

Uwe Singelstein

Gemäß DIN/EN 17024 zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien (ZIS Sprengnetter Zert (S))
akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17024
DakS-Reg.-Nr. D-ZP-16061-01-01

Uwe Singelstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

Holtroper Strasse 19
50181 Bedburg

Amtsgericht Grevenbroich
Abt.: 017 (K)
Lindenstraße 33-37
41515 Grevenbroich

Telefon: 02272/ 40 75 666
Telefax: 02272/ 40 75 665
Internet: www.sv-singelstein.de
eMail: sv.singelstein@email.de

Datum: 12.08.2025
Az.: **G-60-25-17 K 1/25**
Aktenzeichen des Amtsgerichts Grevenbroich:
17 K 1/25

GUTACHTEN

Über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für eine **wirtschaftliche Einheit** zweier **Grundstücke**, bebaut mit einem Einfamilienhaus
sowie einem Nebengebäude sowie abbruchreifen Schuppengebäuden
in 41363 Jüchen-Waat, Waat 245



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 13.06.2025 (Tag des 2. Ortstermins) ermittelt mit rd.

51.700 € (in Worten: einundfünfzigtausendsiebenhundert Euro)

Die Einzelwerte der Grundstücke werden auf der folgenden Seite dargestellt.

Hinweis:

Das Bewertungsobjekt ist belastet durch ein Wegerecht; dessen Ersatzwert / Zuzahlungsbetrag wird getrennt von diesem Gutachten ausgewiesen.

Diese Internetversion des Gutachtens enthält keine Anlagen.

Sie ist dementsprechend lediglich ein Auszug des Komplettgutachtens.

Die Formatierung weicht ggf. von der des Originals ab.

Die vollständige Version können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Grevenbroich einsehen.

1 Zusammenfassung

1.1 Einzelwerte der Grundstücke der wirtschaftlichen Einheit

- **Grundbuch von Kelzenberg, Blatt 484, lfd. Nr. 10:**

- Gemarkung Kelzenberg, Flur 27, Flurstück 70, Gebäude- und Freifläche, Waat 245, (groß: 640 m²),

anteiliger (Verfahrens-)Wert des Grundstücks: = rd. **10.700,- €**

- **Grundbuch von Kelzenberg, Blatt 484, lfd. Nr. 11:**

- Gemarkung Kelzenberg, Flur 27, Flurstück 286, Gebäude- und Freifläche, Waat 245, (groß: 79 m²),

anteiliger (Verfahrens-)Wert des Grundstücks: = rd. **41.000,- €**

Anmerkung:

Für die (anteilige) Wertberechnung wird der rechnerische Substanzwert der Gebäudeanteile denjenigen Grundstücken zugerechnet, auf denen die Gebäudeanteile belegen sind.

Der **Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit** der
v. g. Grundstücke beträgt zum Stichtag **13.06.2025**

= rd. **51.700,- €**

1.2 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

wirtschaftliche Einheit aus zwei Flurstücken/Grundstücken; Hinterliegergrundstücke; Flurstück 70 stark übertief; Normaleigentum, 640 m² (Flurstück 70) und 79 m² groß (Flurstück 286)

- **Flurstück 286, 79 m² groß:**

bebaut mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss), nicht unterkellert, eingeschossiger Anbaubereich; Wohnbaufläche nach § 34 BauGB

- **Flurstück 70, 640 m² groß:**

tlw. Wohnbaufläche nach § 34 BauGB, tlw. Grünland nach § 35 BauGB; bebaut mit einem zu Hobbyräumen ausgebauten Nebengebäude, eingeschossig, nicht unterkellert, Satteldach, tlw. Flachdach (insgesamt ausgebaut zu Hobbyraumfläche); außerdem abbruchreife Schuppengebäude vorhanden

Das Hauptwohngebäude (aufstehend auf dem Flurstück 70) ist aufgeteilt wie folgt:

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Wohnen/Essen, Küche, WC, Diele/Flur, Wohnfläche im Erdgeschoss: ca. 33,75 m².

Dachgeschoss:

Schlafzimmer, Dachterrasse, Wohnfläche im Dachgeschoss: ca. 24,75 m².

Wohnfläche im Hauptgebäude, gesamt: ca. 58,50 m².

Das Nebengebäude (aufstehend auf dem Flurstück 286) ist aufgeteilt wie folgt:

Hobbyraumfläche:

Erdgeschoss:

1 Zimmer, Diele/Küche, Wannenbad, Hobbyraumfläche im Erdgeschoss: ca. 18,5 m².

Dachgeschoss:

1 Zimmer, Hobbyraumfläche im Dachgeschoss: ca. 12 m².

Hobbyraumfläche im Nebengebäude, gesamt: ca. 30,5 m².

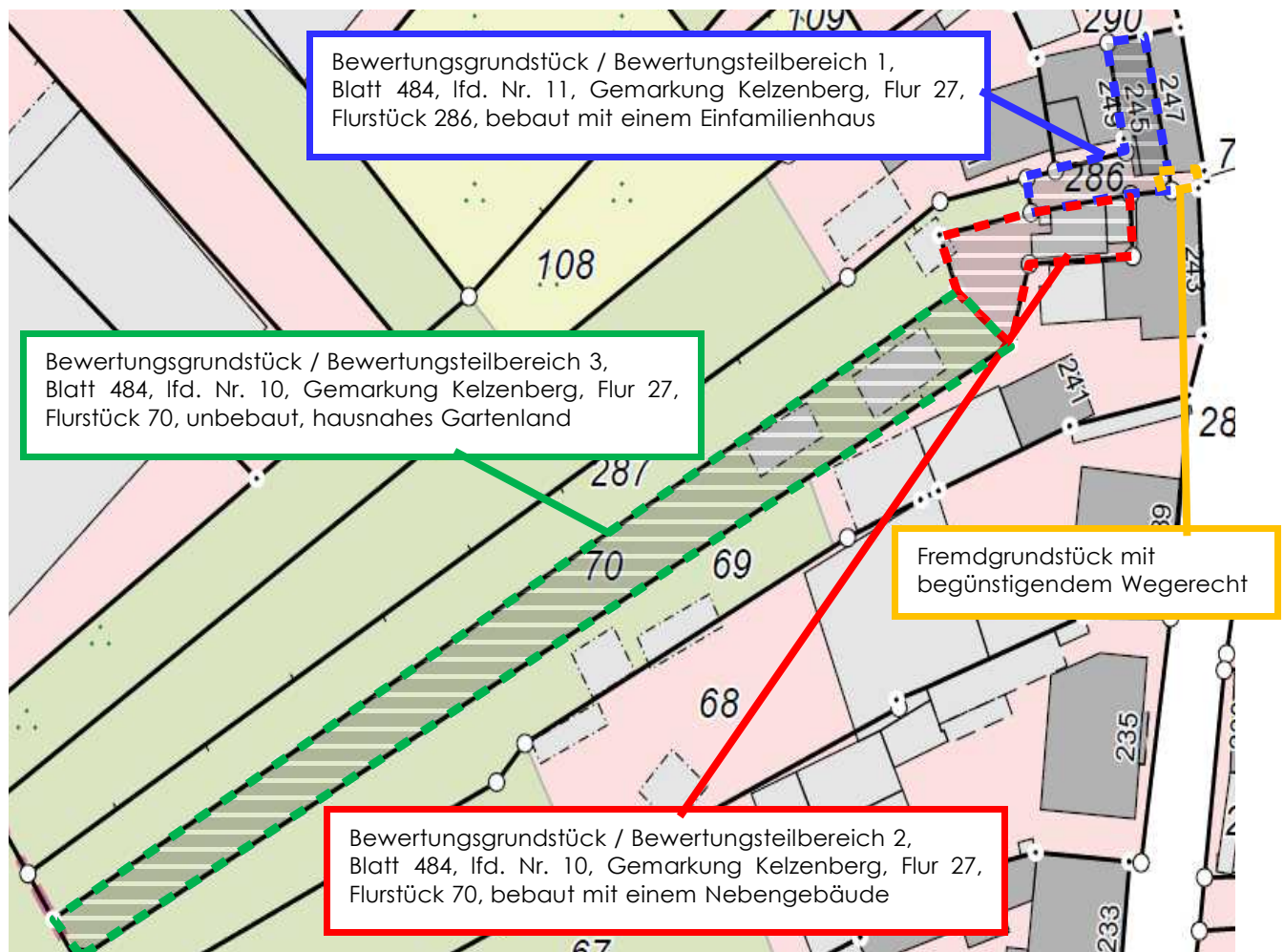
vgl. auch Massenaufstellung (Anlage 6).

Baujahre: Die Baujahre der Gebäude sind nicht bekannt. Es wird ein ursprüngliches Baujahr im späteren 19. Jahrhundert angenommen (u. a. gemäß Angaben der Denkmalschutzbehörde).

1.3 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Rechercheergebnisse

- Zwangsversteigerungsverfahren, keine verfahrensspezifischen Besonderheiten.
- Weder die Stadt Jüchen noch der Eigentümer konnten eine Archivakte / Hausakte vorlegen. Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge tlw. nach § 34 BauGB und tlw. nach § 35 BauGB zu beurteilen. Obwohl keinerlei Objektunterlagen vorliegen, wird unter Berücksichtigung von Angaben des Bauamts der Stadt Jüchen von Bestandsschutz für die baulichen Anlagen ausgegangen.
- Um die wirtschaftlich sinnvollste Nachfolgenutzung zu identifizieren, ist für die hiesige Wertermittlung von folgenden Umständen auszugehen: Für das Hauptwohngebäude und das nahe gelegene Nebengebäude wird Bestandsschutz unterstellt. Des Weiteren besteht im Zusammenhang mit dem straßenanliegenden Gebäude Waat 247 Denkmalensembleschutz.
- Für die weiter rückwärtig (im planungsrechtlichen Außenbereich) belegenen untergeordneten sowie gänzlich überalterten Schuppennebengebäude wird Abbruch unterstellt, da hier kein Bestandsschutz unterstellt werden kann.
- Das aus zwei Grundstücken bestehende Bewertungsobjekt ist deutlich übertief; der straßenanliegende Bereich ist grundstücksübergreifend als baureifes Land im Sinne des § 34 BauG**b** nutzbar. Er ist mit dem Hauptwohngebäude sowie dem zu Hobbyräumen ausgebauten Nebengebäude bebaut. Er wird gemäß einer den Gebäuden verhältnismäßigen Tiefe als Wohngrundstück bewertet.
- Der rückwärtige Teilbereich ist als Freizeitfläche / hausnahes Grünland (Gartenland) zu bewerten; auf diese Maßgaben stellt die folgende Wertermittlung ab; ausschließlich zum Zwecke der Bewertung wird das Grundstück „Grundbuch von Kelzenberg, Blatt 484, lfd. Nr. 10, Gemarkung Kelzenberg Flur 27, Flurstück 70“ in zwei Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.
- **Bewertungsteilbereichserklärung und Darstellung Teilbereiche**
Siehe nächste Seite.

Bewertungsteilbereichserklärung und Darstellung Teilbereiche



Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es ist eine Baulast (Geh- und Fahrrecht) eingetragen.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitrags- und abgabefrei.
- **Altlasten:** Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.
- **Denkmalschutz:**
Das Grundstück ist nicht als Bau-/Bodendenkmal eingetragen. Allerdings grenzt das Objekt an das denkmalgeschützte straßenseitige Gebäude „Waat 247“ an, welches am 15.09.1987 unter lfd. Nr. 135 in die Denkmalliste der Stadt Jüchen eingetragen wurde und liegt somit gem. § 9 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW in der engeren Umgebung des Baudenkmals. Bauliche Veränderungen sind dem Amt für Denkmalpflege anzumelden. Es ist in diesem Zusammenhang ggf. von erschwerten Bedingungen auszugehen, die regelmäßig mit erhöhten Sanierungskosten verbunden sind.
- **Begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:**

Es ist eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) an dem Grundstück Flur 27 Nummer 74 eingetragen (siehe oben dargestellter Flurkartenausschnitt), die den hier zu bewertenden Grundstücken und einem weiteren benachbarten Hinterliegergrundstück zur Erschließung dient.

Diese Grunddienstbarkeit ist Teil wechselwirkender weiterer Grunddienstbarkeiten / Vereinbarungen.

Der Ersatzwert / Zuzahlungsbetrag der belastenden Grunddienstbarkeiten wird dem Gericht getrennt von diesem Gutachten mitgeteilt.

- **Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB:** Es ist zum Stichtag augenscheinlich kein verwertbares Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB bzw. § 55 ZVG vorhanden.
- **Gewerbe:** Auf dem Grundstück ist zum Stichtag soweit bekannt kein Gewerbe angemeldet.
- **Mietsituation:** Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag leerstehend.
- **Sonstiges:** Zum Zeitpunkt des Wertermittlungsverfahrens war für das Objekt die Zwangsverwaltung angeordnet.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Deckblätter	1-6
Inhaltsverzeichnis	7-8

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung.....	2
1.1	Einzelwerte der Grundstücke der wirtschaftlichen Einheit.....	2
1.2	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....	2
1.3	Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Rechercheergebnisse.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	8
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	8
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	8
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
3.1	Lage.....	10
3.1.1	Großräumige Lage.....	10
3.1.2	Details zur Objektlage.....	10
3.1.3	Kleinräumige Lage.....	11
3.2	Gestalt und Form.....	12
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	12
3.4	Privatrechtliche Situation.....	13
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	15
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	15
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	16
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	16
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	17
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	17
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	17
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	18
4.1	Einfamilienhaus.....	18
4.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	18
4.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	20
4.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	20
4.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	21
4.1.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	21
4.1.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	24
4.2	Nebengebäude (Bad und Kellerersatzräume).....	24
4.3	Außenanlagen.....	25
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	26
5.1	Grundstücksdaten.....	26
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	27
5.3	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Fst. 286, bebaut mit Einfamilienhaus“.....	27
5.4	Bodenwertermittlung.....	27
5.5	Sachwertermittlung.....	27
5.6	Sachwertberechnung.....	27

5.7	Ertragswertermittlung.....	27
5.7.1	Ertragswertberechnung.....	27
5.8	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Ber. (Bestandsschutz), Wohnbaufl.“.....	27
5.9	Sachwertermittlung.....	27
5.10	Ertragswertermittlung.....	27
5.11	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „rückwärtiger Bereich, Freizeitgarten“.....	27
5.11.1	Bodenwertermittlung.....	27
5.11.2	Vergleichswertermittlung.....	27
5.12	Wertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	28
5.12.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	28
5.12.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	28
5.12.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	28
5.13	Verkehrswertableitung.....	29
5.13.1	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	29
5.14	Verkehrswert.....	30
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	32
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	33
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	33
7	Verzeichnis der Anlagen.....	34
7.1	Anlage 8: Fotodokumentation zu den Ortsterminen am 06.06.2025 und 13.06.2025.....	35
7.1.1	Außenansichten.....	35

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst einem Nebengebäude (ausgebaut zu Hobbyräumen) sowie bebaut mit abbruchreifen Schuppengebäude.
Objektadresse:	Waat 245 41363 Jüchen-Waat
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kelzenberg, Blatt 484, lfd. Nr. 10 und 11.
Katasterangaben:	Gemarkung Kelzenberg, Flur 27, • Flurstück 70 (640 m²) • Flurstück 286 (79 m²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 22.04.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	13.06.2025 (Tag der 2. Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	13.06.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag).
Ortsbesichtigung:	Es wurden zwei Objektbesichtigungen durchgeführt. Zum ersten Ortstermin am 06.06.2025 wurden die Beteiligten durch Einschreiben fristgerecht eingeladen. An diesem Termin nahm keiner der Beteiligten teil. Zum zweiten Ortstermin wurden dem Unterzeichner die Schlüssel der Gebäude durch die Zwangsverwalterin zur Verfügung gestellt. Die Beteiligten nahmen an der Besichtigung nicht teil.
Umfang der Besichtigung etc.	Das Hauptwohngebäude und das Nebengebäude (Hobbyräume) konnten uneingeschränkt besichtigt werden. Die sonstigen Nebengebäude wurden auf Grund

der baulichen Substanz aus Sicherheitsgründen nur stark eingeschränkt von innen besichtigt. Hier besteht augenscheinlich insgesamt Einsturzgefahr.

Allgemeiner Hinweis: Sollten Teilflächen von Räumen oder Freiflächen nicht vollumfänglich einsehbar gewesen sein (verstellt oder verdeckt), wird ein den übrigen Bereichen entsprechender Zustand unterstellt. Für nicht einsehbare Bereiche einzelner Bauteile (wie z. B. der Aufbau der Dachhaut, der konstruktive Aufbau der Gebäudedecken- und Wände, die Abdichtung der Nassräume o. ä.) wird ein objektart- und baualtersüblicher Zustand unterstellt.

Teilnehmer am Ortstermin: Der Sachverständige nebst Mitarbeiterin.

Eigentümer: **>nur im Originalgutachten<**

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen zur Bewertung herangezogen:

- Grundbuchauszug vom 09.01.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.05.2025
- Auskunft über Erschließungsbeiträge und KAG-Gebühren vom 05.05.2025
- Grundakteneinsicht vom 05.06.2025
- Flurkartenauszug vom 30.04.2025
- Auskunft über Denkmalschutz vom 05.05.2025
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 30.04.2025
- bauplanungsrechtliche Informationen
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW
- Geoport-Datenauskunft vom 12.06.2025
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreis-Neuss ohne die Stadt Neuss
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht NRW
- Auskunft über den Grundwasserstand vom 05.06.2025
- Stichtagsaktueller Mietspiegel der Stadt Jüchen
- Informationen der Zwangsverwalterin vom 10.06.2025
- (augenscheinliche) Feststellungen während der Ortstermine

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Jüchen (ca. 24.500 Einwohner); Stadtteil Waat (ca. 300 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Mönchengladbach, Neuss, Düsseldorf (ca. 10 / 15 / 25 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 25 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 59, (ca. 4 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 540, AS Jüchen; A 46, Kreuz Holz; A 61, Mönchengl.-Wickrath (je ca. 6 km entfernt); <u>Bahnhof:</u> Rheydt-Odenkirchen Bf.; Mönchengladbach Sasserath Bf. (je ca. 4 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf, Mönchengladbach (ca. 30; 10 km entfernt)

Karten- und Stadtpläne sowie Luftbilddaufnahmen zur näheren Übersicht können auf dem Geodatenserver des Landes NRW eingesehen werden (www.geoserver.nrw.de).

Drucklizenzierte Karten zur Lageübersicht finden Sie in den Anlagen dieses Gutachtens

3.1.2 Details zur Objektlage¹

Die Gemeinde **Jüchen** liegt im Rhein-Kreis Neuss, verkehrsgünstig im Viereck der Ballungszentren Köln, Düsseldorf, Aachen, Mönchengladbach. Sowohl die Flughäfen Mönchengladbach, Düsseldorf und Köln-Bonn als auch die regionalen und überregionalen Wirtschaftszentren sind über die Autobahnen A 46, A 44, A 57, A 61, A 540 und die Bundesstraße B 59 schnell zu erreichen. Das Ruhrgebiet liegt ebenso vor der Haustüre wie die Benelux-Länder und Frankreich. Mit zwei Bahnhöfen ist die Bahnanbindung an die benachbarten Oberzentren gut ausgebaut, insbesondere zu den Städten Köln, Mönchengladbach, Aachen, Krefeld, Neuss und Düsseldorf. Rund 23.000 Einwohner leben in der 71,87 Quadratkilometer großen Gemeinde auf 30 Ortschaften verteilt. Neben Jüchen als Zentrum und Sitz der Gemeindeverwaltung sind Hochneukirch und Bedburdyck/ Gierath als Siedlungsschwerpunkte für die Entwicklung der ländlich geprägten Gemeinde von Bedeutung.

¹ entnommen und adaptiert aus den Internetseiten der Stadt Grevenbroich und Wikipedia, für fehlerhafte Angaben wird keine Haftung übernommen

Busverbindungen bestehen zu den Städten Mönchengladbach, Neuss, Grevenbroich und Erkelenz. Die Fahrzeiten zu den umliegenden Oberzentren betragen je nach Verbindung zwischen 10 und 30 Minuten.

Die Gemeinde gehört zum Rhein-Kreis Neuss und damit zum Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie bildet ihre politischen Grenzen im Norden mit der kreisfreien Stadt Mönchengladbach und der kreisangehörigen Stadt Korschenbroich (Rhein-Kreis Neuss). Östlich grenzt die Stadt Grevenbroich an (Rhein-Kreis Neuss), im Westen die Stadt Erkelenz (Kreis Heinsberg) sowie im Süden die Gemeinde Titz (Kreis Düren) und die Stadt Bedburg (Rhein-Erft-Kreis).

Das moderne Neubaugebiet "Auenfeld" trifft mit familienfreundlichen Konzepten den Nerv der Zeit: Zentral wohnen inmitten der Natur! Gute Einkaufsmöglichkeiten, das hervorragende Bildungsangebot mit modernen Schulen und Kindergärten und die Vielzahl an Sportstätten für Freizeit- und Vereinssport sind nur einige Pluspunkte. Ob in den alten Ortskernen mit zahlreichen historischen Bauten oder in den neu erschlossenen Gebieten: Wer hier wohnt und arbeitet, nutzt das vielfältige Freizeit- und Kulturangebot. Theateraufführungen, Kabarett, Konzerte, Ausstellungen, Begegnungen: Was Kulturangebote abseits der Zentren zu leisten vermögen, kann Jüchen bieten.

Der **Ortsteil Waat** liegt am nördlichen Stadtrand des Stadtgebiets von Jüchen und grenzt unmittelbar an den Stadtteil Mönchengladbach-Ost an.

3.1.3 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt ist zentral im Ortsteil Waat gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Grundschule und Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind in Mönchengladbach-Ost (ca. 2 km entfernt) und Jüchen (ca. 5 km entfernt) vorhanden.

Die Verwaltung (Stadtverwaltung) befindet sich in der Kernstadt von Jüchen (ca. 5 km entfernt). In (Wert)Relation zur Durchschnittslage im Stadtgebiet Jüchen ist die Objektlage als einfache Wohnlage einzustufen. Als Geschäftslage ist die Lage nicht geeignet.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene, I-II-geschossige Bauweise; Reihenhausbauweise

Beeinträchtigungen:

keine objekt- und lagespezifisch außergewöhnlichen objektartbeeinträchtigenden Immissionen erkennbar;

Topografie:

eben; Garten mit Südwestausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

Flurstück 286

Grundstücksgröße: 79 m²

Bemerkungen: unregelmäßige, L-förmige
Grundstücksform;

Flurstück 70

Grundstücksgröße: 640 m²;

Bemerkungen: unregelmäßige,
Grundstücksform; Übertiefe;

Hinweis:

Die Bewertungsgrundstücke sind als
Hinterliegergrundstücke mittels des
begünstigenden Wegerechts über das Flurstück
74 erschlossen.

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße mit geringem
Anliegerverkehrsaufkommen.

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden;
Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn
vorhanden.

Bewertungsrelevante Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher
Versorgung, Kanalanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: mehrseitige Grenzbebauung des
Hauptwohngebäudes; angrenzend an das
straßenseitige Gebäude Waat 247 und das
Hinterliegergebäude Waat 249 sowie an das
nördliche Flurstück 290; eingefriedet durch
Zaun, Mauer, Hecken;

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich): soweit erkennbar gewachsener, normal
tragfähiger Baugrund; des Weiteren erscheint
eine Gefahr von über die Kellersohle
ansteigendem Grundwasser für den Bereich des
Bewertungsobjekts nicht gegeben; die aktuellen
Messwerte liegen gemäß aktueller Angaben des
Landesamts für Natur, Umwelt und
Verbraucherschutz NRW örtlich auf einem
Niveau um 44,5 m über NHN2016. Der höchste
jemals gemessene Grundwasserstand am

Grundstück betrug (in den 1950/60er Jahren) ca. 53 m +/- 0,5 m über NHN2016.

Die Sohle des nicht unterkellerten Bewertungsobjekts liegt auf einer Höhe von ca. 61 m über NHN2016 (Unterkante der Erdgeschossbodenplatte); das Bewertungsgrundstück ist auf Basis dieser Recherchen unter Berücksichtigung der Objektkonstruktion grundsätzlich als nicht gefährdet einzustufen. Eine endgültige Aussage kann aber nicht Gegenstand dieser Wertermittlung sein. Mögliche Abweichungen zur vorliegenden Wertermittlung sind somit gegebenenfalls zusätzlich zu berücksichtigen.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft 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 nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 09.01.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Kelzenberg, Blatt 484 folgende Eintragung:

- lfd. Nr. 2 (betroffenes Grundstück im Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 10), Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 27 Flurstück 287; Bewilligung vom 04.11.1996, eingetragen 25.02.1997.

Im vorliegenden Grundbuch sind der Zwangsversteigerungsvermerk sowie der Zwangsverwaltungsvermerk noch nicht eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass diese zwischenzeitlich in Abteilung II des Grundbuchs von Kelzenberg, Blatt 484 eingetragen sind.

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht.

Etwaige belastende Eintragungen sind bei dieser Wertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung im

Zwangsversteigerungsverfahren im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert erfolgt.

Es wird davon ausgegangen, dass die zuvor genannte beschränkt persönliche Dienstbarkeit keine signifikanten Auswirkungen auf den Verkehrswert des Grundstücks in der Zwangsversteigerung verursacht. Es handelt sich aller Wahrscheinlichkeit nach um eine außenbereichstypische Belastung, die keine verkehrswertbeeinflussenden Auswirkungen bedingt. Im Bedarfsfall erfolgt auf Anordnung des Gerichts eine Bewertung des Rechts getrennt von diesem Gutachten (beispielsweise als Anlage).

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind/sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Herrschvermerke:

lfd. Nr. 9/ zu 10,11:

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) an dem Grundstück Flur 27 Nummer 74, um von der Dorfstraße zu dem herrschenden Grundbesitz zu gelangen und umgekehrt.

Das Wegerecht sichert den hier in Rede stehenden Hinterliegergrundstücken den fußläufigen Zugang.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Aktenlage und Auskunft der Stadtverwaltung sowie augenscheinlich und gemäß Angaben im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen (Bodenproben, etc.) angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:

- Zulasten des Grundstücks Flur 27, Flurstück 74 und zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 27, Flurstücke 71a (heute Flurstück 286), 71b (heute Flurstück 287) und 70 wird ein Geh- und Fahrweg auf die Dauer zur Verfügung gestellt.
- Zulasten des Grundstücks Flur 27, Flurstück 71a (heute Flurstück 286) und zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 27, Flurstücke 71b (heute Flurstück 287) und 70 wird ein Geh- und Fahrweg auf die Dauer zur Verfügung gestellt.

Die Eintragungen gewährleisten in bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Hinsicht die Grundstücksbebauung in der vorherrschenden Form. Sie haben keine weiteren Auswirkungen auf den Verkehrswert des Grundstücks in der Zwangsversteigerung.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht. Allerdings grenzt das Objekt unmittelbar an das denkmalgeschützte straßenseitige Gebäude „Waat 247“, welches am 15.09.1987 unter lfd. Nr. 135 in die Denkmalliste der Stadt Jüchen eingetragen wurde und liegt somit gem. § 9 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW in der engeren Umgebung des Baudenkmals.

Insofern besteht über das straßenanliegende Grundstück mit dem aufstehenden denkmalgeschützten Gebäude Waat 247 Ensembleschutz. Umbauarbeiten an dem Bewertungsgrundstück sowie insbesondere an dem Gebäude Waat 245 sind mit dem Denkmalschutzamt abzusprechen und überwachen zu lassen.

In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass bei Umbau-, Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten am Bewertungsobjekt

erhöhte Kosten und Aufwendungen zu erwarten sind.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (bis zur Grundstückstiefe von ca. 60 m) zu beurteilen (*Einfügbare Bauvorhaben nach Art und Maß, Bauweise und zu überbauende Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung*). Im rückwärtigen Bereich ist das Grundstück im Außenbereich belegen, hier ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben demzufolge nach § 35 ff BauGB zu beurteilen.

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.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens (unter Berücksichtigung vorliegender Planunterlagen) durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens (soweit augenscheinlich erkennbar) mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Erstellung der baulichen Anlagen kann im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht vollumfänglich geprüft werden. Für das Bewertungsgrundstück liegt weder bei der Gemeinde eine Bauakte vor noch konnte der Eigentümer eine solche vorlegen. Es wird in diesem Zusammenhang davon ausgegangen, dass für die baulichen Anlagen bauliche Legalität bzw. Bestandsschutz besteht.

Es wird davon ausgegangen, dass die seinerzeit gültigen Vorschriften bei der Errichtung, bei Nutzungsänderungen bzw. baulichen Änderungen der baulichen Anlagen eingehalten wurden.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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 erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherchen; es wird keinerlei Haftung für chronologische Abweichungen übernommen.

Die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation kann zukünftigen Veränderungen unterworfen sein.

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus sowie einem Nebengebäude (zu Hobbyräumen ausgebaut) sowie abbruchreifen Schuppengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich kein PKW-Stellplatz.

Das Objekt ist zum Stichtag leerstehend.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

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.

Soweit möglich wurde geprüft, 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.

1.1 Einfamilienhaus

1.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus; ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Satteldach, sowie tlw. Flachdach; beidseitig angebaut (an straßenseitiges Wohnhaus sowie an ein weiteres Wohnhaus auf einem angrenzenden Hinterliegergrundstück);

Baujahr: Das tatsächliche Baujahr ist unbekannt. Es wird ein ursprüngliches Baujahr im späteren 19. Jahrhundert vermutet (u. a. gemäß Angaben der Denkmalschutzbehörde).
Es sei darauf hingewiesen, dass das tatsächliche Baualter für die Wertermittlung bei einem Baualter größer 60 Jahren nur noch eine untergeordnete Rolle spielt, da in diesen Fällen die wertermittlungsrelevante wirtschaftliche Restnutzungsdauer in erster Linie durch Modernisierungsmaßnahmen der letzten 30 Jahren dargestellt wird.

Modernisierung: Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen (insbesondere in den letzten 15 - 20 Jahren) wurden soweit erkennbar nicht / lediglich im Sinne üblicher Instandhaltung durchgeführt. Die Ausstattung des Gebäudes ist dementsprechend zeitgeschmacklich,

wirtschaftlich sowie energetisch und technisch überaltert.

Die Wertermittlung wird mit dem Ziel einer möglichst hohen Ergebnisgenauigkeit dennoch zustandsnah durchgeführt, um das Risiko einer Fehlerfortpflanzung sowie des Residuums im Falle des fiktiven/residualen Modernisierungsverfahrens zu vermeiden.

Konform des angewandten Bewertungssystems würden ausschließlich unumgängliche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen und Schadenssanierungsmaßnahmen als unmittelbar notwendig unterstellt.

Die dafür anfallenden Kosten werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht.

Als Folge ergibt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Umstände werden bei der Ermittlung Derselben gleichfalls berücksichtigt.

Im hiesigen Bewertungsfall sind Feuchteschadensanierungen, eine Trennung / Dämmung des Dachgeschosses sowie sonstige Maßnahmen zu unterstellen, da das Objekt in dem vorherrschenden Zustand nicht mehr unmittelbar vermietbar / nutzbar erscheint.

Es wird dementsprechend eine (tlw.) residuale Form der Wertermittlung durchgeführt.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsfalle nicht relevant).

Im Falle einer Objektveräußerung ist die Erstellung eines Ausweises zwingend gesetzlich vorgeschrieben.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Das Grundstück ist unter Berücksichtigung des örtlichen Baurechts soweit erkennbar erschöpfend bebaut. Grundsätzlich kann eine nachhaltige Beantwortung dieser Fragestellung ausschließlich mittels einer Bauvoranfrage beantwortet werden; dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung.

Außenansicht:

insgesamt Ziegelmauerwerk mit Anstrich, tlw. Fachwerk mit gleichartiger Ausfachung

4.1.1 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Wohnen/Essen, Küche, Diele/Flur, WC.

Obergeschoss:

Schlafzimmer, Dachterrasse.

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

Konstruktionsart: soweit erkennbar und bekannt tlw.
konventionelle Massivbauweise sowie tlw.
Holzfachwerk mit Ausfachung aus
Ziegelmauerwerk mit (Schutz-)Anstrich

Fundamente: Streifenfundamente aus Stampfbeton oder
Ziegelsteinen sowie konstruktive Bodenplatte
(bauart- und baujahresgemäß unterstellt)

Keller: nicht unterkellert

Umfassungswände: einschaliges Mauerwerk/Fachwerk ohne
zusätzliche Wärmedämmung

Geschossdecken: Stahlbeton- und Holzbalkenkonstruktionen

Treppen: einfache Wendeltreppe;
Geschosstreppe:
Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz;
künstlerisch gestaltetes Geländer
(schmiedeeisern)

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, wirtschaftlich etwas
überaltert

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz,
Sparren aus Holz
Dachform:
Satteldach
Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton; Dachrinnen und
Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen
ungedämmt, Unterspannbahn vorhanden, ggf.
Dämmung in der Holzbalkendecke oberhalb
des Obergeschosses vorhanden (Herstellung /
Ertüchtigung / Erneuerung notwendig)

4.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (soweit bekannt)
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum Brennstelle vorhanden; je Raum eine bis mehrere Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, Zählerschrank, Schraub- und Kippsicherungen, jedoch Fi-Schutzschalter
Heizung:	keine Zentralheizung; Elektroflachheizkörper mit Thermostatventilen (soweit erkennbar), außerdem zusätzlicher Kaminanschluss mit Hartstoffofen (aktuelle Zulassung konnte nicht überprüft werden);
Lüftung:	soweit erkennbar keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	ausschließlich Durchlauferhitzer (Elektro)

4.1.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Oberbeläge der Flächenbekleidungen, die technischen Einrichtungen sowie der Ausbauzustand des Objekts entsprechen im Wesentlichen dem fiktiven Baujahr der baulichen Anlagen unter ausdrücklichem Hinweis auf eine modellgetreue Wertermittlung unter Vermeidung residualer Ansätze.

Obwohl Gebäudestandards ggf. wirtschaftlich bzw. zeitgeschmacklich überholt sind, wird auf fiktiv unterstellte Modernisierungsmaßnahmen in diesem Zusammenhang ausdrücklich verzichtet, insofern Ausstattung und technische Einrichtungen funktionsfähig sind.

Mit Verweis auf die aussagekräftige Fotodokumentation in Anlage 9 dieses Gutachtens wird an dieser Stelle auf eine differenzierte textliche Beschreibung der Flächenbeläge verzichtet, da die vorhandene Ausstattung gänzlich zu modernisieren ist.

Bodenbeläge:	im Erdgeschoss insgesamt einfacher keramischer Fliesenbelag in mittlerem Kaliber zeitgeschmacklich überaltert, in einfacher Qualität und ebensolcher handwerklicher Ausführung, dunkles braunes Dekor, einfache handwerkliche Ausführung, tlw. beschädigt / erneuerungsbedürftig (hohlliegend, tlw. Ausblühungen erkennbar); im Obergeschoss Teppich-/Textilbelag, gleichfalls in einfacher Qualität, wirtschaftlich überaltert; einfache
--------------	---

Außenanlagen, befestigt mit Betonpflaster

Wandbekleidungen: insgesamt glatter, einfacher Gipsputzbelag bzw. Gipskartonplattenbekleidung mit / ohne einfachen / üblichen Tapeten (Raufaser-/Papiertapeten) mit / ohne üblichen Anstrichen; im WC deckenhoch ausgeführter einfacher keramischer Fliesenbelag aus kleinformatigen quadratischen Wandfliesen, zeitgeschmacklich überaltert;

Deckenbekleidungen: Decke überwiegend glatt verputzt bzw. verkleidet mit Gipskartonplatten mit / ohne üblichen Tapeten mit / ohne üblichen Anstrichen, tlw. auch Holzbekleidung (Dielen- und Küchenbereich), im Obergeschoss Kunststoffpaneelbekleidung, beiges Dekor; insgesamt wirtschaftlich überaltert

Fenster: Einfachfenster aus Holz mit Einfach- und Doppelverglasung; einfache Beschläge; keine Rollläden; Fensterbänke innen aus Kunststein, Naturstein; Fensterbänke außen aus Holz, Kunststein

Türen: Eingangstür:
Alutür mit Lichtausschnitt, Drahtglasfüllung
Zimmertüren:
einfache, glatte furnierte / folierte Türblätter (Spanholz/Sperrholztüren); einfache Schlösser und Beschläge; einfache Folien- bzw. Furnierzargen

sanitäre Installation: Es ist eine sehr einfache Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz ausgeführt vorhanden.
Das Gebäude verfügt über ein sehr einfaches WC im Erdgeschoss. Die dortigen Flächenbeläge sind einfach und zeitgeschmacklich überaltert. Im Zuge einer zustandsnahen Wertermittlung wird jedoch auf eine fiktiv unterstellte Erneuerung der Sanitäreinheiten verzichtet, da die sanitären Einrichtungen zwar zeitgeschmacklich überholt, aber soweit bekannt noch funktionsfähig und zweckmäßig sind. Das notwendige Bad des Objekts befindet sich im Nebengebäude. Dieses wird im Anschluss an das Hauptgebäude beschrieben.

- Besondere Einrichtungen: Es sind keine wertbeeinflussenden besonderen Einrichtungen i. S. d. ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.
- Küchenausstattung: Es ist eine einfache Einbauküche vorhanden, diese ist nicht in der Wertermittlung enthalten; es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung sowie das zugehörige Inventar in der Regel zur mobilen, d. h. mitnahmefähigen Ausstattung des Objekts gehört und gerade deshalb nicht in die Wertermittlung mit einbezogen wird. Auf eine Beschreibung der Einbauten wird ebenso verzichtet. Insbesondere wird diesbezüglich auf die durch das OLG Düsseldorf festgestellte landschaftliche Verkehrsanschauung in Nordrhein-Westfalen verwiesen, die den vor genannten Bewertungsgrundsatz belegt.
- Bauschäden und Baumängel: Das Objekt weist Schäden und Mängel, wirtschaftliche Überalterungen sowie Modernisierungserfordernisse auf. Des Weiteren ist auf baulich nicht nachgewiesene Nutzungen / materiellen Bestand hinzuweisen.
- Feuchteschäden im Bereich des Erdgeschoss, Sohlen- und Wandfussbereich
 - Fassade insgesamt feuchtebeschädigt und sanierungsbedürftig
 - defekte / beschädigte Fenstertür im Obergeschoss (zur baulich nicht nachgewiesenen / nicht nutzbaren Dachterrasse)
 - fehlende Zentralheizung (das Gebäude wird zum Stichtag mittels eines Feststoffofens sowie Elektroeinzelheizkörpern (keine (Nacht-)Speicheröfen) beheizt
 - zahlreiche kleinere Schäden und Mängel (u. a. sanierungsbedürftige überalterte Überdachungen (Hof und Zugang), sanierungsbedürftige Außenanlagen u. v. m.
- Siehe bezüglich Mängel auch tabellarische Auflistung und Erläuterungen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Grundrissgestaltung:	bedingt zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	wirtschaftliche Wertminderungen aufgrund nur bedingt zweckmäßigen Grundrisses wurden bei den Ansätzen der Miete und bauartspezifischen Normalherstellungskosten berücksichtigt; tlw. gefangene Räume, und nicht mehr zeitgemäße Raumhöhen.

4.1.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Es sind keine wertbeeinflussenden besonderen Bauteile i. S. d. ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche / konstruktive Zustand erscheint dem Gebäudealter entsprechend substantiell grundsätzlich einfach aber noch ausreichend. Für vorhandene Schäden und Mängel wird eine nutzungsgerechte Instandsetzung unterstellt, vgl. Ausführungen zu Schäden und Mängeln sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Unter Berücksichtigung der weitreichend überalterten Gebäudeausstattung besteht jedoch gemäß heutigem Zeitgeschmack ein deutlicher Unterhaltungstau und allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf, welcher im Zuge der zustandsnahen Wertermittlungsmethode jedoch nicht fiktiv behoben wird.

4.2 Nebengebäude (Bad und Kellerersatzräume)

Nebengebäude (Bad und Kellerersatzräume);
Baujahr: Das tatsächliche Baujahr ist unbekannt. Es wird ein ursprüngliches Baujahr im späteren 19. Jahrhundert vermutet (u. a. gemäß Angaben der Denkmalschutzbehörde).
Bauart: konventionelle Massivbauweise, soweit erkennbar;
Außenansicht: verputzt und gestrichen;
Keller: nicht unterkellert;
Dachform: Satteldach;
Dach aus: Holzkonstruktion mit Ziegel/Dachsteineindeckung, fest verglaste Einlagen;
Fenster: Holzfenster mit einfacher Doppelverglasung;

Ausstattungsmerkmale:

Das Anbaugebäude beherbergt das Wannenbad der Wohneinheit, ausgestattet mit eingebauter Stahlemaillewanne, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten sowie keramischem Einzelwaschbecken.

Besonderheiten:

Das Nebengebäude erscheint als ehemaliger Schuppen / Nebengebäude, welcher/s zu Hobbyräumen ausgebaut wurde. Eine Bauakte liegt nicht vor. Ein baurechtlicher Nachweis besteht nicht. Es wird unter Berücksichtigung und Rücksprache mit dem Amt für Denkmalschutz sowie Recherchen in historischen Kartenwerken davon ausgegangen, dass für das hiesige Nebengebäude materieller Bestandsschutz unterstellt werden kann. Das Gebäude ist jedoch stark vernachlässigt und nahezu vollständig sanierungsbedürftig. Es kann im vorherrschenden Zustand nicht mehr genutzt werden. Die Dacheindeckung ist tlw. fehlend, hier tritt Wasser ein, das gesamte Gebäude sowie insbesondere sämtliche Holzbauteile sind stark in Mitleidenschaft gezogen.

Die Wertschätzung erfolgt dementsprechend unter der Fiktion einer vollumfänglichen Sanierung / Modernisierung. Diese erfolgt gemäß pauschalem Ansatz in Hinblick auf den stichtagsbezogenen Zustand in Verbindung mit der damit verbundenen Restnutzungsdauer.

Für eine Revitalisierung / fachgerechte Instandsetzung wird eine Kostenrückstellung im Rahmen der BoG berücksichtigt. Diese residuale Wertermittlung wird jedoch ausschließlich für diesen östlichen (zu Hobbyräumen ausgebauten) Gebäudebereich unterstellt.

Hinsichtlich der westlich angebauten (rückwärtigen) eingeschossigen Gebäudeteilbereiche (Werkstatt-, Schuppen- und Lagerbereiche) wird gänzlich Abbruch unterstellt.

1.2 Außenanlagen

Für sämtliche sonstigen auf den Grundstücken befindlichen Nebengebäude (Schuppen und einfache Lagergebäude) wird aufgrund Baufällichkeit, fehlendem bau(recht)lichen Nachweisen und vollumfänglich wirtschaftlicher Überalterung Abriss unterstellt und Freilegungskosten in Ansatz gebracht;

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für eine **wirtschaftliche Einheit** zweier **Grundstücke**, bebaut mit einem Einfamilienhaus sowie einem Nebengebäude sowie abbruchreifen Schuppengebäuden **in 41363 Jüchen-Waat, Waat 245** zum Wertermittlungstichtag 13.06.2025 ermittelt:

Grundstücksdaten:

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kelzenberg	484	10	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kelzenberg	27	70	640 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kelzenberg	484	11	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kelzenberg	27	286	79 m ²

Das Bewertungsobjekt (bestehend aus zwei Grundstücken) wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.

Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Objektteile des Gesamtobjekts, die nicht von diesem abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden sollten, da sie nicht sinnvoll einzeln marktgängig bzw. zu veräußern wären, vgl. Ausführungen unter 1.2., Seite 3 und 4.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Fst. 286, bebaut mit Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	79 m ²
bebauter Ber. (Bestandsschutz), Wohnbaufl.	Nebengebäude (tlw. ausgebaut, Hobby-/Nebenräume)	103 m ²
rückwärtiger Bereich, Freizeitgarten	Freizeitgarten, hausnahes Gartenland	537 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		719 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.3 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Fst. 286, bebaut mit Einfamilienhaus“

5.4 Bodenwertermittlung

5.5 Sachwertermittlung

5.6 Sachwertberechnung

5.7 Ertragswertermittlung

5.7.1 Ertragswertberechnung

5.8 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Ber. (Bestandsschutz), Wohnbauf.“

5.9 Sachwertermittlung

5.10 Ertragswertermittlung

5.11 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „rückwärtiger Bereich, Freizeitgarten“

5.11.1 Bodenwertermittlung

5.11.2 Vergleichswertermittlung

>Vorstehendes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

5.12 Wertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.12.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.12.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse.

Die erforderlichen Daten stehen für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) jedoch nur stark eingeschränkt zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb lediglich plausibilisierend ohne Gewicht angewendet.

5.12.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **52.000,- €**
und
der **Sachwert** mit rd. **51.400,- €**
ermittelt.

5.13 Verkehrswertableitung

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
Fst. 286, bebaut mit Einfamilienhaus	42.000,00 €	40.000,00 €
bebauter Ber. (Bestandsschutz), Wohnbaufl.	15.900,00 €	17.300,00 €
rückwärtiger Bereich, Freizeitgarten	-5.900,00 €	-5.900,00 €
Summe	52.000,00 €	51.400,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **51.400,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **52.000,00 €**.

5.13.1 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich gleichermaßen um ein Eigennutz- und Renditeobjekt.

Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,0 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in noch ausreichender Qualität (bedingt genauer Bodenwert, übertragbarer Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (befriedigende Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,0 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,0 (a) × 1,0 (b) = **1,0**

und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,0 (c) × 1,0 (d) = **1,0**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[51.400,00 \text{ €} \times 1,0 + 52.000,00 \text{ €} \times 1,0] \div 2,0 = \text{rd. } \mathbf{51.700,- \text{ €}}$.

5.14 Verkehrswert

Die **Einzelwerte** der in diesem Gutachten bewerteten Grundstücke und deren Summe (entspricht dem risikoabschlaggeminderten Verkehrswert) betragen zum **Wertermittlungstichtag 13.06.2025:**

Grundbuch	Kelzenberg
Blatt	484
Gemarkung	Kelzenberg
Flur	27

lfd. Nr. des Bestandsverzeichnis	Fläche (m²)	Verkehrswert
Wirtschaftliche Einheit der Grundstücke:		
Flur 27, Flurstück 70	640	rd. 10.700,- €
Flur 27, Flurstück 286	79	rd. 41.000,- €
Summe	719	= rd. 51.700,- €

Anmerkung:

Die Substanzwerte der baulichen Anlagen wurden dem jeweiligen Grundstück zugeordnet, auf dem sie belegen sind.

Der **Verkehrswert** für eine **wirtschaftliche Einheit** zweier **Grundstücke**, bebaut mit einem Einfamilienhaus sowie einem Nebengebäude sowie abbruchreifen Schuppengebäuden **in 41363 Jüchen-Waat, Waat 245**

wird zum Wertermittlungstichtag 13.06.2025 mit rd.

51.700 €

in Worten: einundfünfzigtausendsiebenhundert Euro

geschätzt.

Der 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.

Bedburg, den 12. August 2025

.....
Uwe Singelstein

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger

für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien (ZIS Sprengnetter Zert (S)

akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17024 : DakS-Reg.-Nr. D-ZP-16061-01-01

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Siehe nächste Seite.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Hinweis zur globalen Pandemie / Ukraine Krise

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Wenngleich die akute Phase der globalen Pandemie am 05. Mai 2023 für beendet erklärt wurde, sind die weltwirtschaftlichen Auswirkungen immer noch spürbar. Ähnliches gilt für die aktuelle „Ukraine Krise“, deren weiterer Verlauf nicht abzusehen erscheint. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz dieser genannten Einflüsse ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 / Ukraine Krise getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit. Aufgrund des aktuell immer noch unklaren Einflusses, den COVID-19 / Ukraine Krise auf die regionalen Immobilienmärkte abschließend haben werden, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen.

Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

DIN 277, Ausgabe Juni 1987

Norm für die Berechnung der Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken oder von Teilen von Bauwerken.

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- 1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, Version in der aktuellen Fassung
- [4] BKI Baukosten, Kennwerte für Gebäude in der aktuellen Fassung
- [5] Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken in der aktuellen Fassung
- [6] Gerady, Möckel, Troff; Praxis der Grundstücksbewertung in der aktuellen Fassung
- [7] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel; Baukosten für Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung in der aktuellen Fassung
- [8] Plümecke, Preisermittlung für Bauarbeiten, Auflage in der aktuellen Fassung

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.25.3.0 (Stand August 2025, Lizenznehmer Singelstein) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte

Anlage 5: Grundrisse

Anlage 6: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen

Anlage 7: Fotoübersichtsplan

Anlage 8: Farbaufnahmen

Anlage 9: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 10: Auszug aus der begünstigenden Bewilligung

**>Anlagen aus urheberrechtlichen Gründen sowie zum Schutz von
Persönlichkeitsrechten überwiegend nur im Originalgutachten<**

7.1 Anlage 8: Fotodokumentation zu den Ortsterminen am 06.06.2025 und 13.06.2025

7.1.1 Außenansichten



Bild 1: Straßenansicht der verlassenen Hofstelle aus Süd



Bild 2: Seitenansicht des Einfamilienhauses / Hofzugang



Bild 3: Hofansicht Einfamilienhaus und Nebengebäude



Bild 4: Hofansicht des Nebengebäudes



Bild 5: Blick in die Anliegerstraße in Richtung Nord



Bild 6: Blick in die Anliegerstraße in Richtung Süd