittelbar an der Rur.

Der Stadtteil Linnich - Gereonsweiler liegt ca. 4 km Luftlinie gemessen südwestlich der Linnicher Stadtmitte, dem Bereich " Rurstraße ".

Die Stadt Linnich weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf und besteht aus 13 Stadtteilen mit z.Zt. ca. 13.000 Einwohnern, davon Gereonsweiler mit ca. 1.120 Einwohnern.

Das mit einer ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Vierkanthofanlage - bestehend aus einem Wohnhaus, ehemaligen Stallungen und einer Scheune) bebaute Eckgrundstück liegt an der Nordseite einer Anliegerstraße, der " Kölnstraße ". Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 435) ist ausschließlich mit einem Wohnhaus bebaut.

Die direkte Nachbarschaft ist mit Wohnhäusern unterschiedlicher Bauart und (ehemaligen) Hofstellen aufgelockert bebaut. Im weiteren Umfeld befinden sich ein Sportplatz und ein Seniorenwohnheim. An die Stadtteilbebauung grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind in Linnich vorhanden.

Verkehrsanbindungen bestehen über die örtlichen Land- und Kreisstraßen und die Bundesstraße B 57 (" Landstraße "). Die Autobahnen A 44 (Anschlussstellen " Aldenhoven " und " Titz ") bzw. die A 46 (Anschlussstellen " Erkelenz - Süd ") sind über die Hauptverkehrsstraßen in wenigen Kilometern zu erreichen.

Mehrere Busverbindungen bestehen im Bereich der B 57 " Landstraße ". Des Weiteren verkehrt ein Bus im Bereich der " Kölnstraße ". Der Bahnhof " Linnich " mit Park & Ride System liegt ca. 4.200 nordöstlich.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, ländlich geprägte, mittlere Linnicher Wohnlage zu bezeichnen.

4. Grundstücksbeschreibung

Erschließung:

Die " Kölnstraße " ist als Anliegerstraße (Tempo - 30) in dem zu bewertenden Bereich ca. 6,50 m / ca. 8,00 m breit; die Straße hat beidseitig schmale, gepflasterte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. der Auskunft des Fachbereiches 4 - Bauen und Planung der Stadt Linnich vom 11.10.2023 werden Erschließungskosten gem. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Ein Straßenbaubeitrag gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) ist zur Zeit nicht zu entrichten. Straßenlandabgaben sind nicht zu erwarten; vorbehalten bleibt die Erhebung eines Straßenbaubeitrages für eventuelle spätere Erneuerungs- oder Verbesserungsmaßnahmen.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 19.12.2023 (Umweltamt des Kreises Düren) liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich einer altlastenverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG, die im Kataster der Abteilung Boden- und Gewässerschutz geführt wird.

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu besorgen.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.

Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (...) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Gem. BBodSchG § 2 Abs. 6 sind altlastenverdächtige Flächen Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Linnich ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " M " - gemischte Baufläche ausgewiesen.

Gem. der Auskunft des Fachbereiches 4 - Bauen und Planung der Stadt Linnich zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 11.10.2023 liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB.

Es besteht die Abgrenzungssatzung (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) vom 25.04.1997.

Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen:

" Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaften ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. (...) "

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück § 3 ImmoWertV als baureife Fläche, die nach öffentlich - rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist zu beurteilen.

Es ist nicht geprüft worden, ob das Gebäude / die Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet worden sind.

Art und Maß der vorhandenen Bebauung:

GRZ (§ 19 BauNVO) = 1,00

" wertrelevante " GFZ (§ 20 BauNVO) = 2,75

Baulasten:

Lt. der Auskunft des Bauordnungsamtes des Kreises Düren vom 10.10.2023 sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis gem. § 85 BauO NRW eingetragen.

Der Bodenwertermittlung wird der baulastenfremde Bodenwert zugrunde gelegt.

6. Ergänzende Angaben

Wohnungsbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Schreiben der Kreis Düren (Amt für Recht, Bauordnung und Wohnungswesen) vom 14.12.2017.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen nicht.

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bestehen keine Mietverträge / -erträge; das Objekt ist seit Jahren leerstehend bzw. im derzeitigen Zustand nicht nachhaltig vermietbar / nicht nutzbar.

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden wird kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

7. Bebauung

Angebautes Einfamilienwohnhaus (als Teil einer ehem. Vierkanthofanlage), teilunterkellert, mit 2 Vollgeschossen und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss, enthaltend:

Kellergeschoss:

Kellertreppe, Keller- / Abstellraum, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:

Hauseingang, Treppe, Flur, div. Zimmer, Bad.

Obergeschoss:

Treppe, Flur, div. Zimmer, Küche.

Dachgeschoss:

Treppe, Speicher (nicht ausgebaut).

Besonders zu bewerten:

.-

8. Baubeschreibung

Umfassungswände:

Keller: Mauerwerksbau (Ziegelmauerwerk),

Geschosse: Mauerwerksbau (Ziegelmauerwerk).

Decke über Kellergeschoss:

Ziegelgewölbedecke, Ziegeltreppen.

Decke über Erdgeschoss:

Holzbalkendecke, steile Holzwangentreppe, Holzgeländer.

Decken über den Obergeschossen:

Holzbalkendecke, steile Holzwangentreppe, Holzgeländer.

Dach:

Sattel- / Walmdächer, Holzkonstruktionen, keine Isolierungen / Dämmungen, Ziegeldeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre.

Fassade:

Klinkerriemchen, Rollschicht im Bereich von Fenster- und Türstürzen, Seitengiebel (Grenzwand) verputzt.

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Ziegel- bzw. Lehm Böden, Geschosse: Holzaufbau, Holzdielen (teils überlegt mit PVC - Belag), Steingut, Bad: Fliesen.

Fenster:

Holzfenster, Anstrich, Einfachverglasungen, teils Holz- bzw. PVC - Fenster mit Holzdekor, Isolierverglasung, Dreh- und Drehkippbeschläge, Kunststoff - Rollläden, Natursteininnenfensterbänke, Zinkaußenfensterbänke, Dachluke.

Türen:

Holz - Haustür mit Glasausschnitten und Briefeinwurfklappe, Innentüren: Holztüren und -zargen, Weißblechbeschläge, einfache Holztüre zum Kellerabgang.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Küche: Fliesenspiegel, Gäste - WC / Bad: Wandfliesen.

Decken: überwiegend Putz (auf Spalierlattung) mit Tapeten, Anstrich.

Sanitärausstattung (exemplarisch):

Bad (Wohnhaus): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Stahlbadewanne mit Handbrause (weiße Sanitärelemente), Estrichboden und Wandfliesen (schwarz, bis ca. 2,00 m hoch gefliest), zeittypische Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des (Ein-)Baujahres / Modernisierungsjahres (geschätzt ca. 1970) entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß und im derzeitigen Zustand nicht mehr gebrauchsfähig.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Teilweise (defekte) Nachtstromspeicheröfen, Warmwasserbereitung dezentral über Elektro - Durchlauferhitzer.

Strom, Wasser / Abwasser, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden (zurzeit sind die Versorgungsleitungen insgesamt abgeklemmt).

Kanalanschluss:

Anschluss ist vorhanden (ehemalige Grubenentsorgung).

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau entspricht zum Stichtag insgesamt einfachsten, nicht mehr zeitgemäßen und wirtschaftlich nicht nutzbaren Wohnansprüchen mit einem sehr hohen Schadensgrad. Eine nachhaltige (marktübliche) Vermietung / nachhaltige Nutzung zum Tag der Ortbesichtigung ist nicht möglich.

Elektro- und Sanitärinstallationen sind insgesamt zeittypischer Standard und entsprechen überwiegend dem Ausstattungsstandard des Baujahres bzw. der einzelnen Reparaturphasen und sind im derzeitigen Zustand weitestgehend nicht gebrauchsfähig / nicht funktionsfähig. Das Dach ist über einen längeren Zeitraum schadhaft (undicht).

Baujahr:

Unbekannt.

Grundrisslösung:

Der ehemaligen Nutzung entsprechend wirtschaftlich günstig, nach heutigen Maßstäben sind die Räumlichkeiten insgesamt zu klein bemessen.

Bauzustand:

Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5, Satz 1 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern von durchschnittlich 80 Jahren angegeben.

Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln. Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel $AWMF = \frac{RND}{GND}$), es sei denn das gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität) Abweichendes gilt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird vielmehr unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks angesetzt.

In dem vorliegenden Fall ist die bauliche Anlage zum Stichtag 31.10.2023 zwar ggf. in Teilbereichen noch nutzbar (einzelne Räume), steht jedoch aufgrund des baulichen Zustandes (starke Baumängel und -schäden, erhebliche Gebrauchsspuren) und dem Gebäudealter insgesamt in einem deutlichen wirtschaftlichen Missverhältnis zu dem lagetypischen Bodenwert.

Die aufstehenden Gebäudeteile sind aufgrund wirtschaftlich und bautechnisch nicht mehr vertretbarer Sanierungskosten zum Stichtag 31.10.2023 abbruchreif. Hierbei sind die " theoretischen " Abbruchkosten, die einer Erzielung des Bodenwertes entgegenstehen, zu berücksichtigen (Liquidationswert).

Das Gebäude ist zum Stichtag insgesamt nachhaltig nicht mehr vermietungsfähig / nicht nutzbar; es erfolgt ein Wertansatz als Abbruch.

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Wesentliche Baumängel und -schäden - die über die normale Altersentwertung hinausgehen - sind zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wie folgt feststellbar:

- nicht gebrauchsfähige Nasszellen (teils fehlende Armaturen, keine Oberböden),
- keine Versorgungsleitungen,
- defekte Nachtstromspeichergeräte mit Asbestverdacht,
- Schäden an der Decke über OG (Tragfähigkeit ist nicht mehr gewährleistet, jahrelange Durchfeuchtungen),
- schadhafte Dächer (Dachundichtigkeiten, fehlende Rinnen, schadhafte Anschlüsse),

- schadhafter Anstrich aller Holzaußenteile,
- veraltete, nicht mehr funktionsfähige Elektroinstallation,
- Rissbildungen zwischen Wänden und Decken,
- teilweise erhebliche Feuchtigkeitsschäden im gesamten Objekt,
- schadhafte Wand- und Deckenverkleidungen (Putzabplatzungen, sich lösende Tapeten),
- schadhafte Unterspannbahn im Dachgeschoss / Dachspitze,
- fehlende Dämmung im Bereich des Daches bzw. der obersten Geschossdecke,
- Feuchtigkeitsschäden (Ausblühungen / Aussalzen) im Kellergeschoss,
- beschädigte Türen und Zargen, Fenster,
- nicht mehr gebrauchsfähiger Innenausbau, nahezu alle Gewerke umfassend,
- erhebliche Gebrauchsspuren und teils massiver Zerstörungsgrad im gesamten Objekt (nahezu alle Gewerke umfassend).

Die gem. § 8, §§ 40 und 43 ImmoWertV zu berücksichtigende als-baldige Freilegung eines Grundstücks, betrifft allgemein die Fälle, in denen die bauliche Nutzung in einem Missverhältnis zum Bodenwert steht.

Die Freilegung eines Grundstücks kann sowohl technisch als auch wirtschaftlich indiziert sein. In diesem Fall resultiert eine " technisch " indizierte Freilegung aus der Tatsache, dass die baulichen Anlagen baulich nicht mehr nutzbar sind. In diesem Fall, kann sich auch kein entsprechender Gebäudeertrags- oder / und Gebäudesachwert ergeben.

Aufgrund des baulichen Zustandes, des Alters und der vorgenannten Feststellungen wird im vorliegenden Fall die Bebauung als Abbruchkosten dem Bodenwert entgegengesetzt.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

Holzbefall, Schwammgefahr und Analyse der Baustoffe waren ohne Sachbeschädigung nicht prüfbar. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Für Freiheit von verdeckten und verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

Das Gutachten ist kein Bausubstanz- und / oder Bauschadensgutachten; Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht detailliert geprüft. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Eine augenscheinliche Prüfung des sichtbaren Holzwerkes ergab keine Auffälligkeiten. Raumluftechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen - Selbstüberwachungsverordnung Abwasser - SÜwVO Abw vom 17. Oktober 2013 (in Wasserschutzgebieten) und ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Außenanlagen:

Grundstück voll bebaut, Hausanschlüsse.

Die Baubeschreibung erfasst komprimiert den Bau- und Qualitätszustand als Basis zur Ermittlung der Raum- oder Quadratmeterpreise. Nicht wertverschiebende Ergänzungen oder Abweichungen sind möglich.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben oder sachverständigen Annahmen.

9. Zusammenstellung der Wohnflächen (WoFIV)

Die aufstehenden Gebäude sind aufgrund wirtschaftlich und bautechnisch nicht mehr vertretbarer Sanierungskosten abbruchreif. Hierbei sind die Abbruchkosten, die einer Erzielung des Bodenwertes entgegenstehen, zu berücksichtigen.

Auf eine Berechnung der Wohn- und Nutzflächen wird aus diesem Grund und der überwiegend fehlenden Bauzeichnungen im Rahmen dieser Verkehrswertfeststellung verzichtet.

10. Grundbuchdaten

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 13.04.2023; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein eigener Werteinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

	Amtsgericht	Jülich
	Grundbuch von Blatt	Gereonsweiler 317
	Gemarkung	Gereonsweiler
	Flur	15
• lfd. Nr. 3	Flurstück	435
	Widmung	Gebäudefläche, Kölnstraße 2.
	Größe	127 m ²
	Abt. I / Eigentümerin	XXX XXX.
	Abt. II	• lfd. - Nr. 1 - 3 <i>gelöscht,</i>
		• lfd. - Nr. 4 <i>Die Wiederversteigerung gemäß § 133 ZVG ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, AZ.: 007 K 043 / 19), eingetragen am 10.10.2019,</i>
		• lfd. - Nr. 5 <i>Die Wiederversteigerung gemäß § 133 ZVG ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, AZ.: 007 K 7 / 23), eingetragen am 13.04.2023.</i>

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert nicht beeinflusst (wertneutral).

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.