

Uwe Singelstein

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

Uwe Singelstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

Holtroper Strasse 19
50181 Bedburg

An das
Amtsgericht Grevenbroich
Abt.: 017 (K)
Postfach 100161
41515 Grevenbroich

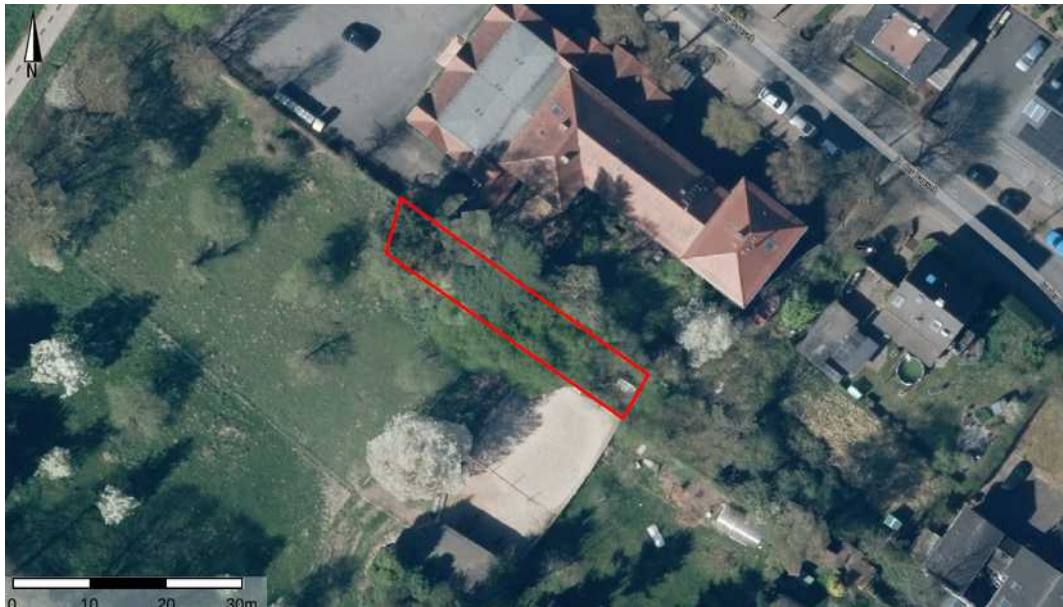
Telefon: 02272/ 40 75 666
Telefax: 02272/ 40 75 665
Internet: www.sv-singelstein.de
eMail: sv.singelstein@email.de

Datum: 15.12.2025
Az.: **G-144-25-17 K 9/25**
Aktenzeichen des Amtsgerichts Grevenbroich:
17 K 9/25

GUTACHTEN

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

Freizeitfläche / Gartenland genutzte Grundstück
in Jüchen-Bedburdyck, Grevenbroicher Straße



Der **aufgrund nicht ermöglichter Objektbesichtigung um einen Risikoabschlag von 10 % geminderte Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum Stichtag 17.10.2025 (Tag des Ortstermins) ermittelt mit rd. **7.300 € (in Worten: siebentausenddreihundert 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, 262 m² groß, unbebaut, genutzt als Freizeitfläche / Gartenland, zentral / im nördlichen Ortsbereich des Stadtteils Jüchen-Bedburdyck belegen.

Gemäß Ausweisung im Flächennutzungsplan und eingehenden Recherchen beim örtlichen Bauplanungs- und Bauaufsichtsamt ist für das Grundstück mittelfristig keine abweichende Nutzung zu erwarten.

Das Grundstück ist unter Berücksichtigung aller Eigenschaften grundsätzlich bedingt / langfristig ggf. als Bauerwartungsland zu klassifizieren.

Im Rahmen der Wertermittlung ist die Fläche als Freizeitfläche / Fläche mit erhöhtem Freizeitwert zu bezeichnen.

1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- Forderungsversteigerungsverfahren, keine sonstigen verfahrensspezifischen Besonderheiten.
- Der Eigentümer nahm **nicht** am Ortstermin teil.
- Im vorliegenden Bewertungsfall ist zusätzlich zu den direkt in der Boden- und Vergleichswertermittlung berücksichtigten Umständen des Weiteren die gefangene Lage des Grundstücks zu berücksichtigen.
Die Wertableitung findet hier zwar grundsätzlich unter der Annahme des lokalen Marktes statt (d. h. vorrangig sind die Eigentümer der unmittelbar umliegenden Grundstücke als Kaufinteressenten zu betrachten, dennoch ist die Nutzbarmachung des Bewertungsgrundstücks ggf. mit erheblichen Hindernissen verbunden (z. B. die Durchsetzung eines Notwegerechts oder ähnlichem).

Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:**
Es sind keine Baulasten eingetragen.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:**
Das Grundstück ist beitrags- und abgabefrei.
- **Altlasten:**
Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.
- **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.
- **Mietsituation:** Das Bewertungsgrundstück wird zum Stichtag, soweit bekannt, als Freizeitfläche / hausnahes Gartenland eigengenutzt.

Deckblätter	1-3
Inhaltsverzeichnis	4-5

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung	2
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....	2
1.2	Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kerneergebnisse der Wertermittlung.....	2
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1	Lage.....	6
3.1.1	Großräumige Lage.....	6
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
3.1.3	Sonstige Lagedetails.....	7
3.2	Gestalt und Form.....	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
3.4	Privatrechtliche Situation.....	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
3.6	Bauplanungsrecht.....	9
3.6.1	Bauordnungsrecht.....	10
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	10
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3.10	Gebäudebeschreibung.....	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten.....	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.3	Bodenwertermittlung.....	11
4.4	Vergleichswertermittlung.....	11
4.4.1	Verkehrswertableitung.....	12
4.4.2	Verkehrswert.....	13
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	15
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	15
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	15
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	15
6	Verzeichnis der Anlagen	16
6.1	Anlage 7: Fotodokumentation zum Ortstermin am 17.10.2025.....	17

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Freizeitfläche / Gartenland.
Objekt(adresse)/lage:	Grevenbroicher Straße 41363 Jüchen-Bedburdyck
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bedburdyck, Blatt 467, lfd. Nr. 9.
Katasterangaben:	Gemarkung Bedburdyck, Flur 12, Flurstück 480 (262 m ²).

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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).
Qualitätstichtag:	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.	Das Bewertungsgrundstück konnte auf Grund der „gefangenen“ Lage (sog. Helikoptergrundstück), der Einfriedung und des Baum- und Strauchbewuchses des Bewertungsgrundstücks sowie der benachbarten Grundstücke nicht besichtigt werden. Die Aufnahme von aussagekräftigen Fotos war aus diesem Grunde ebenfalls nicht (nur eingeschränkt) möglich. Hinweis: Sollten Teilflächen / Freiflächen nicht vollumfänglich einsehbar gewesen sein (verstellt oder verdeckt), wird ein den übrigen Bereichen entsprechender Zustand unterstellt.

- Teilnehmer am Ortstermin: Der Sachverständige nebst Mitarbeiterin
- Eigentümer: **>nur im Originalgutachten<**
- herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen: Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
- 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
 - 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 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: 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 Lage der hier in Rede stehenden Freizeitfläche als Arrondierungsfläche zu Objekten in mittlerer bis tendenziell einfacher Wohnlage einzustufen.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend aufgelockerte, geschossige Wohnungsbau	wohnbauliche offene/geschlossene Bauweise;	Nutzungen; I-III-individueller
Beeinträchtigungen:	keine objekt- und außergewöhnlichen objektartbeeinträchtigenden erkennbar;		lagespezifisch Immissionen
Topografie:	nahezu eben		

3.1.3 Sonstige Lagedetails¹

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 Bahnansbindung 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.

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.

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

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

mittlere Grundstücksbreite:
ca. 6,7 m;
mittlere Grundstückstiefe:
ca. 38 m;
Grundstücksgröße:
insgesamt 262,00 m²;
Bemerkungen:
regelmäßige trapezförmige Grundstücksform;

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: nicht erschlossen

Straßenausbau: kein Anschluss an öffentliche Wege / Straßen;
das Grundstück ist eingeschlossen von weiteren
Wiesen- und Weiden (Grünlandgrundstücke)
sowie wohnbaulich genutzten Grundstücken
(nord- und südöstlich)

Anschlüsse an
Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung: soweit bekannt keine Anschlüsse vorhanden.

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich): wird im hiesigen Kontext nicht geprüft

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft ist das
Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als
Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Grundwasser-
und Überschwemmungssituation 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. 7, die Zwangsversteigerung ist
angeordnet, eingetragen am 14.04.2025
Hinweise:
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 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 keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz (insbesondere hinsichtlich Bodendenkmalen) besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

3.6 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge

nach § 35 BauGB zu beurteilen (*Einfügbarkeit der Bauvorhaben nach Art und Maß, Bauweise und zu überbauende Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung*).

3.6.1 Bauordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut; eine Prüfung der Einhaltung bauordnungsrechtlicher Legalität entfällt dementsprechend.

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück liegt im unbeplanten Außenbereich. Es ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei. Lediglich im Falle einer satzungsmäßigen Erschließung des Grundstücks fielen zukünftig Gebühren an. Derartige Unternehmungen sind soweit bekannt zum Stichtag mittel- bzw. langfristig nicht geplant.

Anmerkung: Weiterführende Recherchen zum abgabenrechtlichen Zustand entfielen aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände.

3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist zum Stichtag unbebaut und wird als Freizeifläche / Gartenland genutzt. Pachtverträge liegen nicht vor, Pachtverhältnisse sind nicht bekannt; es können keine Angaben mit abschließender Sicherheit zur Eigennutzungs- oder Vermietungssituation gemacht werden.

3.10 Gebäudebeschreibung

Soweit erkennbar und bekannt sind keine wertbeeinflussenden baulichen Anlagen vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als **Freizeitfläche / Gartenland genutzte Grundstück** in 41363 Jüchen-Bedburdyck, Grevenbroicher Straße zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Bedburdyck	467	9		
Bedburdyck	12	480		262 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.3 Bodenwertermittlung

4.4 Vergleichswertermittlung

>Vorstehendes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

4.4.1 Verkehrswertableitung

Bei der Verkehrswertermittlung für das hier in Rede stehende unbebaute Grundstück Gemarkung Bedburdyck, Flur 12, Flurstück 480 ist anzumerken, dass das Flurstück im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegt. Hier sind bauliche Vorhaben grundsätzlich unzulässig. Es wird also nachhaltig eine reine Freizeit- bzw. Grünflächennutzung unterstellt. Die Wertverhältnisse werden darauf abgestellt.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist zusätzlich zu den direkt in der Boden- und Vergleichswertermittlung berücksichtigten Umständen des Weiteren die gefangene Lage des Grundstücks zu berücksichtigen. Die Wertableitung findet hier zwar grundsätzlich unter der Annahme des lokalen Marktes statt (d. h. vorrangig sind die Eigentümer der unmittelbar umliegenden Grundstücke als Kaufinteressenten zu betrachten, dennoch ist die Nutzbarmachung des Bewertungsgrundstücks ggf. mit erheblichen Hindernissen verbunden (z. B. die Durchsetzung eines Notwegerechts oder ähnlichem).

In diesem Zusammenhang wird ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer einen Abschlag auf das Objekt in Ansatz bringen, da die Verwertung nicht unmittelbar durchzuführen ist und d. W. unternehmerisches Geschick erfordert. Ferner handelt es sich grundsätzlich um eine Risikoinvestition, der hier angesprochene spezielle Käufermarkt ist grundsätzlich eingeschränkt.

Da das Bewertungsgrundstück nicht besichtigt werden konnte und gleichfalls nur sehr eingeschränkt einsehbar war sowie unter Berücksichtigung der zuvor erläuterten Risiken, wird auf den ermittelten Verkehrswert **(8.100,-€)** in Verbindung mit den verfügbaren verfahrensspezifischen Daten und Informationen sowie dem äußeren Anschein ein Risikowertabschlag in Höhe von 10 % in Ansatz gebracht (Faktor= 0,90). Daraus ergibt sich ein Verkehrswert von **8.100,- € x 0,90 = rd. 7.300,-€.**

4.4.2 Verkehrswert

Der **aufgrund nicht ermöglichter Objektbesichtigung um einen Risikoabschlag von 10 % geminderte Verkehrswert** für das als **hausnahe Freizeifläche / hausnahes Gartenland genutzte Grundstück** in 41363 Jüchen-Bedburdyck, Grevenbroicher Straße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Bedburdyck	467	9		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Bedburdyck	12	480	262 m ²	

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2025 mit rd.

7.300 €

in Worten: siebentausenddreihundert 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 12. 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 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.

Weiterführende Hinweise: 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 bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [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] Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken in der aktuellen Fassung
- [5] Gerady, Möckel, Troff; Praxis der Grundstücksbewertung in der aktuellen Fassung

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand November 2025) erstellt.

6 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: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 6: Fotoübersichtsplan

Anlage 7: Farbaufnahmen

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

6.1 Anlage 7: Fotodokumentation zum Ortstermin am 17.10.2025



Bild 1: Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus Nordost



Bild 2: wie vor, Detailansicht



Bild 3: nordwestliche Grundstücksgrenze