

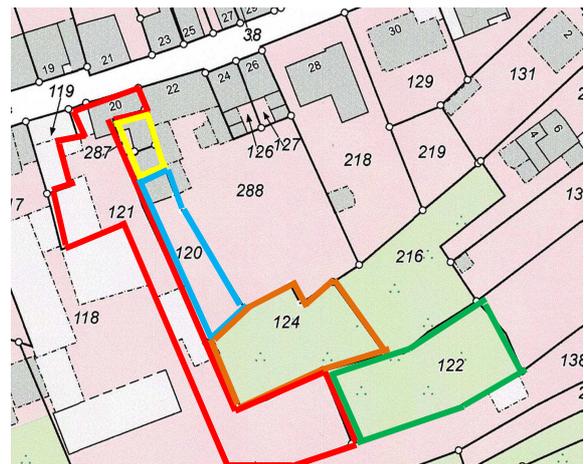
Exposé

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
Wohnhaus mit Anbau und
Nebengebäuden bebaute Grundstück in
52441 Linnich-Rurdorf, Rurtalstraße 20

Jülich, den 04.08.2023

Aktenzeichen des Gerichts
007 K 049/22 und 50/22

Mein Zeichen
Job-VGA-AG-568



Verkehrswerte	Bewertungsteilgrundstück a (rot markiert):	206.000,00 EUR
	Bewertungsteilgrundstück b (gelb markiert):	25.400,00 EUR
	Bewertungsteilgrundstück c (blau markiert):	46.200,00 EUR
	Bewertungsteilgrundstück d (braun markiert):	9.400,00 EUR
	Bewertungsteilgrundstück e (grün markiert):	11.500,00 EUR
	(gelten nur unter den im Gutachten formulierten Vorgaben)	

Kurzbeschreibung:

Das Gesamtbewertungsgrundstück besteht aus fünf Flurstücken, die zum Teil eine wirtschaftliche Einheit bilden. Es ist insgesamt mit einem zweiseitig an die Nachbarbebauung bzw. eigene Nebengebäude angebauten, zweigeschossigen, vermutlich vollunterkellerten Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, einem Wohnhausanbau und vier Nebengebäuden bebaut. Der südliche Grundstücksteil stellt sich als unbebaute Wiesenfläche dar. Das Bewertungsobjekt liegt an einer Wohnstraße im Ortsteil Rurdorf des Stadtgebietes von Linnich. Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 2.517 m² bei einer Tiefe von 85 m.

Die fünf Bewertungsteilgrundstücke (Einzelflurstücke) stellen sich wie folgt dar:

- a) Auf dem Bewertungsteilgrundstück a (Flurstück 121) sind Teile des Wohnhauses mit Tordurchfahrt (Rest auf Bewertungsteilgrundstück b) und drei von insgesamt vier Nebengebäuden errichtet. Die Fläche des Bewertungsteilgrundstücks a beträgt 1.094 m². Die baulichen Anlagen wurden vermutlich um 1900 in massiver Bauweise errichtet. Das tatsächliche Baujahr konnte nicht ermittelt werden. Die Nebengebäude wurden vermutlich nachträglich hinzugefügt. Über die Ausstattung und die Aufteilung der Räume kann aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung, der nicht existierenden Bauakte und den nicht vorhandenen Einblickmöglichkeiten in die Innenräume von außen keine Aussage getroffen werden. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist augenscheinlich durchschnittlich.
- b) Auf dem Bewertungsteilgrundstück b (Flurstück 287) ist der südostwärtige Teil des Wohnhauses sowie ein vermutlich eingeschossiger und nicht unterkellertes Wohnhausanbau mit einer Hofüberdachung errichtet. Die 51 m² Grundstücksfläche sind vollständig bebaut. Die baulichen Anlagen waren von außen nicht erkennbar/ einsehbar, sodass die o.a. Angaben aus geeignetem Kartenmaterial entnommen wurden.
- c) Auf dem Bewertungsteilgrundstück c (Flurstück 120) ist ein eingeschossiges, vermutlich nicht unterkellertes Nebengebäude (vermutlich Abstellzwecke) errichtet. Zusätzlich sind Teile des auf dem Bewertungsteilgrundstück a befindlichen Nebengebäudes hierauf überbaut. Nicht bebaute Grundstücksteile sind teilweise befestigt bzw. als Wiesenfläche angelegt. Die Teilgrundstücksfläche beträgt 270 m². Teile des Grundstücks waren von außen nicht erkennbar/ einsehbar, sodass die o.a. Angaben aus geeignetem Kartenmaterial entnommen wurden.
- d) Das Bewertungsteilgrundstück d (Flurstück 124) ist nahezu unbebaut und stellt sich als Wiesenfläche dar. Ein vergleichsweise kleiner Teil des auf dem Bewertungsteilgrundstück a befindlichen Nebengebäudes wurde hierauf überbaut. Die Teilgrundstücksfläche beträgt 494 m².
- e) Das Bewertungsteilgrundstück e (Flurstück 122) ist unbebaut und stellt sich als Wiesenfläche dar. Die Teilgrundstücksfläche beträgt 608 m².