

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: 08.04.2025
Az.: **G-04-25-17 K 22/24**
Aktenzeichen des Amtsgerichts Grevenbroich:
17 K 22/24

GUTACHTEN

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

Einfamilienhaus und Nebengebäuden
bebaute Grundstück

in 41363 Jüchen-Bedburdyck, Gierather Straße 12



Der fiktiv unbelastete Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Stichtag 26.02.2025
(Tag des Ortstermins) ermittelt mit rd.

171.000 €

in Worten: einhunderteinundsiebzigttausend 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, Normaleigentum, 425 m² groß, Wohnbaufläche, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst rückwärtigen zu Wohnraum ausgebautem Nebengebäude sowie Schuppengebäuden, Haupthaus zweigeschossig, beidseitig grenzständig, unterkellert, Satteldach, nicht ausgebaut; Nebengebäude, nicht unterkellert, zweigeschossig, Pultdach.

Das Wohngebäude ist aufgeteilt wie folgt:

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Wohnen/Essen, Küche, Duschbad, Diele/Flur.

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer (davon 1 Durchgangszimmer), Duschbad, Flur.

Wohnfläche im Einfamilienhaus: ca. 92,25 m².

Nutzflächen:

- Keller und Dachgeschoss (Speicher und Nebenräume): gesamt ca. 69 m².

vgl. auch Massenaufstellung (Anlage 6).

Baujahr: ca. 1900 (Modellansatz, tatsächliches Baujahr unbekannt).

1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- Forderungsversteigerung, keine sonstigen verfahrensspezifischen Besonderheiten
- Das Bewertungsgrundstück ist deutlich übertief (rd. 63 m). Der straßenanliegende Bereich ist unter Bewertungsaspekten als übliches baureifes Land im Sinne des örtlichen Bauplanungsrechts nutzbar. Dieser Bereich ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut. Er wird gemäß der üblichen Größe eines Grundstücks in dem hier geltenden zonalen Bodenrichtwertbereich als übliches Wohngrundstück bewertet. Der rückwärtige Teilbereich des Grundstücks ist als Freizeitgarten (auch hausnahes Gartenland zw. Hinterland genannt) zu bewerten; auf diese Maßgaben stellt die folgende Wertermittlung ab.
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.
- Es ist soweit erkennbar ein Überbau im Bereich der straßenseitigen südöstlichen Grundstücksgrenze vorhanden; innerhalb der Verfahrensgrenzen konnte nicht geklärt werden, ob der Überbau dem Nachbarn bekannt ist bzw. ob schuldrechtliche Vereinbarungen getroffen wurden; unter Berücksichtigung gesetzlicher Regeln wird davon ausgegangen, dass der Überbau dem Nachbarn bekannt ist, entschuldbar ist; unter Berücksichtigung des §23a Nachbarrechtsgesetz NRW¹ wird von der Rechtmäßigkeit des Überbaus

¹ § 23a (Fn 9) Wärmedämmung und Grenzständige Gebäude

(1) Der Eigentümer bzw. die Eigentümerin eines Grundstücks hat die Überbauung seines bzw. ihres Grundstücks aufgrund von Maßnahmen, die an bestehenden Gebäuden für Zwecke der Wärmedämmung vorgenommen werden, zu dulden, wenn diese

ausgegangen. Es existiert soweit bekannt keine Grunddienstbarkeit / Überbaurentenvereinbarung etc.; es wird ferner davon ausgegangen, dass sich Wertvorteil (Nutzung der Fläche des Nachbargrundstücks) und etwaige Kosten (eine ggf. zukünftig geforderte Überbaurente) neutralisieren. Ob Ausgleichszahlungen o. ä. geleistet wurden, ist nicht bekannt.

- Es sind rückwärtig des Hauptgebäudes gemäß Aktenlage materiell sowie formell baulich illegale (Neben-)Gebäude vorhanden. Für diese Gebäude wird Abbruch unterstellt.

Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es sind Baulasten eingetragen (Übernahme Bauwuch zu Lasten des Bewertungsgrundstücks sowie die Verpflichtung zur teilweisen Verdeckung eines Brandgiebels zugunsten des Bewertungsgrundstücks). Die Baulasten haben keine Auswirkungen auf den Verkehrswert des Objekts.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitragsfrei.
- **Wohnungsbindung:** Es ist 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 Grunddienstbarkeiten (Wohnrecht / Wohnungsrecht) eingetragen. Die Zuzahlungsbeträge/Ersatzwerte werden dem Gericht in einem vom Gutachten getrennten Begleitschreiben mitgeteilt.
- **Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB:**
Es ist zum Stichtag augenscheinlich kein verwertbares Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB bzw. § 55 ZVG vorhanden.
- **Gewerbe:** Auf dem Grundstück ist zum Stichtag soweit bekannt kein Gewerbe angemeldet.
- **Mietsituation:** Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag leerstehend.

über die Bauteil Anforderungen in der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), geändert durch Verordnung vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954), in der jeweils geltenden Fassung nicht hinausgeht, eine vergleichbare Wärmedämmung auf andere Weise mit vertretbarem Aufwand nicht vorgenommen werden kann und die Überbauung die Benutzung des Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. Eine wesentliche Beeinträchtigung ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überbauung die Grenze zum Nachbargrundstück in der Tiefe um mehr als 0,25 m überschreitet. Die Duldungspflicht nach Satz 1 erstreckt sich auch auf die mit der Wärmedämmung zusammenhängenden notwendigen Änderungen von Bauteilen.

(2) Im Falle der Wärmedämmung ist der bzw. die duldungsverpflichtete Nachbar/in berechtigt, die Beseitigung der Wärmedämmung zu verlangen, wenn und soweit er bzw. sie selbst zulässigerweise an die Grenzwand anbauen will.

(3) Der bzw. die Begünstigte muss die Wärmedämmung in einem ordnungsgemäßen und funktionsgerechten Zustand erhalten. Er bzw. sie ist zur baulichen Unterhaltung der wärmedämmten Grenzwand verpflichtet.

(4) Die §§ 21 Abs. 2 und 3, 23 Nr. 2. bis 4. und § 24 gelten entsprechend mit der Maßgabe, dass die Anzeige Art und Umfang der Baumaßnahme umfassen muss.

(5) Dem bzw. der Eigentümer/in des betroffenen Grundstücks ist ein angemessener Ausgleich in Geld zu leisten. Die Ausgleichszahlung darf die Höhe des Bodenrichtwertes nicht übersteigen. Sofern nichts anderes vereinbart wird gelten die §§ 912 Abs. 2, 913, 914 und 915 BGB entsprechend.

(6) Die Absätze 1 bis 5 gelten für die Nachbarwand gem. §§ 7, 8 entsprechend.

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.....	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	14
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	15
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	15
4.2	Einfamilienhaus.....	15
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	16
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	17
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	18
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	21
4.3	Nebengebäude.....	21
4.4	Außenanlagen.....	22
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	23
5.1	Grundstücksdaten.....	23
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
5.3	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich, 35 m tief“.....	23
5.4	Sachwertermittlung.....	23
5.5	Sachwertberechnung.....	23
5.6	Ertragswertermittlung.....	23

5.7	Ertragswertberechnung.....	23
5.8	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „rückwärtiger Bereich, Hausgartenfläche“	23
5.8.1	Bodenwertermittlung.....	23
5.8.2	Vergleichswertermittlung.....	23
5.9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	24
5.9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	24
5.9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	24
5.9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	24
5.9.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	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 26.02.2025.....	31
7.1.1	Außenaufnahmen:.....	31

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst zu Wohnraum ausgebautem Nebengebäude sowie Schuppengebäude
Objektadresse:	Gierather Straße 12 41363 Jüchen-Bedburdyck
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bedburdyck, Blatt 1362, lfd. Nr. 5.
Katasterangaben:	Gemarkung Bedburdyck, Flur 12, Flurstück 740 (425 m²).

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 02.01.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	26.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätstichtag:	26.02.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag).
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 26.02.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte ohne Einschränkung in Augenschein genommen werden. Hinweis: Sollten Teilflächen von Räumen oder Freiflächen nicht vollumfänglich einsehbar gewesen sein (verstellt oder verdeckt), wird ein den übrigen Bereichen entsprechender Zustand unterstellt. Für nicht einsehbare Bereiche einzelner Bauteile (wie z. B. der Aufbau der Dachhaut, der konstruktive Aufbau der Gebäudedecken- und Wände, die Abdichtung

der Nassräume o. ä.) wird ein objektart- und
baualtersüblicher Zustand unterstellt.

Teilnehmer am Ortstermin:

Ein Mitarbeiter der Anwaltskanzlei Benden
(zeitweise), eine Mitarbeiterin der Stadtkasse
Jüchen sowie 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 07.01.2025
- Grundbuchauszug vom 22.10.2024
- Auskunft über Denkmalschutz vom 23.01.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.01.2025
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 22.01.2025
- Auskunft über Erschließungsbeiträge und KAG-Gebühren vom 08.04.2025
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 06.03.2025
- Auszüge / Kopien aus der Bauakte der Stadt Jüchen vom 12.02.2025
- Bauplanungsrechtliche Auskünfte vom 27.02.2025
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW
- Geoport-Datenauskunft vom 27.02.2025
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreis-Neuss
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht NRW
- Stichtagsaktueller Mietspiegel der Stadt Jüchen
- Auskunft über den Grundwasserstand vom 05.03.2025

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

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

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](#).

3.1.3 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt ist zentral im Ortsteil Bedburdyck, unmittelbar an der Ortsdurchgangsstraße, 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 nicht 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 außergewöhnlichen Immissionen erkennbar;

Topografie:

insgesamt eben; Garten mit Nordwestausrichtung.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	<u>Grundstücksbreite, Straßenfront:</u> ca. 6,5 - 7 m; <u>mittlere Grundstückstiefe:</u> ca. 62 - 63 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 425 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> regelmäßige, rechteckige Grundstücksform, Übertiefe;
--------------------------------------	--

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Landesstraße L 71); Straße mit mäßigem örtlichen Durchgangsverkehr
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:	beidseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Mauer, Hecken;
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	soweit erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; des Weiteren erscheint eine Gefahr von über die Kellersohle ansteigendem Grundwasser für den Bereich des Bewertungsobjekts nicht gegeben; aktuelle Messwerte liegen dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW nicht vor. Grobe Schätzungen auf der Basis der GW-Gleichen in den 1950er Jahren ergeben einen höchsten Grundwasserstand in der Nähe des Grundstücks von rd. 52 m über N.N (die Angaben erfolgten ohne Gewähr). Die Kellersohle des Bewertungsobjekts liegt auf einer Höhe von ca. 57 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

Altlasten:

Wertermittlung sein. Mögliche Abweichungen zur vorliegenden Wertermittlung sind somit gegebenenfalls zusätzlich zu berücksichtigen. 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 22.10.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bedburdyck, Blatt 1362 folgende Eintragung:

- lfd. Nr. 3, beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht) für Martha Bienefeld geb. Steins, geb. am 29.07.1946; Bewilligung vom 11.03.1998, eingetragen am 12.08.1998.
- lfd. Nr. 4, aufschiebend bedingte und auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht), löschar bei Nachweis des Todes, für Daniela Bienefeld, geb. am 07.02.1975. Bewilligung vom 22.10.2021; Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 11. Einge tragen am 25.11.2021.

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.

Für die Rechte lfd. Nr. 3 und 4 werden die Zuzahlungsbeträge/Ersatzwerte der Rechte bestimmt und dem Versteigerungsgericht gesondert mitgeteilt, da diese ggf. bestehenbleibende Rechte 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.

Herrschvermerke: (Hinweise auf) Herrschvermerke 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 des Eigentümers augenscheinlich und nach Befragung 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 Eintragungen:

- Der an der Grundstücksgrenze stehende Brandgiebel wird zu gegebener Zeit durch Anbau teilweise verdeckt (zulasten des Grundstücks, Flur 12, Flurst. 772 und zugunsten des Bewertungsgrundstücks).
- Die im Lageplan schraffierte Fläche (Anlage 9) wird als Bauwich von jeglicher Bebauung freigehalten. Auf die so auf dem belasteten Grundstück übernommene vorstehend beschriebene Fläche wird der auf diesem belasteten Grundstück selbst vorgeschriebene Bauwich nicht angerechnet (zulasten des Bewertungsgrundstücks und zugunsten des Grundstücks, Flur 12, Flurst. 772).

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im

Flächennutzungsplan:	Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan der Gemeinde Jüchen Nr. BG 2 „Rederhof“ sowie dessen Änderungen folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); o = offene Bauweise; GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); FH 10 = Firsthöhe max. 10 m; Die textlichen Festsetzungen sind zusätzlich zu beachten.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens 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 im hiesigen Bewertungsfall davon ausgegangen, dass für das straßenseitige Hauptgebäude bauliche Legalität bzw. Bestandsschutz besteht und bei der Errichtung / etwaigen Änderungen der baulichen Anlagen die seinerzeit gültigen Vorschriften eingehalten wurden. Die Wertermittlung wurde für dieses Gebäude dementsprechend auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Für sämtliche weiteren baulichen Anlagen wird gemäß Aktenlage von formeller und materieller baulicher Illegalität ausgegangen. Es wurden offensichtlich erkennbare bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Widersprüche festgestellt, die durch die Inhalte in der Bauakte bestätigt werden. Für sämtliche (wirtschaftlich überalterten) Gebäude wird daher Abbruch unterstellt.

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.
------------------------------	--

Anmerkung:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

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 Nebengebäuden (ehem. Scheune sowie Schuppengebäude) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich kein PKW-Stellplatz.

Das Objekt ist zum Stichtag leerstehend.

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.

Soweit möglich wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; Satteldach, nicht ausgebaut, bedingt nutzbar (Hobbyraumzwecke), beidseitig grenzständig

Baujahr: 1900 (Modellansatz, tats. Bj. unbekannt, Modellansatz);

Modernisierung: Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen (insbesondere in den letzten 20 Jahren) wurden nur in geringem Umfang im Sinne üblicher Instandhaltung durchgeführt. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang die Erneuerung der Bäder, die tlw. Erneuerung der Fenster sowie des Innenausbaus. Exakte Zeitpunkte zu diesen Feststellungen konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Die sonstige Ausstattung des Gebäudes ist dementsprechend wirtschaftlich tlw. überaltert. Die Wertermittlung wird grundsätzlich mit dem Ziel einer möglichst hohen Ergebnisgenauigkeit zustandsnah durchgeführt, um das Risiko der

Fehlerfortpflanzung sowie des Residuums im Falle des residualen Verfahrens zu vermeiden.
Konform des angewandten Bewertungssystems werden in diesem Zusammenhang zunächst unumgängliche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen und Schadenssanierungsmaßnahmen als unmittelbar notwendig unterstellt. Die dafür anfallenden Kosten werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht. Als Folge ergibt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Umstände werden bei der Ermittlung Derselben gleichfalls berücksichtigt. Im hiesigen Bewertungsfall müssen jedoch zahlreiche und umfangreiche Maßnahmen unterstellt werden, da das Objekt in dem vorherrschenden Zustand nicht mehr vermietbar erscheint. Es wird dementsprechend eine (tlw.) residuale Form der Wertermittlung durchgeführt.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsfalle nicht relevant).
Im Falle einer Objektveräußerung ist die Erstellung eines Ausweises zwingend gesetzlich vorgeschrieben.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Erweiterungsmöglichkeiten:

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

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen, einfacher Fassadenscheibenputz mit/ohne einfachem Anstrich, tlw. überaltert / beschädigt / mangelhaft;

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerräume, Flur.

Erdgeschoss:

Wohnen/Essen, Küche, Duschbad, Diele/Flur.

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer (davon ein Durchgangszimmer), Duschbad, Flur.

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

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Stampfbeton oder Ziegelsteinen sowie konstruktive Bodenplatte (bauart- und baujahresgemäß unterstellt)
Keller:	(Ziegel-)Mauerwerk mit einfachem Verputz und einfachem Anstrich
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Geschossdecken:	insgesamt einfache Stahlbetonträgerdecken (soweit erkennbar)
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz, lackiert; einfaches Holzgeländer, Anstrich/Treppenläufe renovierungsbedürftig
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Drahtglasfüllung, Hauseingangstür sowie Treppenanlage beschädigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen soweit augenscheinlich erkennbar gedämmt sowie verkleidet mit Furniersperrholz; Qualität und Stärke der Dämmung konnten nicht ermittelt werden.

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; je Raum Brennstelle/Lichtauslass vorhanden; je Raum Steckdosen; Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter;
Heizung:	manuell zu bedienende Kohleeinzelöfen, einzelne (mobile) strombetriebene Kombiheizkörper sowie Infrarotheizkörper;
Lüftung:	soweit erkennbar keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	soweit augenscheinlich erkennbar ausschließlich dezentral Durchlauferhitzer (Elektro)

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Oberbeläge der Flächenbekleidungen, die technischen Einrichtungen sowie der Ausbauzustand des Objekts entsprechen dem (fiktiven) Baujahr der baulichen Anlagen.

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für die Bewertungseinheit, da die einzelnen Raumbeschreibungseinheiten überwiegend gleichartig ausgebaut sind.

Bodenbeläge:	insgesamt einfache bis durchschnittliche (Vinyl)Laminatbeläge in ebensolcher handwerklicher Ausführung; davon abweichend mittelformatige Fliesenbeläge (keramisch / Feinsteinzeug) in den Sanitärräumen; rechteckige Kaliber, in zeitgemäß üblicher durchschnittlicher Qualität und ebensolcher handwerklicher Ausführung, dunkle Dekore; im Kellergeschoss überwiegend Beton-/ Estrichbelag, tlw. auch einfacher Laminatbelag; sehr einfache Außenanlagen, insgesamt erneuerungs- bzw. sanierungsbedürftig
Wandbekleidungen:	insgesamt glatter, einfacher Gipsputzbelag mit / ohne einfachen / üblichen Tapeten (Raufaser-/Papiertapeten) mit / ohne üblichen Anstrichen; in den Sanitärräumen deckenhoch ausgeführte durchschnittliche keramische

Fliesenbeläge aus mittel- bis großformatigen rechteckigen Wandfliesen;

Deckenbekleidungen:

Decke insgesamt glatt verputzt bzw. verkleidet mit Gipskartonplatten mit / ohne üblichen Tapeten mit / ohne üblichen Anstrichen, tlw. Abkastungen / abgehängte Decken mit Einbauspotbeleuchtung;

Fenster:

Einfach-/Verbundfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; übliche Beschläge; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb;

Türen:

Eingangstür:

Einfache überalterte Stahltür mit Lichtausschnitt

Zimmertüren:

einfache, glatte furnierte / folierte Türblätter (Spanholz/Sperrholztüren); einfache Schlösser und Beschläge; einfache Folien- bzw. Furnierzargen

sanitäre Installation:

Es ist eine in Abhängigkeit zur Objektart- und Größe durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz in ausreichender Menge vorhanden; das Einfamilienhaus verfügt über:

- ein modernisiertes einfaches Duschbad / WC im Erdgeschoss, ausgestattet mit weißen Sanitärobjekten bestehend aus wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, keramischen Einzelwaschbecken mit Halbsäule sowie eingebauter Rechteckduschtasse mit Vorhangabtrennung
- ein modernisiertes einfaches Duschbad im Obergeschoss, ausgestattet mit weißen Sanitärobjekten bestehend aus wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, keramischen Einzelwaschbecken mit Halbsäule sowie eingebauter Rechteckduschtasse mit Vorhangabtrennung

Hinweis: Die Sanitärräume wurden augenscheinlich modernisiert und stellen sich insgesamt in einfachem aber zeitgemäßen Zustand dar. Exakte Informationen zum Zeitpunkt der Modernisierung sind nicht bekannt.

- besondere Einrichtungen: Es sind keine wertbeeinflussenden besonderen Einrichtungen i. S. d. ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.
- Küchenausstattung: Es ist eine durchschnittliche Einbauküche vorhanden, diese ist nicht in der Wertermittlung enthalten; es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung sowie das zugehörige Inventar in der Regel zur mobilen, d. h. mitnahmefähigen Ausstattung des Objekts gehört und gerade deshalb nicht in die Wertermittlung mit einbezogen wird. Auf eine Beschreibung der Einbauten wird ebenso verzichtet. Insbesondere wird diesbezüglich auf die durch das OLG Düsseldorf festgestellte landschaftliche Verkehrsanschauung in Nordrhein-Westfalen verwiesen, die den vor genannten Bewertungsgrundsatz belegt.
- Bauschäden und Baumängel: Das Objekt weist zahlreiche Schäden und Mängel, wirtschaftliche Überalterungen sowie Modernisierungserfordernisse auf. Des Weiteren ist insbesondere auf baulich illegale Nutzungen und ebensolchen materiellen Bestand hinzuweisen.
- Feuchteschäden im Kellergeschoss, Sohlen- und Wandfuss- und Wandflächenbereich
 - Fassade insgesamt feuchtebeschädigt und sanierungsbedürftig
 - defekte / beschädigte Hauseingangstür
 - fehlende Zentralheizung (das Gebäude wird zum Stichtag mittels Kohle-/Öl-Einzelöfen sowie mobilen Elektroheizkörpern und einzelnen Infrarotheizkörpern beheizt; es wird der Einbau eines zeitgemäßen Heizsystems unterstellt
 - tlw. materiell sowie nutzungsgemäß baulich illegales rückwärtig des Hauptgebäudes gelegenes Gebäude mit Ausbau zu Wohnraum, Gebäude insgesamt wirtschaftlich überaltert und abbruchbedürftig
 - im rückwärtigen Grundstücksbereich insgesamt wirtschaftlich überaltert und abbruchbedürftiges Nebengebäude (schuppen/Stall)
 - zahlreiche kleinere Schäden und Mängel (u.

a. sanierungsbedürftige Kelleraußentreppe,
überalterte Überdachung der Terrassentür,
sanierungsbedürftig Außenanlagen u. v. m.
Siehe bezüglich Mängel auch tabellarische
Auflistung und Erläuterungen zu den
besonderen objektspezifischen
Grundstücksmerkmalen.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, einfach, baualtersüblich

wirtschaftliche
Wertminderungen: keine

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Eingangsüberdachung,
Kelleraußentreppe

Besonnung und Belichtung: ausreichend

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche / konstruktive Zustand erscheint dem Gebäudealter entsprechend substantiell grundsätzlich einfach aber noch ausreichend. Für vorhandene Schäden und Mängel wird eine nutzungsgerechte Instandsetzung unterstellt, vgl. Ausführungen zu Schäden und Mängeln sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.
Unter Berücksichtigung der weitreichend überalterten Gebäudeausstattung besteht jedoch gemäß heutigem Zeitgeschmack ein deutlicher Unterhaltungstau und allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf, welcher im Zuge der hiesigen Wertermittlungsmethode als fiktiv behoben unterstellt werden muss, da in dem vorherrschenden Zustand beispielsweise eine Vermietung nicht mehr möglich erscheint.

4.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich zusätzlich zu dem zuvor beschriebenen Wohngebäude zwei weitere (Neben-)Gebäude. Für diese Gebäude wird Abbruch unterstellt, da sie wirtschaftlich gänzlich überaltert erscheinen bzw. keine Legalität bzgl. baulicher Materialität und Nutzung vorliegt. Es ist an dieser Stelle erneut darauf hinzuweisen, dass die rückwärtig des Hauptgebäudes belegene ehem. Scheune/Schuppen ohne vorliegende Baugenehmigung ausgebaut und aufgestockt wurde, so dass eine zweite Wohneinheit entstand. Die bauliche

Materialität sowie die Wohnnutzung des Gebäudes wurde im Rahmen eines Nachgenehmigungsverfahrens in den Jahren 1975 ff aus bauordnungs- sowie bauplanungsrechtlichen Gründen versagt. Ein weiterer sehr einfacher Schuppen/Stall befindet sich rückwärtig des zuvor beschriebenen Gebäudes. Eine Sanierung / Modernisierung der Gebäude erscheint grundsätzlich nicht wirtschaftlich sinnvoll, da etwaige Instandsetzungs-/Sanierungskosten den Nutzwert der Gebäude überschritten. Es wird daher für beide Gebäude Abbruch unterstellt.

4.4 Außenanlagen

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 41363 Jüchen-Bedburdyck, Gierather Straße 12 zum Wertermittlungstichtag 26.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bedburdyck	1362	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bedburdyck	12	740	425 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.3 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich, 35 m tief“

5.4 Sachwertermittlung

5.5 Sachwertberechnung

5.6 Ertragswertermittlung

5.7 Ertragswertberechnung

5.8 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „rückwärtiger Bereich, Hausgartenfläche“

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
bebauter Bereich, 35 m tief	145.000,00 €	171.000,00 €
rückwärtiger Bereich, Freizeitgarten	9.000,00 €	9.000,00 €
Summe	154.000,00 €	180.000,00 €

5.9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **180.000,00 €**
und
der **Ertragswert** mit rd. **154.000,00 €**
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 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 0,5 (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** $0,5 (a) \times 1,0 (b) = 0,5$

und

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

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

$[180.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 154.000,00 \text{ €} \times 0,5] \div 1,5 = \text{rd. } 171.000,00 \text{ €}.$

5.10 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **180.000,- €** ermittelt.

Der ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **154.000,- €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück bebaute Grundstück in 41363 Jüchen-Bedburdyck, Gierather Straße 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bedburdyck	1362	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bedburdyck	12	740	425 m²

wird zum Wertermittlungstichtag 26.02.2025 mit rd.

171.000 €

in Worten: einhunderteinundsiebzigtausend 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 08. April 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 Urheberschutz und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Hinweis zur globalen Pandemie / Ukraine Krise

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

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 völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 / Ukraine Krise auf die regionalen Immobilienmärkte haben werden, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen.

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV21:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

DIN 277, Ausgabe Juni 1987

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.25.1.0 (Stand April 2025, Lizenznehmer Singelnstein) 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 26.02.2025

7.1.1 Außenaufnahmen:



Bild 1: Straßenansicht des Haupthauses aus Süd



Bild 2: Rückansicht / Hofansicht des Hauptgebäudes aus Nordwest



Bild 3: Giebelansicht des Einfamilienhauses
aus Südost



Bild 4: Giebelansicht des Einfamilienhauses
aus Südwest



Bild 5: Blick in die Gierather Straße in Richtung Nordost



Bild 6: Blick in die Gierather Straße in Richtung Südwest