

Architekt

Am Sioniterhof 27, 50389 Wesseling

Tel: 0151 – 1963 1796

Email: info@gross-sv.de

Verkehrswertermittlung

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021) | § 194 Baugesetzbuch

Freistehendes Einfamilienhaus

In der Hülle 4 in 50129 Bergheim-Hüchelhoven

ERGÄNZUNGSGUTACHTEN

Inhalt:

1. Auftrag	1
2. Erläuterungen zum Umfang	1
3. Verkehrswertermittlung Grundstück 491	2
4. Verkehrswertermittlung Grundstücke 717, 718 und 719	3
5. Verkehrswert	4

1. Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	Ali Yigitce In der Hülle 4 50189 Bergheim-Glessen
Anlass der Verkehrswertermittlung:	In Ergänzung zum Verkehrswertgutachten vom 01.02.2025 erfolgt eine Aufteilung der Einzel- werte
Aktenzeichen:	32 K 33/24

2. Erläuterungen zum Umfang

Zu bewerten sind folgende Grundstücke:

Grundbuchangaben

Amtsgericht:	Bergheim
Bezirk:	Hüchelhoven
Blatt:	6246

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
1	Hüchelhoven	032	717	Landwirtschaftsfläche Erholungsfläche	318 m ²
2	Hüchelhoven	032	718	Landwirtschaftsfläche Erholungsfläche	340 m ²
4	Hüchelhoven	032	719	Landwirtschaftsfläche Erholungsfläche	499 m ²
3	Hüchelhoven	032	491	Gebäude- und Freifläche	891 m ²
Summe Flächen:					2.048 m²

3. Verkehrswertermittlung Grundstück 491

Zu ermitteln sind in diesem Ergänzungsgutachten die Einzelwerte der Grundstücke:

A) Nr. 3, Flurstücke 491 Gebäude- und Freifläche

Gemäß Verkehrswertgutachten vom 01.02.2025 mit Korrektur vom 23.02.2025 wurde berechnet:

Vorläufiger Gebäudewert		562.731,12 €
Marktanpassung 3 %		16.881,93 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		- 125.000,00 €
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren		454.613,05 €
Bodenwert		
891 m ² x 490,00 €/m ²		436.590,00 €
VERKEHRSWERT		891.203,05 €

4. Verkehrswertermittlung Grundstücke 717, 718 und 719

- B) Nr. 1, Flurstücke 717 Erholungsfläche
- C) Nr. 2, Flurstücke 718 Erholungsfläche

Im Grundbuch Hüchelhoven Blatt 6246 Abt.II ist ein Bebauungsverbot der Parzellen 717 und 718 zugunsten der jeweiligen Eigentümer diverser Nachbargrundstücke eingetragen.

- D) Nr. 4, Flurstücke 719 Erholungsfläche



Die Grundstücke unter B – D liegen im Innenbereich. Sie sind nicht erschlossen. Ein Zugang ist zurzeit nur über das Grundstück 491 gegeben.

Ein rechtliches Zugangsrecht (Wegerecht) existiert nicht.

Eine Nutzung der Grundstücke ist wg. des fehlenden Zugangs nicht möglich.

Die Verkehrssicherungspflicht bzgl. der Bäume und Sträucher kann nicht erfüllt werden.

Vor Veräußerung der Grundstücke an Dritte müssten die Elektroinstallationen (Pollerleuchten, Erdkabel) und die Pflasterwege, da grundstücksübergreifend, zurückgebaut werden.

Für diese Grundstücke muss entsprechend bei Einzelveräußerung ein Wert von

VERKEHRSWERT		0,00 €
---------------------	--	---------------

angesetzt werden.

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten **Grundstücks 491** in Bergheim-Hüchelhoven, In der Hülle 4 wird deshalb auf:

891.000,00 €

(In Worten: Achthunderteinundneunzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Verkehrswert der nicht bebauten **Grundstücke 717- 718 und 719** in Bergheim-Hüchelhoven, In der Hülle 4 wird deshalb auf:

0,00 €

geschätzt.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Wesseling, den 24.02.2025

(Ort, Datum)

(Karl-Heinz Groß)