

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

An das

Amtsgericht Grevenbroich

Abt.: 017 (K)

Postfach 100161

41515 Grevenbroich

Holtroper Strasse 19
50181 Bedburg

Telefon: 02272/ 40 75 666

Telefax: 02272/ 40 75 665

Internet: www.sv-singelstein.de

eMail: info@sv-singelstein.de

Datum: 11.12.2025

Az.: **G-143-25-17 K 5/25**

Aktenzeichen des Amtsgerichts Grevenbroich:

17 K 5/25

GUTACHTEN

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

Einfamilienhaus bebaute Grundstück

in 41363 Jüchen-Bedburdyck, Grevenbroicher Straße 8



Der **aufgrund nicht ermöglichter Objektinnenbesichtigung um einen Risikoabschlag von 10 % geminderte Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum Stichtag 17.10.2025 (Tag des Ortstermins) ermittelt mit rd. **187.000 € (in Worten: einhundertsiebenundachtzigtausend Euro)**

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 der Verfahrensergebnisse

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Grundstück (übertief), Normaleigentum, 430 m² groß, Wohnbaufläche, bebaut mit einem Einfamilienhaus, zweigeschossig, beidseitig angebaut (Reihenmittelhaus), unterkellert, Satteldach, nicht ausgebaut; nebst Anbau, eingeschossig, nicht unterkellert, Pultdach. Das Wohngebäude ist aufgeteilt wie folgt:

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Wohnen/Essen, Küche, Arbeiten, Schlafen, Wannenbad, Empore, Diele/Flur.

Obergeschoss:

2 Schlafzimmer, Flur.

Wohnfläche im Einfamilienhaus: ca. 101 m².

Nutzflächen:

- zwei Kellerräume, Kellerflur: gesamt ca. 37 m², vgl. auch Massenaufstellung (Anlage 6).

Baujahr Hauptgebäude: ca. 1958 (geschätzt auf Basis von Folgerungen aus Bauakte und Grundbuch); **Baujahr Anbau** (Erdgeschossweiterung): **ca. 1985** (gem. Folgerungen aus der Bauakte)

1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- Forderungsversteigerungsverfahren, keine sonstigen verfahrensspezifischen Besonderheiten
- Der Eigentümer nahm **nicht** am Ortstermin teil. Die aufstehenden baulichen Anlagen konnten dementsprechend nicht von innen besichtigt werden. Da für die Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Objekt im nicht einsehbaren / nicht besichtigten Bereich Bauschäden / Baumängel / Modernisierungs- / Instandhaltungsstau / sonstige wertmindernde Besonderheiten aufweist, wird bei der Ermittlung des Verkehrswerts ein objektspezifischer Risikowertabschlag in Höhe von 10 % auf den Verkehrswert in Ansatz gebracht. Dieser Wertabschlag berücksichtigt die objekt- und bewertungsspezifisch vorliegende Daten- und Aktengrundlage sowie den im Ortstermin gewonnenen Eindruck.
- Das Bewertungsgrundstück ist deutlich übertief (rd. 68 m). Der straßenanliegende Bereich ist unter Bewertungsaspekten als übliches baureifes Land im Sinne des örtlichen Bauplanungsrechts nutzbar. Dieser Bereich ist mit einem Einfamilienhaus nebst Anbaugebäude (Erdgeschossweiterung) bebaut. Er wird gemäß der üblichen Größe eines Grundstücks in dem hier geltenden zonalen Bodenrichtwertbereich als übliches Wohngrundstück mit einer Tiefe von 40 m bewertet. Dies entspricht im hiesigen Bewertungsfall einer Teilbereichsfläche von rd. 250 m². Ein Bereich des rückwärtigen Grundstücks ist als Freizeitgarten (auch hausnahes Gartenland bzw. Hinterland genannt) zu bewerten; Ausschließlich zum Zwecke der Bewertung wird das Grundstück daher in zwei Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Das bedeutet jedoch nicht, dass die Teilbereiche einzeln zu erstehen oder zu veräußern wären.

Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es ist eine Baulast zugunsten des Bewertungsgrundstücks und zulasten des Grundstücks Flur 12, Flurstück 433 eingetragen (der an der Grundstücksgrenze entstehende Brandgiebel kann zu gegebener Zeit durch Anbau verdeckt werden unter Übernahme der Gebäudetiefe, der Trauf- und Firsthöhe).
Die Baulast legitimiert die örtliche bauliche Situation. Sonstige Auswirkungen auf den Verkehrswert des Objekts sind nicht erkennbar.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitragsfrei.
- **Wohnungsbindung:** Es ist soweit erkennbar keine Wohnungsbindung vorhanden.
- **Altlasten:** Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster als Verdachtsfläche registriert.
- **Grundwasserbetroffenheit:** Das Grundstück ist nach Auswertung vorliegender Daten nicht betroffen.
- **Denkmalschutz:** Das Grundstück ist nicht in der Denkmalliste eingetragen.
- **Begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:**
Es sind keine Grunddienstbarkeiten eingetragen.
- **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 soweit bekannt eigengenutzt.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Deckblätter	1-4
Inhaltsverzeichnis	5-6

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse	2
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	2
1.2	Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung	2
2	Allgemeine Angaben	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Details zur Objektlage	8
3.1.3	Kleinräumige Lage	9
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
3.4	Privatrechtliche Situation	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
3.5.2	Bauplanungsrecht	12
3.5.3	Bauordnungsrecht	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
4.2	Einfamilienhaus	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	18
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	19
4.3	Nebengebäude	20
4.4	Außenanlagen	20
5	Ermittlung des Verkehrswerts	21
5.1	Grundstücksdaten	21
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.3	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich, rd. 40 m tief“	21
5.3.1	Bodenwertermittlung	21
5.4	Sachwertermittlung	21
5.5	Sachwertberechnung	21
5.6	Ertragswertermittlung	21

5.7	Ertragswertberechnung.....	21
5.8	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „rückwärtiger Bereich, Freizeitfläche“	21
5.8.1	Bodenwertermittlung.....	21
5.8.2	Vergleichswertermittlung.....	21
5.9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	22
5.9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	22
5.9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	22
5.9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	22
5.9.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	23
5.10	Verkehrswert.....	24
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	26
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	27
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	27
7	Verzeichnis der Anlagen.....	28
7.1	Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 17.10.2025.....	29
7.1.1	Außenaufnahmen:.....	29

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Anbau
Objektadresse:	Grevenbroicher Straße 8 41363 Jüchen-Bedburdyck
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bedburdyck, Blatt 467, lfd. Nr. 7.
Katasterangaben:	Gemarkung Bedburdyck, Flur 12, Flurstück 509 (430 m ²).

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 12.09.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	17.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	17.10.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag).
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 17.10.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt, da der Eigentümer den Zugang zum (eingefriedeten) Grundstücks(bereich) sowie zu den baulichen Anlagen nicht ermöglichte. Das Bewertungsobjekt sowie insbesondere die baulichen Anlagen konnten dementsprechend nicht von innen in Augenschein genommen werden. Hinweis: Da für die nachfolgende Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass an der Bewertungseinheit Mängel, Bauschäden sowie insbesondere ein erhöhter Modernisierungsbedarf bestehen können, wird der zunächst ermittelte Verkehrswert mit einem auf der Grundlage des äußeren Zustands beruhenden Risikowertabschlag belegt.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige nebst Mitarbeiterin.

Eigentümer: **>nur im Originalgutachten<**

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen: Vom Unterzeichner wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen zur Bewertung herangezogen:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1000 vom 23.09.2025
- Grundbuchauszug vom 12.09.2025
- Auskunft über Denkmalschutz vom 13.10.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.10.2025
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 24.09.2025
- Auskunft über Erschließungsbeiträge und KAG-Gebühren vom 02.10.2025
- Auszüge / Kopien aus der Bauakte der Stadt Jüchen vom 14.10.2025
- Bauplanungsrechtliche Auskünfte vom 05.11.2025
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW
- Geoport-Datenauskunft vom 05.11.2025
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreis-Neuss
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht NRW
- Stichtagsaktueller Mietspiegel der Stadt Jüchen
- Auskunft über den Grundwasserstand vom 13.10.2025

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 Bedburdyck (ca. 1.900 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Mönchengladbach, Neuss, Düsseldorf (ca. 15 / 15 / 25 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 25 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 59, (ca. 3 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 540, AS Jüchen; A 46, AS Grevenbroich (ca. 3; 1,5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Jüchen Bf; Grevenbroich Bf (ca. 5; 4 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf, Mönchengladbach (ca. 30; 15 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.

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.

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

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.

Bedburdyck ist ein Ortsteil der Stadt Jüchen. Bedburdyck grenzt im Osten an die [Bundesautobahn 46](#), im Nordosten an Grevenbroich-[Hemmerden](#), im Südosten an Grevenbroich-[Noithausen](#), im Süden an Grevenbroich-[Orken](#). Südwestlich von Bedburdyck befindet sich die Ortschaft Gubberath, im Westen [Gierath](#) und im Nordwesten Stessen. Nördlich von Bedburdyck folgt als nächste Ortschaft [Aldenhoven](#). Die ursprünglich selbstständige Gemeinde, die zum Landkreis Grevenbroich zählte, ist seit der [Gebietsreform](#), die am 1. Januar 1975 in Kraft trat, ein Teil von Jüchen. Auf ihrem Gebiet befindet sich auch das [Schloss Dyck](#).

3.1.3 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt ist nahe des Ortskerns, gleichfalls im nördlichen Randbereich des Ortsteils Bedburdyck, gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich tlw. in fußläufiger Entfernung im Ortsteil Bedburdyck sowie tlw. in den benachbarten Ortsteilen und der Kernstadt von Jüchen (ca. 5 km entfernt).

In (Wert)Relation zur Durchschnittslage im Stadtgebiet Jüchen ist die Objektlage als mittlere bis tendenziell einfache Wohnlage einzustufen. Als Geschäftslage ist die Lage nur stark eingeschränkt geeignet.

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene/geschlossene I-III-geschossige Bauweise; individueller Wohnungsbau

Beeinträchtigungen:

keine objekt- und lagespezifisch außergewöhnlichen objektartbeeinträchtigenden Immissionen erkennbar;

Topografie:

nahezu eben; Garten mit Nordwestausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

mittlere Grundstücksbreite:
ca. 6,3 m;
mittlere Grundstückstiefe:
ca. 68 m;
Grundstücksgröße:
insgesamt 430,00 m²;
Bemerkungen:
regelmäßige trapezförmige Grundstücksform;
Übertiefe

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Ortsdurchgangsstraße; klassifizierte Straße
(Kreisstraße K 25); Straße mit mäßigem
Durchgangsverkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkplätze- /
Möglichkeiten soweit erkennbar ausreichend
vorhanden

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: beidseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
(Reihenmittelhaus); eingefriedet durch Mauern,
Zäune, 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.
Der höchste gemessene Grundwasserstand lag
in den 1950er Jahren bei etwa 52,5 m +/- 0,5 m
NHN 2016. Heute sind die Grundwasserstände
weiterhin abgesenkt und der Grundwasserstand
liegt aktuell bei etwa 35,5 m +/- 0,5 m NHN 2016.
Die Kellersohle des Bewertungsobjekts liegt auf
einer Höhe von ca. 56 m über N. N; 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 Unterzeichner liegt ein Grundbuchauszug vom 12.09.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bedburdyck, Blatt 467 folgende Eintragung:

- lfd. Nr. 6, die Zwangsversteigerung ist angeordnet, eingetragen am 14.04.2025

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht.

Etwaige sonstige Eintragungen sind für die im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgende Verkehrswertermittlung zunächst nicht zu berücksichtigen, da die Verkehrswertermittlung im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert erfolgt.

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.

Herschvermerke:

(Hinweise auf) Herschvermerke sind soweit bekannt/erkennbar nicht vorhanden.

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 augenscheinlich 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 zu Lasten des Grundstücks Flur 12, Flurstück 433 und zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Bewertungsgrundstücks (Flur 12, Flurstück 509) folgende Eintragung:

„Der an der Grundstücksgrenze entstehende Brandgiebel kann zu gegebener Zeit durch Anbau verdeckt werden unter Übernahme der Gebäudetief, der Trauf- und Firsthöhe“.

Die Baulast legitimiert die örtliche bauliche Situation. Sonstige Auswirkungen auf den Verkehrswert des Objekts sind nicht erkennbar.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Einsicht in die Denkmalliste nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der straßenseitige Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (M) sowie ein Teil des rückwärtigen Grundstücksbereichs als Fläche für die Landwirtschaft 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 26 m) zu beurteilen (*Einfügbareit der Bauvorhaben nach Art und Maß, Bauweise und zu überbauende Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung*).

Im rückwärtigen Bereich ist das Grundstück im bauplanungsrechtlichen Außenbereich belegen, hier ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben demzufolge nach § 35 ff BauGB zu beurteilen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens (unter Berücksichtigung vorliegender Bauakten-/Objektunterlagen) durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und 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. 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 nebst Anbau bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich zwei PKW-Außenstellplätze.

Das Objekt ist zum Stichtag, soweit bekannt, eigengenutzt.

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.

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. Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung konnte nicht abschließend 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.

Der Eigentümer ermöglichte den Zutritt zu den eingefriedeten Grundstücksbereichen sowie eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen **nicht**. Dementsprechend konnten die baulichen Anlagen beim Ortstermin lediglich straßenseitig von außen besichtigt werden.

Sämtliche nachfolgenden beschreibenden Aussagen bezüglich baulicher Anlagen oder sonstiger Grundstücksmerkmale gründen daher auf augenscheinlichen Feststellungen während des Ortstermins, soweit sie aus den einsehbaren Bereichen abgeleitet werden konnten.

Da keine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen stattfinden konnte, entfällt eine Innenbeschreibung der baulichen Anlagen.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig, unterkellert, Satteldach, nicht ausgebaut, beidseitig angebaut (Reihenmittelhaus) nebst eingeschossigem Anbau, nicht unterkellert, Pultdach.

Baujahr: **ca. 1958 (Hauptgebäude); 1985 (Anbau);**
Hinweis:

Das tatsächliche Baujahr des ursprünglichen Hauptgebäudes konnte nicht abschließend ermittelt werden; es wird sachverständigenseits das Jahr 1958 (gem. Folgerungen aus der Bauakte und dem Grundbuch) angenommen. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass

das tatsächliche Baujahr 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 15- 30 Jahren dargestellt wird.

Modernisierung:

Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen (insbesondere in den letzten 20 Jahren) wurden soweit erkennbar nur in sehr geringem Umfang im Sinne üblicher Instandhaltung durchgeführt. In diesem Zusammenhang sind augenscheinlich keine Modernisierungen zu berücksichtigen, so dass die allgemeine Ausstattung des Gebäudes entsprechend tlw. oder gänzlich als wirtschaftlich überaltert einzuschätzen ist. Die Wertermittlung wird mit dem Ziel einer möglichst hohen Ergebnisgenauigkeit dennoch zustandsnah durchgeführt, um das Risiko der Fehlerfortpflanzung sowie des Residuums im Falle des residualen Verfahrens zu vermeiden. Konform des angewandten Bewertungssystems werden ggf. ausschließlich unumgängliche unmittelbar notwendige Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen und Schadenssanierungsmaßnahmen fiktiv unterstellt. Dafür anfallende Kosten werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht. Als Folge ergibt sich ggf. eine Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Umstände werden bei der Ermittlung derselben gleichfalls berücksichtigt. Es sind im Rahmen des hier in Rede stehenden Bewertungsfalles keine Maßnahmen zu berücksichtigen.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsfalle nicht relevant).
Hinweis: Im Falle einer Objektneuvermietung / Veräußerung 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: straßenseitig Ziegelmauerwerk, giebelseitig einfacher Mineral-/Zementputz, rückseitig gemäß Baubeschreibung ebenfalls Ziegelmauerwerk

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

zwei Kellerräume, Flur.

Erdgeschoss:

Wohnen/Essen, Küche, Arbeiten, Schlafen, Wannenbad, Empore, Diele/Flur.

Obergeschoss:

2 Schlafzimmer, Flur.

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

Konstruktionsart: konventionelle Massivbauweise (soweit erkennbar)

Fundamente: Streifenfundamente aus Stampfbeton oder Ziegelsteinen (baualter- und bauartgemäß unterstellt)

Keller: (Ziegel-)Mauerwerk (soweit erkennbar)

Umfassungswände: zweischaliges Mauerwerk, außen Blendschale aus Ziegelsteinen (soweit erkennbar / der Bauakte zu entnehmen)

Geschossdecken: abschließende Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden.

Treppen: abschließende Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird von einer objektüblichen Ausstattung ausgegangen.

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingangstür etwas vernachlässigt und überaltert

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz,
Sparren aus Holz
Dachform:
Satteldach
Dacheindeckung:
Dachstein (Beton); Dachrinnen und
Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum nicht
begehbar, aber zugänglich (besitzt kein
Ausbaupotenzial); Dachflächen-Dämmsituation
unbekannt

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an
das öffentliche Trinkwassernetz (soweit
erkennbar); abschließende Aussagen können
nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht
besichtigt werden.

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
(soweit erkennbar); abschließende Aussagen
können nicht getroffen werden, das Bauteil
konnte nicht besichtigt werden.

Elektroinstallation: abschließende Aussagen können nicht getroffen
werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt
werden, es wird eine objekt- und
bauartdurchschnittliche Ausstattung unterstellt.

Heizung: nach den vorliegenden Unterlagen und
augenscheinlichen Feststellungen wird eine
Wärmeversorgung des Gebäudes mittels einer
Zentralheizung unterstellt; abschließende
Aussagen können nicht getroffen werden, das
Bauteil konnte nicht besichtigt werden

Lüftung: soweit erkennbar keine besonderen
Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: Aussagen können nicht getroffen werden, das
Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird
eine objekt- und bauartdurchschnittliche
Ausstattung unterstellt.

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Der Eigentümer ermöglichte den Zugang zu den baulichen Anlagen nicht.
Dementsprechend entfällt eine Innenbeschreibung der baulichen Anlagen.
Die Wertermittlung erfolgt nach äußerem Anschein des Objekts.

Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass die (Innen-)Ausstattung / Flächenbekleidungen etc., die technischen Einrichtungen sowie der Ausbaurzustand des Objekts im Wesentlichen dem fiktiven Baujahr der baulichen Anlagen unter ausdrücklichem Hinweis auf eine modellgetreue Wertermittlung unter Vermeidung residualer Ansätze entsprechen.

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.

Da für die Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass Mängel, Schäden, Instandhaltungstau und Modernisierungsbedarf am Objekt bestehen, wird auf das vorläufige Wertermittlungsergebnis ein Risikoabschlag in Ansatz gebracht.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:

exakte (qualitative) Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objektart- und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer entsprechende durchschnittliche Ausstattung unterstellt.

Fenster:

Einfachfenster aus Holz mit einfacher Doppelverglasung; einfache Beschläge; Rollläden aus Holz; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein;

Türen:

Eingangstür:

einfache etwas vernachlässigte Holztür mit Lichtausschnitt, bzgl. der Innentüren ist die qualitative Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objektartentsprechende durchschnittliche Ausstattung unterstellt.

sanitäre Installation:

qualitative Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, gemäß Planunterlagen ist das Gebäude mit einem Wannenduscbad im Erdgeschoss (Anbaubereich) ausgestattet, dies entspricht quantitativ einer einfachen Ausstattung.

Weitere beschreibende Angaben (zur Qualität) können nicht gemacht werden, das Bauteil / Ausstattungsmerkmal konnte nicht besichtigt werden.

Besondere Einrichtungen:

Es sind soweit bekannt/erkennbar keine wertbeeinflussenden besonderen Einrichtungen i. S. d. ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Küchenausstattung:	Es liegen keine Informationen über das Vorhandensein einer Einbauküche vor; sollte eine Einbauküche vorhanden sein, ist diese 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:	Im Rahmen der Außenbesichtigung waren keine wesentlichen erkennbar. Siehe bezüglich ggf. vorhandener geringer Mängel tabellarische Auflistung und Erläuterungen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, einfach (soweit den Grundrissunterlagen zu entnehmen)
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	soweit erkennbar keine über den in den Normalherstellungskosten enthaltenen Ansatz hinausgehenden besonderen Bauteile vorhanden.
Besonnung und Belichtung:	ausreichend (soweit erkennbar)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand erscheint gemäß augenscheinlichem Anschein substantiell durchschnittlich noch ausreichend. Im Zusammenhang mit augenscheinlichen Feststellungen im Ortstermin und vorliegenden Informationen aus der Hausakte wird trotz nicht ermöglichter Innenbesichtigung davon ausgegangen, dass das Objekt lediglich übliche Instandhaltung sowie Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen erfahren hat.

Für ggf. von außen erkennbare Schäden und Mängel sowie überalterte Bauteile wird deren unmittelbare Beseitigung bzw. Modernisierung unterstellt.

Auf der Basis dieser Annahme wird sodann die Restnutzungsdauer des Objekts modellkonform ermittelt.

4.3 Nebengebäude

Das Grundstück konnte gartenseitig nicht in Augenschein genommen werden. Es wird davon ausgegangen, dass weitere Nebengebäude mit Verkehrswerteinfluss nicht existieren.

4.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Anbau bebaute Grundstück in 41363 Jüchen-Bedburdyck, Grevenbroicher Straße 8 zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Bedburdyck	467	7		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Bedburdyck	12	509	430 m ²	

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
straßenanliegender Bereich, rd. 35 m tief Restfläche, Freizeitfläche	Einfamilienhaus	250 m ²
	Freizeitgarten, Gartenland	hausnahes 180 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		430 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.3 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich, rd. 40 m tief“

5.3.1 Bodenwertermittlung

5.4 Sachwertermittlung

5.5 Sachwertberechnung

5.6 Ertragswertermittlung

5.7 Ertragswertberechnung

5.8 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „rückwärtiger Bereich, Freizeitfläche“

5.8.1 Bodenwertermittlung

5.8.2 Vergleichswertermittlung

>Vorstehendes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

5.9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.9.1 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:

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

5.9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vorrangig als Eigennutzungsobjekt erworben, hinsichtlich der Objektart- und Größe sind Renditeaspekte lediglich nachrangig zu berücksichtigen. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird daher vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition sowie gemäß zuvor erwähnter Objektstruktur jedoch auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb nachrangig mit entsprechender Gewichtung angewendet.

Die Verfahrenswerte (Sachwert / Ertragswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
straßenanliegender Bereich, rd. 40 m tief	186.000,00 €	205.000,00 €
Restfläche, Freizeitfläche	8.000,00 €	8.000,00 €
Summe	194.000,00 €	213.000,00 €

5.9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **213.000,00 €**
und
der **Ertragswert** mit rd. **194.000,00 €**
ermittelt.

5.9.4 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. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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 vorrangig um ein Eigennutzungsobjekt mit nachrangigen Renditeaspekten.

Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,33 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute 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** $0,33 (a) \times 1,0 (b) = 0,33$

und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,0 (c) \times 1,0 (d) = 1,0$.

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

$[213.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 194.000,00 \text{ €} \times 0,33] \div 1,33 = \text{rd. } 208.000,00 \text{ €}$.

5.10 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **213.000,- €** ermittelt.

Der ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **194.000,- €**.

Da die baulichen Anlagen nicht von innen besichtigt werden konnten, wird auf den ermittelten Verkehrswert **(208.000,-€)** in Verbindung mit den verfügbaren verfahrensspezifischen Daten und Informationen sowie dem äußeren Anschein ein zusätzlicher Risikowertabschlag in Höhe von 10 % in Ansatz gebracht (Faktor= 0,9). Daraus ergibt sich ein Verkehrswert von **208.000,- € x 0,90 = rd. 187.000,-€**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus nebst Anbau bebaute Grundstück in 41363 Jüchen-Bedburdyck, Grevenbroicher Straße 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Bedburdyck	467	7		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Bedburdyck	12	509	430 m ²	

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2025 mit rd.

187.000 €

in Worten: einhundertsevenundachtzigtausend 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 11. Dezember 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

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.

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.

Weitere Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Siehe nächste Seite.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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

WoFIV:

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 Real Estate Services GmbH, Bad Neuendorf-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand November 2025) 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 im Maßstab ca. 1 : 1.000

Anlage 5: Lageplan, Grundrisse, Schnitt und Ansichten

Anlage 6: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen

Anlage 7: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen

Anlage 8: Farbaufnahmen

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

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

7.1 Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 17.10.2025

7.1.1 Außenaufnahmen:



Bild 1: Straßenansicht des Einfamilienhauses Ost



Bild 2: Straßenansicht des Einfamilienhauses aus Südost



Bild 3: Rückansicht des Bewertungsobjekts



Bild 4: Ansicht der PKW-Stellplätze



Bild 5: Blick in die Grevenbroicher Straße in Richtung Nord



Bild 6: Blick in die Grevenbroicher Straße in Richtung Süd