

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
DakkS-Reg.-Nr. D-ZP-16061-01-01

Uwe Singelstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

Holtroper Strasse 19
50181 Bedburg

Amtsgericht Grevenbroich
Abt.: 17 (K)
Postfach 100161

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

41485 Grevenbroich

Datum: 27.02.2026
Az.: **G-103a-25-017 K 7/25**
Aktenzeichen des Amtsgerichts:
017 K 7/25

GUTACHTEN

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

Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 41363 Jüchen, Scheulenbend 26



Der **aufgrund nicht ermöglichter Objektinnenbesichtigung um einen Risikoabschlag von 10 % geminderte Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum Stichtag 05.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt mit **rd. 291.000 €** (in Worten: zweihunderteinundneunzigtausend 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

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Grundstück, 309 m² groß, Normaleigentum, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus), zweigeschossig, Satteldach, nicht ausgebaut; Das Einfamilienhaus ist aufgeteilt wie folgt:

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Wohnen / Essen, Küche, Diele, Windfang, WC, Abstellraum, Freisitz / Terrasse.

Wohnfläche im Erdgeschoss: ca. 61,00 m².

Obergeschoss:

4 Schlafzimmer, Bad/WC, Flur, Loggia.

Wohnfläche im Obergeschoss: ca. 62,25 m².

Wohnfläche gesamt: ca. 123,25 m².

Nutzfläche: Kellergeschoss; ca. 63 m²; siehe auch Massenaufstellung (Anlage 6).

Baujahr: 1970 (Rohbauabnahme; gemäß Folgerungen aus der Bauakte).

1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
- Die Bewohner ermöglichten den Zutritt zu dem Grundstück und den baulichen Anlagen **nicht**. Die aufstehenden baulichen Anlagen konnten dementsprechend nicht von innen besichtigt werden.
Es wurde somit lediglich eine Außenbesichtigung des Grundstücks und der baulichen Anlagen durchgeführt.
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.
- Bei der zuständigen Bauverwaltung konnte eine Bauakte eingesehen werden.
Die als Bewertungsgrundlage dienenden Flächenberechnungen (insbesondere Bruttogrundfläche und Wohnfläche) wurden dieser Bauakte entnommen.
Für die Richtigkeit der angegebenen Bauzahlen kann in Ermangelung einer Innenbesichtigung keine abschließende Gewähr übernommen werden.
Hinsichtlich der Grundstücksbebauung wird grundsätzlich von baulicher Legalität gemäß Bestandsschutz ausgegangen.
Sonstige offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden unter Berücksichtigung der Bauscheine / der Bauakte nicht festgestellt.

Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

• **Baulasten:**

Es ist eine Baulast zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks und zu Lasten des Grundstücks Flur 24, Flurstück 5 eingetragen (auf dem Grundstück Flur 24 Nr. 5 ist eine Garage herzustellen und zu erhalten, die in Erfüllung der Vorschrift des § 64 Abs. 2 der BauO NW für den auf dem Grundstück Flur 24 Nr. 1 zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr von Kraftfahrzeugen bestimmt ist).

Die Eintragung legitimiert im Hinblick auf bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Umstände die Bebauung der Grundstücke des hier in Rede stehenden Baugebiets in der vorherrschenden Form.

Sie hat keine weiteren Auswirkungen auf den Verkehrswert der Grundstücke (in der Zwangsversteigerung).

Eine (öffentlich-rechtliche) Baulast ist die rechtsverbindliche Erklärung eines Grundstückseigentümers und damit öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber einer Behörde, ein Tun, Dulden oder Unterlassen auf seinem Grundstück vorzunehmen (soweit Rechtsvorschriften eine diesbezügliche Regelung nicht bereits treffen).

Sie sind grundstücksbezogen und gelten damit auch gegenüber dem Rechtsnachfolger (wie etwa dem Neueigentümer eines durch Baulast belasteten Grundstücks)¹.

• **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitragsfrei.

• **Wohnungsbindung:** Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden.

• **Altlasten:** Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.

• **Grundwasserbetroffenheit:** Betroffenheit besteht soweit erkennbar nicht.

• **Begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:** Es sind beschränkte persönliche Dienstbarkeiten eingetragen (vgl. S. 12/13).

• **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 kein Gewerbe angemeldet.

• **Mietsituation:** Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag eigengenutzt.

¹ Baulasten sind grundstücksbezogen und gelten damit auch gegenüber dem Rechtsnachfolger (wie etwa dem Neueigentümer eines durch Baulast belasteten Grundstücks).

Sämtliche Baulasten sind für den Grundstückseigentümer verpflichtend und unwiderruflich. Lediglich die Bauaufsichtsbehörde kann die Baulast im Falle der Obsoleszenz löschen.

Baulasten berechnen sich nach der öffentlich-rechtlichen Natur gemäß jedoch nur die Bauaufsichtsbehörde, aus dieser heraus Maßnahmen gegen den Grundstückseigentümer vorzunehmen; private Nachbargrundstückseigentümer, die von dieser durch bloßen Rechtsreflex profitieren, haben aus der Baulast keine Ansprüche gegenüber dem Eigentümer des belasteten Grundstücks – sie können daher nur auf ein behördliches Einschreiten drängen, sobald der Grundstückseigentümer seinen öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen aus der Baulast nicht nachkommt. Für einen Direktanspruch des Nachbarn gegen den Grundstückseigentümer bedarf es der Grunddienstbarkeit.

Gewährleistungsrechte sind einschlägig, soweit kein Gewährleistungsausschluss vereinbart worden ist – die Baulast stellt einen sog. Sachmangel gem. § 434 BGB dar, der zu den in § 437 BGB normierten Maßnahmen berechtigt.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Deckblätter

1-4

Inhaltsverzeichnis

5-6

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung	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	Kleinräumige Lage.....	8
3.1.3	Sonstige Lagedetails	9
3.2	Gestalt und Form	9
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	13
3.5.3	Bauordnungsrecht	14
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	14
3.6.1	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	15
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	16
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
4.2	Einfamilienhaus	17
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
4.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
4.3.1.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	20
4.3.2	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	21
4.4	Nebengebäude	22
4.5	Außenanlagen	22
5	Ermittlung des Verkehrswerts	23
5.1	Grundstücksdaten	23
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	23
5.3	Bodenwertermittlung	23
5.4	Sachwertermittlung	23
5.5	Sachwertberechnung	23
5.6	Ertragswertermittlung	23

5.7	Ertragswertberechnung	23
5.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	24
5.8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	24
5.8.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	24
5.8.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	24
5.8.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	25
5.9	Ableitung des Verkehrswerts	25
5.10	Verkehrswert	26
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	28
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	29
6.3	Verwendete fachspezifische Software	29
7	Verzeichnis der Anlagen	30
7.1	Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 05.12.2025	31
7.1.1	Außenaufnahmen:	31

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus)
Objektadresse:	Scheulenbend 26 41363 Jüchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Jüchen, Blatt 242, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Jüchen, Flur 24, Flurstück 1 (309 m²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 10.07.2025 / 12.11.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	05.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	05.12.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 05.12.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt, da die Antragsgegnerin / der Eigentümer den Zugang zum Grundstück 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 dem Bewertungsgrundstück sowie insbesondere an den aufstehenden baulichen Anlagen Mängel bzw. Bauschäden bestehen können, wird der zunächst ermittelte Verkehrswert mit einem auf der Grundlage des äußeren Zustands beruhenden Risikowertabschlag belegt.



Teilnehmer am Ortstermin: Die Antragstellerin und deren Ehemann, der Sohn des verfahrensbevollmächtigten Rechtsanwalts der Antragsgegnerin sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiterin

Eigentümer: **>nur im Originalgutachten<**

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

- Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1000 vom 12.08.2025
- Grundbuchauszug vom 21.11.2025
- Bauzeichnungen (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitt) aus der Bauakte (Einsicht am 02.12.2025)
- Auskunft über Denkmalschutz vom 22.08.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.08.2025
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 13.08.2025
- Auskunft über Erschließungsbeiträge und KAG-Gebühren vom 06.02.2026
- Bauplanungsrechtliche Auskünfte vom 29.01.2026
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW
- Geoport-Datenauskunft vom 29.01.2026
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreis-Neuss ohne die Stadt Neuss
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht NRW
- Stichtagsaktueller Mietspiegel der Stadt Jüchen
- Auskunft über den Grundwasserstand vom 13.08.2025

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);

Überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage 6) nächstgelegene größere Städte:
Neuss, Düsseldorf (ca. 20; 25 km entfernt)
Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 25 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 59 (ca. 2 km; entfernt)
Autobahnzufahrt:
A 46, AS Jüchen (ca. 3 km entfernt)

Bahnhof:
Bahnhof Jüchen (ca. 1 km entfernt)
Flughafen:
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 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und
Nutzungen in der Straße und im
Ortsteil: Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; sowohl
offene als auch geschlossene, I-II-geschossige
Bauweise; auch kleinere Häusergruppen;

Beeinträchtigungen: keine außergewöhnlichen Immissionen
erkennbar;

Topografie: eben; Garten mit Südostausrichtung

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2) Das Bewertungsobjekt ist am östlichen Stadtrand
der Kernstadt von Jüchen belegen.
Geschäfte des täglichen Bedarfs; Schulen und
Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle
und Bahnhof) sowie die Verwaltung

(Stadtverwaltung) sind sämtlich in fußläufiger Entfernung gelegen.

Die Lage des Grundstücks ist in (Wert)Relation für das Stadtgebiet Jüchen als gute Wohnlage zu beurteilen; als Geschäftslage ist die Lage nicht geeignet.

3.1.3 Sonstige Lagedetails²

Die Stadt **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.

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.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

Grundstücksbreite (Straßenfront):

ca. 11,25 m;

mittlere Grundstückstiefe:

ca. 29 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 309,00 m²;

Bemerkungen:

regelmäßige,

Grundstücksform;

rechtecksähnliche

² entnommen und adaptiert aus den Internetseiten der Stadtverwaltung und Wikipedia / sonstiger Quellen, für fehlerhafte Angaben wird keine Haftung übernommen

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße 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:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (Reihenendhaus); eingefriedet durch Zaun, Mauer, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	soweit erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; gemäß Auskunft des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW lässt sich entsprechend der Messstellen und Grundwassergleichen abschätzen, dass die in den 1950/1960iger Jahren höchsten gemessenen Grundwasserflächen am Grundstück etwa um 62,5 +/- 0,5 m NHN2016 lagen. Heute (Messungen des Jahres 2024) sind die Grundwasserstände weiterhin abgesenkt und der Grundwasserstand lässt sich lediglich abschätzen auf ein Niveau zwischen 28 und 30 m NHN2016. Die Kellersohle des Bewertungsobjekts liegt auf einer Höhe von ca. 64 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 stichtagsaktueller 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 21.11.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des
Grundbuchs von Jüchen, Blatt 242 folgende
Eintragungen:

- lfd. Nr. 1, beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Der Telekom Deutschland GmbH ist gestattet, auf dem Grundstück Fernmeldekabel auszulegen und zu unterhalten und zu diesem Zweck das Grundstück zu betreten bzw. von Beauftragten betreten zu lassen. Die Grundstückseigentümer und ihre Rechtsnachfolger verzichten darauf, über und in unmittelbarer Nähe des Kabels etwa 40 cm beiderseits des Kabels Einwirkungen auf den Grund und Boden vorzunehmen, durch die eine Gefährdung oder Beschädigung der Kabel möglich ist. Flurschäden werden ersetzt. Bewilligung vom 20.03.1969, eingetragen am 31.03.1969.
- lfd. Nr. 2, beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Der Niederrheinischen Licht und Kraftwerke AG in Rheydt ist gestattet, auf dem Grundstück Niederspannungsversorgungsleitungen und Mittelspannungskabel auszulegen und zu unterhalten und zu diesem Zweck das Grundstück zu betreten bzw. von Beauftragten betreten zu lassen. Etwaige Flurschäden werden ersetzt. Bewilligung vom 20.03.1969, eingetragen am 31.03.1969.
- lfd. Nr. 3, beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Dem Landkreis Grevenbroich (Kreiswasserwerk) ist gestattet, auf dem Grundstück eine Trinkwasserversorgungsanlage zu verlegen und zu unterhalten und zu diesem Zweck das Grundstück zu betreten bzw. von Beauftragten betreten zu lassen. Bewilligung vom 20.03.1969, eingetragen am 31.03.1969.
- lfd. Nr. 4, lastend auf dem ½ Anteil der Maria Elisabeth Winkels: Reallast (Recht auf Pflege), löschar bei Nachweis des Todes, für Maria Elisabeth Winkels, geb. am 04.05.1937. Bewilligung vom 10.10.2024; eingetragen am 30.10.2024

- lfd. Nr. 5, Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 21.03.2025

Erläuterungen /
Anmerkungen:

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.

Für die v. g. Rechte werden ggf. wertbeeinflussende Zuzahlungsbeträge / Ersatzwerte bestimmt und dem Versteigerungsgericht gesondert mitgeteilt, da diese ggf. bestehenbleibenden Rechte im Verfahren über ihre Ersatzwerte bzw. Zuzahlungsbeträge (i. S. d. §§ 50 und 51 ZVG) berücksichtigt werden.

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

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 sowie Feststellungen 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 zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks:

„Auf dem Grundstück Flur 24 Nr. 5 ist eine Garage herzustellen und zu erhalten, die in Erfüllung der Vorschrift des § 64 Abs. 2 der BauO NW für den auf dem Grundstück Flur 24 Nr. 1 zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr von Kraftfahrzeugen bestimmt ist.“ Die Eintragung gewährleistet in bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Hinsicht die Grundstücksbebauung in der vorherrschenden Form. Des Weiteren verursacht sie in der Regel keine zivil- bzw. eigentumsrechtliche Beschränkungen oder gar Veräußerungsbeschränkungen o. ä.. Nutzungsregelungen sind ebenfalls nicht eingeschlossen.

Hierzu ist regelmäßig die Eintragung einer Grunddienstbarkeit in Abt. II des Grundbuchs des betreffenden Grundstücks notwendig.

Die Baulast hat keine weiteren Auswirkungen auf den Verkehrswert des hier in Rede stehenden Grundstücks in der Zwangsversteigerung.

Vielmehr ist die Baulast eine öffentlich-rechtliche Erklärung eines Grundstückseigentümers und damit öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber einer Behörde, ein Tun, Dulden oder Unterlassen auf seinem Grundstück vorzunehmen (soweit Rechtsvorschriften eine diesbezügliche Regelung nicht bereits treffen³).

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der örtliche Bebauungsplan Nr. 5329 „Gebiet zw. Herberather Str. und Valder Weg“ der Stadt Jüchen folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;

II = 2 Vollgeschosse;

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

GFZ = 0,7 (Grundflächenzahl);

Dachneigung 25 – 30 °;

Nur Hausgruppen zulässig

Es sind Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen sind zusätzlich zu beachten.

³ Baulasten sind grundstücksbezogen und gelten damit auch gegenüber dem Rechtsnachfolger (wie etwa dem Neueigentümer eines durch Baulast belasteten Grundstücks).

Sämtliche Baulasten sind für den Grundstückseigentümer verpflichtend und unwiderruflich. Lediglich die Bauaufsichtsbehörde kann die Baulast im Falle der Obsoleszenz löschen.

Baulasten berechtigen ihrer öffentlich-rechtlichen Natur gemäß jedoch nur die Bauaufsichtsbehörde, aus dieser heraus Maßnahmen gegen den Grundstückseigentümer vorzunehmen; private Nachbargrundstückseigentümer, die von dieser durch bloßen Rechtsreflex profitieren, haben aus der Baulast keine Ansprüche gegenüber dem Eigentümer des belasteten Grundstücks– sie können daher nur auf ein behördliches Einschreiten drängen, sobald der Grundstückseigentümer seinen öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen aus der Baulast nicht nachkommt. Für einen Direktanspruch des Nachbarn gegen den Grundstückseigentümer bedarf es der Grunddienstbarkeit.

Gewährleistungsrechte sind einschlägig, soweit kein Gewährleistungsausschluss vereinbart worden ist – die Baulast stellt einen sog. Sachmangel gem. § 434 BGB dar, der zu den in § 437 BGB normierten Maßnahmen berechtigt.

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 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.

3.6.1 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.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze / Garagenplätze.

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag 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.

Die Objektbewohnerin ermöglichte keine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen.

Als Konsequenz dessen konnten die baulichen Anlagen beim Ortstermin lediglich straßenseitig von außen besichtigt werden.

Sämtliche nachfolgenden beschreibenden Aussagen bezüglich baulicher Anlagen oder sonstiger Grundstücksmerkmale gründen auf augenscheinlichen Feststellungen während des Ortstermins, die von außerhalb des Grundstücks bzw. der baulichen Anlagen getroffen wurden bzw. auf Informationen, die der Bauakte entnommen werden konnten.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; Satteldach nicht ausgebaut; einseitig angebaut (Reihenendhaus);
Baujahr:	1970 (gemäß Folgerungen aus der Bauakte).
Modernisierung:	Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen (insbesondere in den letzten 15-20 Jahren) wurden soweit erkennbar nur in sehr geringem Umfang im Sinne üblicher Instandhaltung durchgeführt. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass die Verblendung des Einfamilienhauses 1972 fertiggestellt wurde. Modellkonform sind augenscheinlich keine Modernisierungen zu berücksichtigen, so dass die allgemeine Ausstattung des Gebäudes entsprechend ggf. 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.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsfalle nicht relevant). Im Falle einer Objektveräußerung ist die Erstellung eines Ausweises zwingend gesetzlich vorgeschrieben.

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 Verblendung / Ziegelmauerwerk, bestehend aus rotbraunen Vormauersteinen (soweit erkennbar)

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Heizungsraum, Öllager, Waschküche, Kellerraum, Flur;

Erdgeschoss:

Wohnen / Essen, Küche, Abstellraum, Diele, Windfang, WC, Freisitz / Terrasse;

Obergeschoss:

4 Schlafzimmer, Bad / WC, Flur, Loggia;

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

Anmerkung:

Sämtliche nachfolgende Angaben wurden soweit möglich der Baubeschreibung entnommen, gründen auf augenscheinlichen Feststellungen während des Ortstermins (nur Außenbesichtigung) bzw. auf Informationen aus der Bauakte der Stadtverwaltung.

Konstruktionsart: konventionelle Massivbauweise

Fundamente: Streifenfundamente aus Stampfbeton sowie konstruktive Bodenplatte (soweit aus den Bauaktenunterlagen erkennbar)

Keller: Kalksandsteinmauerwerk (soweit aus den Bauaktenunterlagen erkennbar)

Umfassungswände: zweischaliges Mauerwerk, aussen Blendschale, soweit erkennbar keine wirksame (Kern)Dämmung vorhanden

Innenwände: Kalksandsteinmauerwerk (soweit aus den Bauaktenunterlagen erkennbar)

Geschossdecken: Stahlbeton (soweit aus den Bauaktenunterlagen erkennbar)

Treppen: Geschosstreppe:

Stahlbetonkonstruktionen, Einschubtreppe zum Dachgeschoss (soweit aus den Bauaktenunterlagen erkennbar)

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt, jedoch wirtschaftlich und energetisch überaltert (soweit erkennbar)

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum begehbar (besitzt ggf. Ausbaupotenzial);

Dämmung: Es wird davon ausgegangen, dass die Dachflächen / die oberste Geschossdecke lediglich baujahrestypisch / baualtersüblich nach Erfordernis gedämmt wurde (gemäß Baubeschreibung)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

differenzierte Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden; es wird von einer üblichen zentralen Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz in Verbindung mit einer üblichen Ausstattung ausgegangen

Abwasserinstallationen:

Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden; es wird von einer üblichen Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz in Verbindung mit einer üblichen Ausstattung ausgegangen

Elektroinstallation:

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

Heizung:

Zentralheizung mit Ölbrennstoff; differenzierte Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden.

Lüftung:	soweit bekannt keine besonderen Lüftungsanlagen, herkömmliche Fensterlüftung (soweit aus den Bauaktenunterlagen erkennbar)
Warmwasserversorgung:	Unter Berücksichtigung vorliegender Bauaktenunterlagen wird davon ausgegangen, dass die Warmwasserversorgung ausschließlich mittels Durchlauferhitzer (Elektro) erfolgt. Abschließende Aussagen können nicht getroffen werden.

4.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.3.1.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Es wird davon ausgegangen, dass die Oberbeläge der Flächenbekleidungen, die technischen Einrichtungen sowie der Ausbauzustand 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 in diesem Zusammenhang jedoch grundsätzlich auf fiktiv unterstellte Modernisierungsmaßnahmen in diesem Zusammenhang ausdrücklich verzichtet, insofern Ausstattung und technische Einrichtungen funktionsfähig sind.

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

Da für die Wertermittlung jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass Mängel, Schäden, Instandhaltungsstau 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 Doppelverglasung; Fensterbänke außen aus Naturstein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt; bzgl. der Innentüren ist die qualitative Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objektartentsprechende durchschnittliche Ausstattung unterstellt.
Sanitärausstattung:	qualitative Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, gemäß Planunterlagen ist das Gebäude mit

einem Bad/WC im Dachgeschoss und einem WC im Erdgeschoss ausgestattet, dies entspricht quantitativ einer durchschnittlichen Ausstattung. Weitere beschreibende Angaben können nicht gemacht werden, das Bauteil / Ausstattungsmerkmal konnte nicht besichtigt werden.

Besondere Einrichtungen: Soweit bekannt / erkennbar sind keine wesentlichen 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: Zu möglichen Bauschäden- bzw. mängeln können keine differenzierten Angaben gemacht werden, da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte. Im einsehbaren Bereich waren keine wesentlichen Schäden und Mängel erkennbar; die Umstände werden im Rahmen eines verfahrensspezifischen Risikowertabschlags auf den ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, baujahres- und baualtersüblich

wirtschaftliche
Wertminderungen: keine

4.3.2 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Loggia (überdachtet und

umbauter Balkon), teilüberdachte Terrasse,
Kelleraußentreppe

besondere Einrichtungen: soweit bekannt / erkennbar sind keine über den in den Normalherstellungskosten enthaltenen Ansatz hinausgehenden besonderen Einrichtungen vorhanden.

Besonnung und Belichtung: soweit erkennbar üblich / durchschnittlich

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche / konstruktive Zustand erscheint dem Gebäudealter entsprechend substantiell durchschnittlich und altersgerecht.
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.
Unter Berücksichtigung soweit erkennbar tlw. / überwiegend baujahrsentstammenden Gebäudeausstattung besteht gemäß heutigem Zeitgeschmack zwar ein erkennbarer Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf, welcher im Zuge der hier durchgeführten zustandsnahen Wertermittlungsmethode jedoch nicht fiktiv behoben wird, da die Wertermittlung zustandsnah erfolgt (vgl. Ausführungen zu (fiktiven) Modernisierungen).

4.4 Nebengebäude

Es sind keine Nebengebäude mit Werteinfluss vorhanden.

4.5 Außenanlagen

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41363 Jüchen, Scheulenbend 26 zum Wertermittlungstichtag 05.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Jüchen	242	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jüchen	24	1	309 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.3 Bodenwertermittlung

5.4 Sachwertermittlung

5.5 Sachwertberechnung

5.6 Ertragswertermittlung

5.7 Ertragswertberechnung

>Vorstehendes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

5.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ 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.

5.8.2 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.

5.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **330.000,00 €**
und
der **Ertragswert** mit rd. **307.000,00 €**
ermittelt.

5.8.4 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 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 0,40 (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** $0,40(a) \times 1,0(b) = 0,40$

und

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

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

$$[330.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 307.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } \mathbf{323.000,00 \text{ €}}.$$

5.9 Ableitung des Verkehrswerts

Da die baulichen Anlagen nicht von innen besichtigt werden konnten, wird auf den ermittelten Verkehrswert **(323.000,-€)** in Verbindung mit den verfügbaren verfahrensspezifischen Daten und Informationen sowie dem äußeren Anschein ein zusätzlicher Risikowertabschlag in Höhe von 10 % in Ansatz gebracht (Faktor= 0,90).

Daraus ergibt sich ein Verkehrswert von **323.000,- € x 0,90 = rd. 291.000,- €**.

5.10 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **330.000,-€** ermittelt.

Der ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **307.000,-€**.

Da die baulichen Anlagen nicht von innen besichtigt werden konnten, wird auf den ermittelten Verkehrswert **(323.000,-€)** 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 **323.000,- € x 0,90 = rd. 291.000,-€**.

Der **aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung** um einen Risikoabschlag von 10 % geminderte **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41363 Jüchen, Scheulenbend 26

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Jüchen	242	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jüchen	24	1	309 m ²

wird zum **Wertermittlungstichtag 05.12.2025** mit rd.

291.000 €

in Worten: zweihunderteinundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bedburg, den 27. Februar 2026

.....

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

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 / Ukrainekrise

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 „Ukrainekrise“, 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 / Ukrainekrise getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit. Aufgrund des aktuell immer noch unklaren Einflusses, den COVID-19 / Ukrainekrise 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 Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Februar 2026) 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, Ansichten

Anlage 6: Aufstellung wertermittlungsrelevanter Gebäudedaten

Anlage 7: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen

Anlage 8: Farbaufnahmen

Anlage 9: 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 05.12.2025

7.1.1 Außenaufnahmen:



Bild 1: Straßenansicht des Einfamilienhauses aus Nord



Bild 2: Giebelansicht des Bewertungsobjekts aus Nordost



Bild 3: Rückansicht des Einfamilienhauses aus Süd



Bild 4: Blick in die Anliegerstraße in Richtung Ost



Bild 5: Blick in die Anliegerstraße in Richtung West