

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

Uwe Singelstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

An das
Amtsgericht Grevenbroich
Abt.: 17 (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: 02.06.2026
Az.: **G-44-26-17 K 21/25**
Aktenzeichen des Amtsgerichts Grevenbroich:
17 K 21/25

G U T A C H T E N

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

Einfamilienhaus nebst zwei Garagen bebaute Grundstück
in 41363 Jüchen-Otzenrath, Adolph-Kolping-Straße 11



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 17.04.2026
(Tag des Ortstermins) ermittelt mit rd.

663.000 €

in Worten: sechshundertdreißigtausend 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, 531 m² groß, bebaut mit einem zweigeschossigen Wohngebäude, freistehend, nicht unterkellert, Satteldach, nicht ausgebaut, nebst zwei Garagen, eingeschossig, Flachdach.

Das Einfamilienhaus ist aufgeteilt wie folgt:

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Wohnen/Essen, Küche, WC 1, Diele, Hausanschlussraum, Büro, WC 2, Terrasse.

Wohnfläche im Erdgeschoss: **ca. 114,50 m²**.

Obergeschoss:

4 Zimmer, Ankleide, Wannenduschbad, Duschbad, Flur.

Wohnfläche im Obergeschoss: **ca. 91,00 m²**.

Wohnfläche gesamt: ca. 205,50 m².

Nutzflächen:

- Speicher : ca. 100,75 m².
- Garage 1, rechts: ca. 25,25 m².
- Garage 2, links: ca. 16,00 m².

Nutzfläche gesamt: 142,00 m². vgl. auch Massenaufstellung (Anlage 6).

Baujahr: 2014 (gemäß Folgerungen aus der Bauakte)

1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es sind keine Baulasten eingetragen.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitragsfrei.
- **Wohnungsbindung:** Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden.
- **Altlasten:** Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster als Verdachtsfläche registriert.
- **Grundwasserbetroffenheit:** Das Objekt ist nach Auswertung vorliegender Daten im Hinblick auf die vorhandene Bebauung nicht betroffen.
- **Begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:**
Es sind keine Grunddienstbarkeiten eingetragen.
- **Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB:**
Es ist zum Stichtag augenscheinlich kein verwertbares Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB bzw. § 55 ZVG vorhanden.
- **Gewerbe:** Auf dem Grundstück ist soweit bekannt zum Stichtag kein Gewerbe angemeldet.
- **Mietsituation:** Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag durch die Antragsgegnerin eigengenutzt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Deckblätter	1-4
Inhaltsverzeichnis	5-6

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse	2
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	2
1.2	Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung	2
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Details zur Objektlage	7
3.1.3	Kleinräumige Lage	8
3.2	Gestalt und Form	9
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
3.4	Privatrechtliche Situation	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
3.5.2	Bauplanungsrecht	11
3.5.3	Bauordnungsrecht	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
4.2	Einfamilienhaus	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	19
4.3	Garage rechts	20
4.4	Garage links	20
4.5	Nebengebäude	20
4.6	Außenanlagen	20
5	Ermittlung des Verkehrswerts	21
5.1	Grundstücksdaten	21
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.3	Bodenwertermittlung	21
5.4	Sachwertermittlung	21
5.5	Sachwertberechnung	21
5.6	Ertragswertermittlung	21

5.7	Ertragswertberechnung	21
5.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	22
5.8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	22
5.8.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	22
5.8.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	22
5.8.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	23
5.9	Verkehrswert	24
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
6.3	Verwendete fachspezifische Software	27
7	Verzeichnis der Anlagen	28
7.1	Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 15.11.2024	29
7.1.1	Außenaufnahmen:	29

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst zwei Garagen.
Objektadresse:	Adolph-Kolping-Straße 11, 41363 Jüchen-Otzenrath
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hochneukirch, Blatt 4323, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Hochneukirch, Flur 38, Flurstück 857 (531 m²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 11.02.2026 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	17.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	17.04.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag).
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 17.04.2026 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: Die Eigentümerin/Antragsgegnerin 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 17.02.2026
- Grundbuchauszug vom 22.09.2025
- Auskunft über Denkmalschutz vom 24.02.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.02.2026
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 18.02.2026
- Auskunft über Erschließungsbeiträge und KAG-Gebühren vom 02.03.2026
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 28.05.2026
- Bauakteneinsicht am 24.02.2026
- Bauplanungsrechtliche Auskünfte vom 28.05.2026
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW
- Geoport-Datenauskunft vom 28.05.2026
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreis-Neuss
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht NRW
- Stichtagsaktueller Mietspiegel der Stadt Jüchen
- Auskünfte und Angaben der Eigentümerin während des Ortstermins
- Auskunft über den Grundwasserstand vom 20.02.2026

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 Otzenrath/Spenrath (ca. 1.800 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Neuss, Düsseldorf (ca. 20; 30 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 30 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 59 (ca. 1 km; entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 44, AS Mönchengladbach-Odenkirchen (ca. 1 km entfernt) A 46, Kreuz Holz (ca. 3 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Jüchen Hochneukirch (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf, Mönchengladbach (ca. 35; 15 km entfernt)

Karten- und Stadtpläne sowie Luftbildaufnahmen 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 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.

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

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.

Otzenrath (während der Umsiedlung Neu-Otzenrath) ist ein Ortsteil der Stadt Jüchen im Rhein-Kreis Neuss in Nordrhein-Westfalen. Alt-Otzenrath musste dem Tagebau Garzweiler der RWE Power weichen und wurde mit dem benachbarten Dorf Alt-Spenrath gemeinsam umgesiedelt. Otzenrath grenzt im Norden an Mönchengladbach-Sasserath, im Nordosten an Kamphausen, im Osten an Schaan, im Süden an Neu-Spenrath und Hochneukirch, sowie im Westen an Neu-Holz. Der neue Ort verfügt über die Janusz-Korczak-Grundschule sowie über einen katholischen Kindergarten. Der nächstgelegene Bahnhof ist Jüchen-Hochneukirch an der Bahnstrecke Köln–Mönchengladbach. Vom Dorfmittelpunkt in Otzenrath kann man ihn nach einem 15-minütigen Fußmarsch erreichen. Otzenrath ist mit den Bushaltestellen „Jüchen, Nordstraße“ und „Jüchen, Marktstraße“ an das ÖPNV-Netz der ehemals Niederrheinischen Verkehr und Versorgung AG (NVV), heutige *Niederrhein Energie und Wasser (NEW)*, angeschlossen. Mit den Bussen kann man die Bahnhöfe Jüchen und Hochneukirch erreichen.

3.1.3 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt ist im Stadtteil Otzenrath gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bus- und Bahnhaltestelle) befinden sich tlw. in fußläufiger Entfernung im Stadtteil Otzenrath sowie überwiegend in der Kernstadt von Jüchen (ca. 4 km entfernt).

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

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene, I-II-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine objektartbeeinträchtigenden Immissionen;

Topografie:

eben; Garten mit Westausrichtung;

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	<u>mittlere Grundstücksbreite:</u> ca. 17 m; <u>mittlere Grundstückstiefe:</u> ca. 30 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 513 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige, Grundstücksform;	trapezförmige
--------------------------------------	--	---------------

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Anliegerverkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt (Eduard-Bausch-Straße) sowie Betonsteinpflaster (Adolph-Kolping-Straße); Gehwege beidseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten in Form öffentlicher Parkbuchten vorhanden.
Bewertungsrelevante Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses (freistehend); Bauwischgarage; eingefriedet durch Zaun, Mauer, Hecken;
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; des Weiteren erscheint eine Gefahr von über die Kellersohle ansteigendem Grundwasser für den Bereich des Bewertungsobjekts nicht gegeben; Im Bereich des Grundstücks sind die Grundwasserstände für den Braunkohlenabbau seit den 1950iger Jahren bis heute abgesenkt. Nach Tagebauende (voraussichtlich 2030) und erfolgtem Wiederanstieg des Grundwasserspiegels wird sich das ursprüngliche Niveau der 1950/60iger Jahre (nach 2100) in etwa wiedereinstellen. Gemäß aktueller Angaben des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW ist aufgrund der vorliegenden Datenlage keine sichere Aussage über Grundwasserstände am Grundstück möglich. Aus den Grundwasserstandsmessungen und dem Grundwassergleichenplan für Oktober 1955

lässt sich lediglich abschätzen, dass die höchsten Grundwasserstände in den 1950/60iger Jahren im Umfeld des Grundstücks etwa im Bereich von 67 m und 67 m NHN lagen.

Die Sohle des nicht unterkellerten Bewertungsobjekts liegt auf einer Höhe von ca. 87,5 m über NHN2016 (Unterkante Bodenplatte); das Bewertungsgrundstück ist auf Basis dieser Recherchen als nicht gefährdet einzustufen.

Altlasten:

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

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein Grundbuchauszug vom 22.09.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hochneukirch, Blatt 4323 keine Eintragungen.

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht.

Etwaige belastende Eintragungen sind nicht vorhanden.

Des Weiteren wären sie bei dieser Wertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert erfolgt. 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 der Eigentümerin 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 keine Eintragung.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach schriftlicher 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. 041, 13. Änderung „Umsiedlung Otzenrath / Spenrath“ der Gemeinde Jüchen folgende Festsetzungen:
WA 1 = allgemeines Wohngebiet;
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,8 (Grundflächenzahl);
SD / WD 30 – 45 °;
Nur Einzelhäuser zulässig;
Für die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens im Erdgeschoss wird eine max. Fußbodenhöhe von 0,8 m festgesetzt.
Max. Traufhöhe 6,00 m ;
Max. Firsthöhe 10,00 m;
Es sind Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
Die textlichen Festsetzungen sind zusätzlich zu beachten.

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.

3.7 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 (freistehend) nebst zwei Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Garageneinstellplätze.

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag durch die Antragsgegnerin 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. 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; nicht unterkellert; Satteldach (nicht ausgebaut); freistehend;

Baujahr: ca. 2014 (gemäß Folgerungen aus der Bauakte)

Modernisierung: Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen wurden seit Errichtung der baulichen Anlagen lediglich im Sinne üblicher Instandhaltung durchgeführt. Unter Berücksichtigung des noch geringen Gebäudealters sind diesbezüglich keine Überalterung / Modernisierungs- / Renovierungstau zu erkennen / berücksichtigen.

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.

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist 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 Klinkerverblendung bestehend aus braunen/beigefarbenen Vormauersteinen.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Wohnen/Essen, Küche, WC 1, Diele, Hausanschlussraum, Büro, WC 2, Terrasse.

Obergeschoss:

4 Zimmer, Ankleide, Wannenduschbad, Duschbad, Flur.

Dachgeschoss:

Speicher.

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

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	tragende Bodenplatte (soweit aus den Unterlagen erkennbar)
Keller:	nicht unterkellert
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk mit Kerndämmung
Geschossdecken:	Stahlbeton, Trittschalldämmung
Treppen:	einfache Konstruktion, Schachttreppe; <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Natursteinbelag (Granit, gebürstet), Handlauf fehlt, Einbau unterstellt;
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz, Hauseingang gepflegt, jedoch fehlende Fertigstellung im umliegenden Wand-Deckenbereich
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, vorbewittert; Dachraum begehbar (besitzt ggf. Ausbaupotenzial); Dachflächen gedämmt, Sparrenvollämmung, Dampfsperre vorhanden

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus überwiegend Kupferrohr, warmwasserführende Leitungen augenscheinlich in gedämmter Ausführung
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	objekt- und baualtersgemäß besser / umfangreiche Ausstattung; je Raum mehrere Brennstellen; je Raum zahlreiche Steckdosen; übliche Beleuchtungskörper, übliche Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter, Internet-Glasfaseranschluss;
Heizung:	Zentralheizung mit gasförmigem Brennstoff aus dem Baujahr (soweit erkennbar); Brennwertkessel; Solarkollektoren, Thermostat-Regelung mit Thermostatventilen, Fußbodenheizung; Einzelraumthermostate;
Lüftung:	soweit erkennbar keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung);
Warmwasserversorgung:	soweit augenscheinlich erkennbar ausschließlich zentral über Heizung, Pufferspeicher mit Solarthermie-Unterstützung vorhanden;

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.

Die Ausstattung des noch jungen Gebäudes erscheint augenscheinlich zeitgemäß und weist keinen überdurchschnittlichen Modernisierungs-/Renovierungstau auf. In Teilbereichen von geringem Umfang ist auf fehlende Fertigstellung hinzuweisen. Vgl. hierzu Ansätze im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Bodenbeläge: insgesamt zeitgemäße bessere bis teilweise hochwertige großformatige Fliesenbeläge (keramisch / Feinsteinzeug) in zeitgemäß üblicher guter Qualität und ebensolcher handwerklicher Ausführung; Teilflächen mit bedarfsgerechten kleineren Formaten und ggf. einfacheren Qualitäten; Terrasse befestigt mit Terrassenholz und Betonterrassenplatten, straßenseitige Freiflächen mit Betonpflaster;

Wandbekleidungen: insgesamt glatter, einfacher Gipsputzbelag mit / mit üblichen Anstrichen; in den Sanitärräumen tlw. deckenhoch, tlw. halbhoch ausgeführte bessere / hochwertige keramische Fliesenbeläge aus mittel- bis großformatigen rechteckigen keramischen Belägen

Deckenbekleidungen: Decke insgesamt glatt verputzt mit / ohne üblichen Anstrichen, tlw. abgehängte Bereiche mit Einbauspotbeleuchtung

Fenster: Einfach-/Verbundfenster aus Kunststoff mit Wärmedämmverglasung; auch raumhohe Verglasungen; zeitgemäße bessere Beschläge; Rollläden aus Kunststoff mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen und außen aus Naturstein;

Türen: Eingangstür:
Alutür Einbruchschutz

Zimmertüren:
bessere glatte Furnierholztüren (Spanholz/Sperrholztüren); bessere Schlösser und Beschläge; Furnierholzzargen; Türen zu Anbau- und Garagenbereichen mit bedarfsgerechter Zusatzausstattung (Dichtungen / Einbruchschutz)

sanitäre Installation: Es ist eine in Abhängigkeit zur Objektart- und

Größe bessere Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz ausgeführt, in ausreichender Menge vorhanden.

Das Einfamilienhaus verfügt über:

- ein Wannenduscbad (Hauptbad, en Suite) im Obergeschoss, ausgestattet mit weißen Sanitäröbjekten, eingebauter Wanne, ebenerdig ausgeführter Duscheinrichtung sowie wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten sowie einem keramischen Einzelwaschbecken
- ein Duschbad im Obergeschoss, ausgestattet mit weißen Sanitäröbjekten, ebenerdig ausgeführter Duscheinrichtung sowie wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten sowie einem keramischen Einzelwaschbecken
- ein übliches Gäste-WC im Erdgeschoss mit wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten sowie Keramikhandwaschbecken.
- ein Zusatz-WC in der rechtsseitig gelegenen Garage, ausgestattet mit weißen Sanitäröbjekten, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten sowie einem keramischem Einzelwaschbecken

Besondere Einrichtungen:

Es sind keine wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Einrichtungen i. S. d. ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Küchenausstattung:

Es ist eine hochwertige 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:

keine wesentlichen erkennbar; siehe bezüglich geringer Mängel tabellarische Auflistung und Erläuterungen zu den besonderen Grundstücksmerkmalen auf Seite 35.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, zeitgemäß, individuell,
ansprechend.

wirtschaftliche
Wertminderungen: keine

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangsüberdachung, Terrasse

Besonnung und Belichtung: ausreichend, gut

Allgemeinbeurteilung: Der baulich substantielle Zustand ist dem Baujahr und dem damit verbundenen verhältnismäßig geringen Baualter entsprechend gut; das Gebäude befindet sich insgesamt in einem guten Instandhaltungs- und Pflegezustand. Für unfertige Gewerke und geringfügige Mängel wird Fertigstellung / Instandsetzung unterstellt, vgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale;

4.3 Garage rechts

Garage rechts;

Baujahr: 2014;

Bauart: konventionelle Massivbauweise;

Außenansicht: Verblendung, dem Wohnhaus angepasst;

Keller: nicht unterkellert;

Dachform: Flachdach;

Dach aus: Holzkonstruktion mit Papp- bzw. Folieneindichtung, soweit erkennbar

Tor: Sektionaltor mit elektrischem Antrieb;

Boden: Beton / Estrich mit Fliesenbelag;

Fenster: rückwärtig Tür und Fenster vorhanden;

Ausstattungsmerkmale:

baualtersüblich mittlere bis gehobene Ausstattung und Flächenbekleidungen, u. a. verputzt bzw. verkleidet mit Gipskartonplatten, mechanisch be- und entlüftet, Unterputzinstallation (keine abschließende Beschreibung);

Besonderheiten:

Die Garage ist mit einer Nutzfläche von ca. 24,5 m² geringfügig übergroß.

4.4 Garage links

Garage links;

Baujahr: 2014;

Bauart: konventionelle Massivbauweise;

Außenansicht: Verblendung, dem Wohnhaus angepasst;

Keller: nicht unterkellert;

Dachform: Flachdach;

Dach aus: Holzkonstruktion mit Papp- bzw. Folieneindichtung, soweit erkennbar

Tor: Sektionaltor mit elektrischem Antrieb;

Boden: Beton / Estrich mit Fliesenbelag;

Fenster: rückwärtig zweites Sektionaltor vorhanden;

Ausstattungsmerkmale:

baualtersüblich mittlere bis gehobene Ausstattung und Flächenbekleidungen, u. a. verputzt bzw. verkleidet mit Gipskartonplatten, mechanisch be- und entlüftet, Unterputzinstallation (keine abschließende Beschreibung);

Besonderheiten:

keine

4.5 Nebengebäude

Es sind keine weiteren Nebengebäude mit Werteeinfluss vorhanden.

4.6 Außenanlagen

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst zwei Garagen bebaute Grundstück in 41363 Jüchen-Otzenrath, Adolph-Kolping-Straße 11 zum Wertermittlungstichtag 17.04.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hochneukirch	4323	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hochneukirch	38	857	531 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 „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:

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, nur geringer Gewichtung angewendet.

5.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **665.000,00 €**

und

der **Ertragswert** mit rd. **654.000,00 €**

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 0,2 (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** $0,2 (a) \times 1,0 (b) = 0,2$

und

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

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

$[665.000,- \text{ €} \times 1,0 + 654.000,- \text{ €} \times 0,2] \div 1,2 = \text{rd. } 663.000,- \text{ €}.$

5.9 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. **665.000,- €** ermittelt.

Der ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **654.000,- €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus nebst zwei Garagen bebaute Grundstück in 41363 Jüchen-Otzenrath, Adolph-Kolping-Straße 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Hochneukirch	4323	2		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Hochneukirch	38	857	531 m ²	

wird zum Wertermittlungstichtag 17.04.2026 mit rd.

663.000 €

in Worten: sechshundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Bedburg, den 02.Juni 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.

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 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 und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag 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 / 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] 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 Juni 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 und Ansichten

Anlage 6: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen

Anlage 7: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen

Anlage 8: Farbaufnahmen

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

7.1 Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 15.11.2024

7.1.1 Außenaufnahmen:



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus Nordost



Bild 2: Gartenansicht des Einfamilienhauses aus West



Bild 3: Detailansicht Garage, rechts



Bild 4: Detailansicht Garage, links



Bild 5: Blick in die Eduard-Bausch-Straße in Richtung Nord



Bild 6: Blick in die Adolph-Kolping-Straße in Richtung Südwest