

## Exposé

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für

das mit einem im Rohbau befindlichen  
Einfamilienwohnhaus und Garage bebaute  
Grundstück sowie die zwei Stellplatzgrundstücke  
in 52457 Aldenhoven-Siersdorf, Friedensstraße 25  
bzw. Im Uhrfeld

Jülich, den 29.05.2024

*Aktenzeichen des Gerichts*  
007 K 40/23

*Mein Zeichen*  
Job-VGA-AG-601



**Verkehrswerte**  
(gelten nur unter den im  
Gutachten formulierten Vorgaben)

Flurstück 204: 310.000,00 EUR  
Flurstück 152: 1.200,00 EUR  
Flurstück 153: 1.100,00 EUR

### Kurzbeschreibung:

Das gesamte Bewertungsobjekt besteht aus drei Flurstücken (Wohnhaus mit Garage und zwei separate Stellplatzgrundstücke). Sie liegen in einem Wohngebiet am Ortsrand des Ortsteils Siersdorf im Gemeindegebiet Aldenhoven. Die Teilgrundstücke stellen sich wie folgt dar:

#### a) Flurstück 204

Das Flurstück 204 ist mit einem im Rohbauzustand befindlichen, freistehenden, eingeschossigen, nicht unterkellerten Einfamilienwohnhaus mit ausbaufähigem Dachgeschoss und einer Garage bebaut. Die Grundstücksfläche beträgt 462 m<sup>2</sup> bei einer Tiefe von rund 27 m. Die baulichen Anlagen wurden gemäß den Angaben aus der Bauakte 2018 in massiver Bauweise errichtet, allerdings bis heute nicht fertiggestellt. Die Gebäudehülle (nicht Garage) ist geschlossen, der Innenausbau fehlt. Das Wohnhaus verfügt über eine rohbaumäßige Aufteilung in 4 Zimmer, Küche (offen zum Wohnzimmer), Diele, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum und Bad mit einer Wohnfläche von rund 140 m<sup>2</sup>. Das Schall- und Wärmeschutzniveau der Gebäudehülle entspricht den Anforderungen des Baujahrs. Der Bauzustand ist scheinbar abgesehen von Aufweichungen im Zuge nicht angeschlossener Regenfallrohre durchschnittlich gut. Es besteht Fertigstellungsbedarf und Instandsetzungsbedarf.

#### b) Flurstück 152

Das Flurstück 152 ist vollflächig gepflastert und als KFZ-Stellplatz nutzbar. Es liegt ca. 60 m entfernt vom Flurstück 204. Die Grundstücksfläche beträgt 13 m<sup>2</sup>.

#### c) Flurstück 153

Das Flurstück 153 stellt sich wie das Flurstück 152 als weiterer KFZ-Stellplatz dar und liegt unmittelbar neben diesem.