

Gutachten

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das

Aktenzeichen: 003 K 001 / 23

Bewertungsobjekt: Zweifamilienwohnhaus und zwei PKW-Garagen.

Adresse: Dahlienweg 12 + 14
41836 Hückelhoven Kleingladbach

Auftraggeber: Amtsgericht Erkelenz
Abteilung 003
Postfach 16 53
41806 Erkelenz

Wertermittlungsstichtag: 05. April 2023



Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks wurde ermittelt mit:

540.000 EUR

(In Worten: fünfhundertvierzigtausend Euro)

Ausfertigung: Internet

Internet-Version

Das vollständige Gutachten kann nach telefonischer Rücksprache
(02431/96 02-0) bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Erkelenz,
Konrad-Adenauer-Platz 3, 41812 Erkelenz,
eingesehen

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 40 Seiten + 9 Anlagen, 8 Fotos

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	6
1.1	Zweck des Gutachtens	6
1.2	Bewertungsobjekt	6
1.3	Grundbuch	6
1.4	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	8
1.5	Ortsbesichtigung	8
1.6	Ende der Recherche	8
1.7	Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	8
1.8	Wesentliche rechtliche Grundlagen	9
1.9	Verkehrswert nach § 194 BauGB	9
2	WERTRELEVANTE MERKMALE	10
2.1	Lage	10
2.1.1	Makrolage	10
2.1.2	Mikrolage	11
2.1.3	Wohnlage	12
2.1.4	Verkehrsanbindung	12
2.1.5	Immissionen	12
2.1.6	Parkplätze	12
2.1.7	Beschaffenheit und örtliche Gegebenheiten	12
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	14
2.3	Bauliche Anlagen	15
2.3.1	Vorbemerkung	15
2.3.2	Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Zweifamilienwohnhauses	15
2.3.3	Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnung	17
2.4	Brutto-Grundflächen	19
2.4.1	Wohnhaus	19
2.4.2	Garagen	19
2.5	Wohn-/Nutzflächen	20
2.5.1	Wohnfläche Wohnhaus	20
2.5.2	Nutzfläche Wohnhaus	22
2.6	Sonstiges	23

2.6.1	Bodenbeschaffenheit	23
2.6.2	Bergbau / Tagebau	23
2.6.3	Überschwemmung	23
2.6.4	Altlasten	23
2.6.5	Topografie	23
2.6.6	Erschließung	23
2.6.7	Energieausweis	24
2.6.8	Anmerkung	24
3	WERTERMITTLUNG	25
3.1	Verfahrenswahl	25
3.2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	28
3.3	Alterswertminderungsfaktor	32
3.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	33
3.5	Bodenwert	34
3.6	Marktanpassung und Sachwert	35
3.7	Ermittlung des Sachwertes des Gebäudeteils (Wohnung)	37
4	VERKEHRSWERT	39
5	SCHLUSSERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	40
6	ANLAGEN	42
6.1	Luftbild	42
6.2	Anlage Umgebungskarte	43
6.3	Anlage Karte	44
6.4	Anlage Flurkarte	45
6.5	Anlage Bauleitplanung	46
6.6	Anlage Baupläne	48
6.7	Anlage Altlasten	51
6.8	Anlage Berg-/ Tagebauunternehmen	52
6.9	Anlage Fotos	54

Leistungsabgrenzung

Dieses Wertgutachten ist **k e i n** Substanzgutachten.

Die Feststellung eventuell vorhandener Mängel am Grundstück und an der Bebauung ist nicht primär Gegenstand dieses Wertgutachtens. Es sind keine substanzzerstörenden Untersuchungen vorgenommen worden.

Angaben zu baulichen Anlagen sowie zu Grund und Boden beruhen ausschließlich auf optischen Wahrnehmungen und erhaltenen Auskünften. Qualitäts- und Funktionsprüfungen von Baustoffen, Bauteilen und technischen Einrichtungen sind nicht durchgeführt worden.

Untersuchungen auf tierische oder pflanzliche Schädlinge und auf problematische Baustoffe (Bsp.: Asbest, oder Formaldehyd) haben nicht stattgefunden.

Festgestellte Instandsetzung, Bauschäden und Baumängel finden bei der Bewertung des Objektes pauschal Berücksichtigung. Kostenkalkulationen für die Behebung im Einzelnen gehen über die Aufgabenstellung dieses Wertgutachtens hinaus; sie unterbleiben.

Die Bewertung der nicht besichtigten Bereiche erfolgt nach allgemein gewonnenem und nach äußerem Eindruck, sowie nach erhaltenen Auskünften.

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Grundlagen	
Wertermittlungsstichtag	05. April 2023
Ortsbesichtigung	05. April 2023
Baujahr der Fertigstellung	1989
Wohnfläche Einfamilienhaus	rd. 140 m ²
Wohnfläche Wohnung	rd. 102 m ²
Grundstücksgröße	567 m ²

Wertermittlung	
Bodenwert	83.349 EUR
Verkehrswert des Zweifamilienhauses mit zwei PKW - Garagen	540.000 EUR
Anteilige Verkehrswert des Objektteils Wohnung ohne Grundstück und zwei PKW - Garagen (Dahlienweg 14)	182.000 EUR

1 Allgemeines

1.1 Zweck des Gutachtens

Zweck des Wertgutachtens ist die Schätzung des Verkehrs- bzw. Marktwertes zum Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 003 K 001 / 23

1.2 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus mit zwei PKW-Garagen.

1.3 Grundbuch

Grundbuchinhalt, Lasten und Rechte

Das Grundbuch ist wie folgt gegliedert:

- A Deckblatt (Bezeichnung),
- B Bestandsverzeichnis (Grundstücksmerkmale),
- C I. Abteilung (Eigentumsverhältnisse),
- D II. Abteilung (Lasten und Rechte),
- E III. Abteilung (Grundpfandrechte).

Grundbuchrechtliche Angaben Laut einem Grundbuchauszug vom 10. Februar 2023 wird das Bewertungsobjekt wie folgt im Grundbuch geführt:

Deckblatt

Amtsgericht	Erkelenz
Grundbuch von	Hückelhoven-Ratheim
Blatt	5997

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	1
Gemarkung	Hückelhoven-Ratheim
Flur	18
Flurstück	510
Liegenschaftsbuch	6711
Wirtschaftsart	Gebäude und Freifläche,
Lage	Dahlienweg 12
Größe	567

Abteilung I

Eigentümer: Die Eigentumsverhältnisse sind dem Gericht bekannt.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nrn. 1 bis 3 gelöscht

lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erkelenz, 3 K 1 / 23).
Eingetragen am 09.02.2023.

Grundsätzlicher Hinweis

Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten für das Zwangsversteigerungsverfahren unterbleibt auf Weisung des Gerichts die Wertung und Bewertung von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs, da deren Bestehenbleiben nicht sicher ist. Über den Wert bestehenbleibender Rechte erfolgt Auskunft im Zwangsversteigerungstermin.

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind zur Ermittlung von Verkehrswerten nicht von Bedeutung. Auch wenn solche vorhanden sein sollten, wird hier auf die Wiedergabe verzichtet.

Eine Eintragung, die auf Sozialbindung des Bewertungsobjektes schließen lässt, ist nicht vorhanden.

1.4 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 05. April 2023. Dieser Tag ist auch der Qualitätsstichtag, d.h. alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Kapitel 2 des Gutachtens beschrieben.

1.5 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 05. April 2023 um 17.00 Uhr statt (Dauer ca. eine Stunde). Anwesend waren:

1. Die Ehefrau des Eigentümers (Wohnhaus)
2. Mieter der Wohnung (Eltern des Eigentümers)
3. der Unterzeichnete als Sachverständiger.

Bei der Ortsbesichtigung konnten das Grundstück und alle Räumlichkeiten des Wohnhauses, der Wohnung und die zwei Garagen besichtigt werden.

Zwangsverwaltung ist nicht angeordnet

1.6 Ende der Recherche

Die Recherchen zur Gutachtenerstellung endeten am 15. April 2023, die Aufnahmen der örtlichen Gegebenheiten mit dem Ortstermin vom 05. April 2023. Aufgrund der Bewertung zum Stichtag werden Recherchedaten in der letzten zum Stichtag veröffentlichten Fassung verwendet. Die bei verschiedenen Stellen eingeholten Auskünfte unterschiedlichen Datums gelten jeweils zum Datum der Ausfertigung, wobei unterstellt wird, dass diese am Bewertungsstichtag gleichlautend waren.

1.7 Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 10. Februar 2023
- Auszug aus Liegenschaftskataster vom 21. März 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 23. März 2023
- Mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 20. März 2023
- Schriftliche Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 29. März 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 21. März 2023
- Schriftliche Auskunft über die Bergschadensgefährdung vom 28. März 2023
- Schriftliche Auskunft über das Überschwemmungsrisiko vom 21. März 2023
- Bauunterlagen vom Bauordnungsamt (Archivakte) vom 20. März 2023
- Auskünfte und Grundstücksmarktberichte des zuständigen Gutachterausschusses des Kreises Heinsberg aus dem Jahr 2023
- Bodenrichtwert-/Immobilienrichtwertkarte
- Auskünfte und Informationen bei der Ortsbesichtigung

1.8 Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB) Auflage 54 aus dem Jahr 2022
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
Baunutzungsverordnung (BauNVO NRW 2018 von 2.07.2021)

1.9 Verkehrswert nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen Landeshauptstadt Düsseldorf 31 Landkreise und 22 kreisfreie Städte ca. 18.000.000 Einwohner
Regierungsbezirk	Köln
Kreis	Heinsberg mit 13 Stadtbezirke ca. 256.458 Einwohner im Jahr 2021

CityBasics

41836 Hückelhoven, Dahlienweg 12



Basics	
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Heinsberg, Kreis
Regierungsbezirk	Köln, Regierungsbezirk
Einwohner	256.458 (40.425)
Fläche	627,00 km ²
Bevölkerungsdichte	409 EW/km ²
PLZ-Bereich	41836
Gemeindeschlüssel	05370020

Veröffentlichungsjahr: 2021
Berichtsjahr: 2020

Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	6.819.719 €
Arbeitslosenquote (2)	6,30 %
Erwerbstätige (3)	92.900

Veröffentlichungsjahr: 2021
Berichtsjahr (1): 2019 (2): 2020 (3): 2016



Maßstab: 1:500.000

© OpenStreetMap - Mitwirkende

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

Hückelhoven weist per Ende 2021 einen Wohnungsbestand von 18.703 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 9.649 Einfamilienhäuser und 9.054 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote

liegt damit bei rund 51,6% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,0%) stark überdurchschnittlich. Mit 23,2% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 5 Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (23,1%) und 3 Räumen (15,8%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2016 und 2021 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 1,10% höher aus als in Deutschland (0,60%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 1.168 Wohneinheiten.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2022) in Hückelhoven bei den EFH bei 3.393 EUR/m², bei den ETW bei 3.325 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 9,7 EUR/m²Mt bzw. 7,8 EUR/m²Mt bei Altbauten.

(Quelle: Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02001807 vom 03.04.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023)

Nachbargemeinden Stadt Heinsberg (10 km), Kreis Heinsberg
 Stadt Erkelenz (10 km), Kreis Heinsberg
 Stadt Geilenkirchen (17 km), Kreis Heinsberg
 Stadt Linnich (11 km), Kreis Düren
 Stadt Jülich (24 km), Kreis Düren
 Gemeinde Aldenhoven (21 km), Kreis Düren
 Stadt Baesweiler (21 km), Städteregion Aachen

2.1.2 Mikrolage

Hückelhoven Kleingladbach

Stadt	Hückelhoven
Stadtteil	Kleingladbach
Höhe	68 m
Einwohner	2218 (31. Dez. 2020)
Postleitzahl:	41836
Vorwahl	02433

- Katholische Grundschule Kleingladbach
- Städtischer Kindergarten Kleingladbach
- Katholisches Jugendheim Kleingladbach
- Neue Dorfgemeinschaftshalle am Amselweg (Fertigstellung März 2011)
- Seit 2014 verfügt Kleingladbach zudem über eine Hochgeschwindigkeits-Glasfaserleitung

(Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Kleingladbach#Infrastruktur>)

Die Straße Dahlienweg ist eine verkehrsmäßig erschlossen Wohnstraße. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück Dahlienweg / Holunderweg. Der Eingang zum Wohnhaus erfolgt über

den Dahlienweg 12 und zur Einliegerwohnung über den Holunderweg. Die unmittelbare Umgebung ist von älteren Bauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in den 1980er-Jahren errichtet

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 25 und 50 Personen pro Hektar.

(Quelle: Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02001807 vom 03.04.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023)

2.1.3 Wohnlage

- fußläufiger Entfernung zum inneren Dorfkern
- günstige Verkehrsanbindung im ÖPNV und Individualverkehr
- begrünte Vorgärten, Durchgrünung mit privaten Gartenflächen
- angrenzende landwirtschaftliche Flächen
- ruhige Wohnlage

2.1.4 Verkehrsanbindung

Entfernungen (ca.) Individualverkehr
Anschluss A 46 (Erkelenz - Düsseldorf) 2,00 km

Entfernungen öffentlicher Personennahverkehr
Bushaltestelle Hückelhoven, Rurich, Erkelenz und Linnich 0,20 km
Bahnhof Hückelhoven -Baal (Aachen – Düsseldorf) 8,00 km

Aachen 50,00 km
Düsseldorf 50,00 km
Köln 70,00 km

Flughafen Düsseldorf 65,00 km
Flughafen Köln 90,00 km
Maastricht Aachen Airport (NL) 50,00 km

2.1.5 Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt an einer wenig befahrenen innerörtlichen Straße, die überwiegend durch die direkten Anwohner genutzt wird. Insofern sind diesbezüglich keine Verkehrsimmissionen zu erwarten. Dies zeigt auch die offizielle Lärmkarte (umgebungslaerm-kartierung.nrw.de) wonach keine über den Darstellungswerten liegenden Lärmimmissionen zu erwarten sind.

Sonstige Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

2.1.6 Parkplätze

Stellplätze vor den Garagen und Wohnhäusern

2.1.7 Beschaffenheit und örtliche Gegebenheiten

Zuschnitt	Annähernd rechteckiger, regelmäßiger Grundstückszuschnitt Eckgrundstück (genauer Zuschnitt s. Flurkarte in den Anlagen)
Straßenfront (Dahlienweg)	25,00 m
Grundstückstiefe (Holunderweg)	23,00 m
Grenzsituation	Garage steht auf der Grenze
Höhenlage	68 m
Anschlüsse	Fernwärme, Telefon, Wasser und Kanal
Nutzung	
Straße	Fahrbahn und Seitenstreifen mit Knochenpflastersteinen befestigt, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, kein Gehsteig

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge	Das Wohnhaus wird von dem Eigentümer bewohnt. Die Wohnung ist vermietet
Nutzung	wohnen
Wohnungsbindung	nicht bekannt.
Baulasten	Laut mündlicher Auskunft der Stadt Hückelhoven ist für das zu bewertende Grundstück keine belastenden Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Baugenehmigungen	Vom Bauaktenarchiv wurden mir folgende Genehmigungsunterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">· Fertigstellung im Jahr 1989. Errichtung eines Zweifamilienhauses mit 2 PKW-Garagen. <p>Aufgrund der vorliegenden Unterlagen kann davon ausgegangen werden, dass das zu bewertende Zweifamilienhaus mit 2 PKW - Garagen rechtmäßig errichtet wurde.</p>
Baurecht	Laut Auskunft der Stadt Hückelhoven liegt das Bewertungsgrundstück, Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 18, Parzelle 510 im Geltungsbereich des seit dem 21.12.1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 7-X32-3, Kleingladbach, Am Gladbach. Ein Auszug des Bebauungsplanes mit Legende ist diesem Gutachten angehängt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Hückelhoven stellt für das oben genannte Grundstück „Wohnbaufläche“ dar. Bei dem Gebäude handelt es sich nicht um ein Denkmal nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen. Derzeit ist weder die Aufstellung eines Bebauungsplanes noch die Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt.
Bauordnungsrechtlicher Zustand	Für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen ist von rechtlich einwandfreiem Zustand. Ordnungswidrige Umstände sind dem Unterzeichneten nicht bekannt. Eine entsprechende Anfrage beim Bauordnungsamt der Stadtverwaltung Hückelhoven hat zu keinem Hinweis auf Verstöße gegen das Baurecht geführt.

2.3 Bauliche Anlagen

2.3.1 Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Baujahr	1989 (Fertigstellung)
Modernisierung	2023 Einbau der Heizungsanlage, (Fernwärme)
Bauweise	Zweifamilienwohnhaus Massivbauweise Zweifamilienwohnhaus mit zwei PKW-Garagen 1½-geschossiges Wohnhaus (Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) voll unterkellert Betonbodenplatte Mauerwerk Stahlbetondecken Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss Satteldach in Holzkonstruktion, Baujahrs typische Dachdämmung Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech Klinkerfassade Terrasse im EG Loggia im DG Zwei PKW-Garagen Massivbauweise Baujahr 1989 Bodenplatte gefliest Mauerwerk Flachdach als Holzkonstruktion (Garage 1) Elektrisches Schwingtor (Garage 1) Pulldach als Holzkonstruktion (Garage 2) Schwingtor (Garage 2) Wasseranschluss Strom

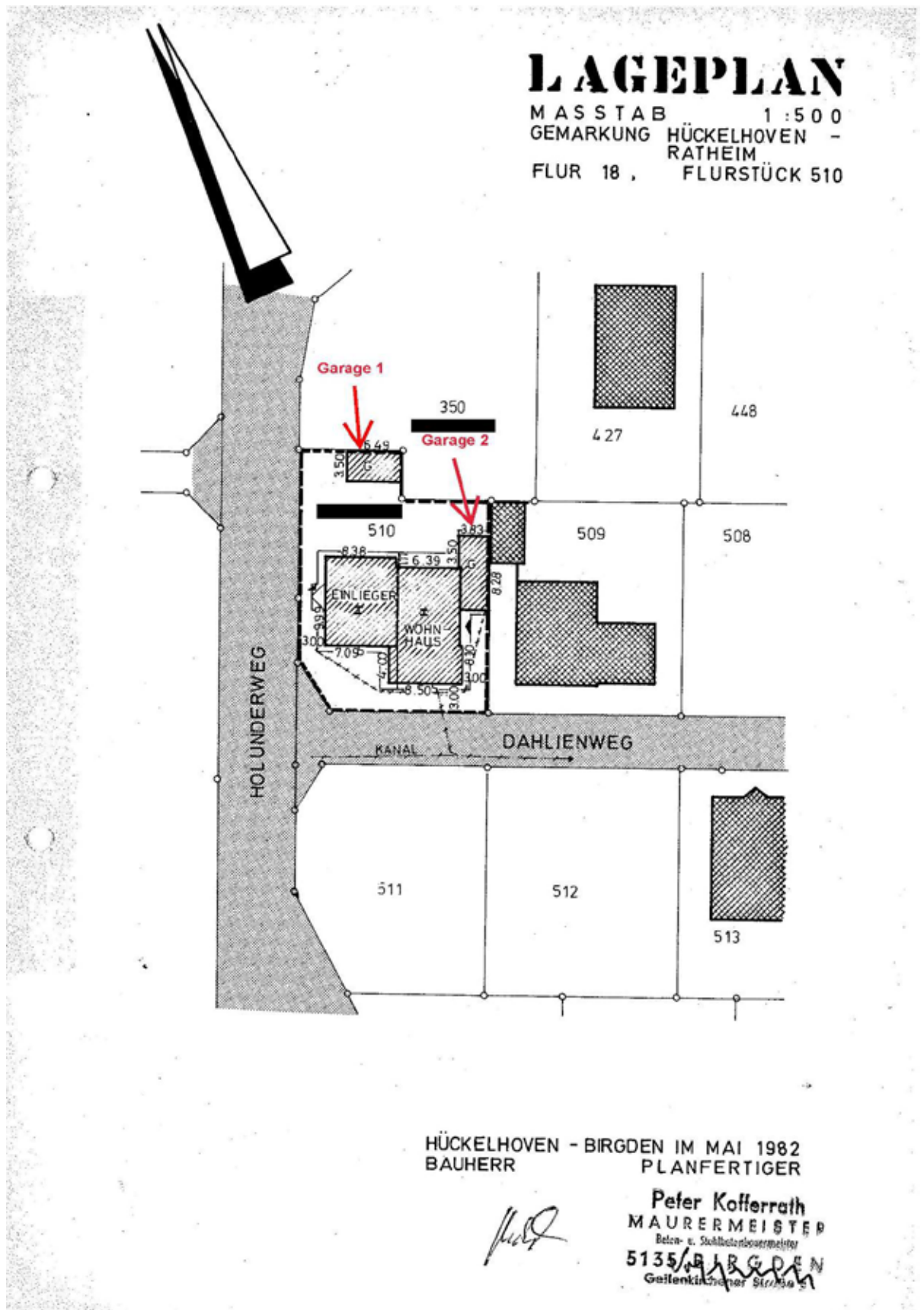
2.3.2 Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Zweifamilienwohnhauses

Treppen	Stahlbetontreppen mit Steinbelag und Holzgeländer Holzhandlauf zum Kellergeschoss
Außentüren	Aluminiumrahmentür mit Füllung links und rechts feststehenden Seitenteil mit Isolierverglasung

Fenster	Kunststofffenster mit innenliegender Sprossenisolierverglasung manuelle Rollläden aus Kunststoff elektrische Terrassentürrolläden
Innentüren	Holztürblätter mit Holz-/ Stahlzargen
Bodenbeläge	Laminat, Fliesen, PVC-Belag
Wandflächen	Putz mit Anstrich Tapete mit Anstrich
Deckenflächen und Schrägen	Gipskarton mit Tapete und Anstrich Putz mit Anstrich Paneele (Holz u. Kunststoff)
Heizung	Fernwärme Fußbodenheizung in den Wohnräumen Heizkörper in den Kellerräumen
Warmwasserbereitung	Zentral
Sanitärinstallation	Küche mit Anschlüssen an Wasser und Abwasser. Die Kücheneinrichtung ist nicht wesentlicher Bestandteil des Hauses und kein Grundstückszubehör, sondern Mobilier. Sie ist deshalb nicht Gegenstand der hier vorzunehmenden Bewertung Gäste-WC im Erdgeschoss mit Handwaschbecken und Spülklosett. Raumhoch gefliest. Badezimmer im Obergeschoss mit Handwaschbecken, Wanne, Einbaudusche und Spülklosett. Raumhoch gefliest.
Elektroinstallation	Baujahrs typisch
Rauchmelder	Keine vorhanden
Sonstiges	Loggia im Dachgeschoss mit Klinkerplatten gefliest Holz-/ Metallgeländer eingebauter Kaminofen
Instandsetzung, Baumängel, Bauschäden,	Nicht benötigter Heizöltank ist noch vorhanden Auf weitere, eventuell nicht augenfällige Mängel wurde von Ehefrau des Eigentümers, auch auf ausdrückliche Befragung, nicht hingewiesen
Wertung	Das Zweifamilienwohnhaus ist von herkömmlicher, solider Massivbauweise und einer normalen Ausstattung. Es befindet sich in einem zufriedenstellenden Unterhaltungszustand.

2.3.3 Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnung

Treppen	Stahlbetontreppen mit Steinbelag und Metallgeländer Holzhandlauf zum Kellergeschoss
Außentüren	Aluminiumrahmentür mit Füllung links feststehendes Seitenteil mit Isolierverglasung
Fenster	Kunststofffenster mit innenliegender Sprossenisolierverglasung manuelle Rollläden aus Kunststoff elektrische Kunststoffterrassentürrolläden Ornamentisolierverglasung
Innentüren	Holztürblätter mit Holz-/ Stahlzargen
Bodenbeläge	Laminat, Fliesen, PVC-Belag
Wandflächen	Putzt mit Anstrich Tapete mit Anstrich
Deckenflächen und Schrägen	Gipskarton mit Tapete und Anstrich Putz mit Anstrich Paneele (Holz u. Kunststoff)
Heizung	Fernwärme über das Wohnhaus (Dahlienweg 12) Fußbodenheizung in den Wohnräumen Heizkörper in den Kellerräumen
Warmwasserbereitung	Zentral über das Wohnhaus (Dahlienweg 12)
Sanitärinstallation	Küche mit Anschlüssen an Wasser und Abwasser Die Kücheneinrichtung ist nicht wesentlicher Bestandteil der Wohnung und kein Grundstückszubehör, sondern Mobilier. Sie ist deshalb nicht Gegenstand der hier vorzunehmenden Bewertung. Gäste-WC im Erdgeschoss mit Handwaschbecken und Spülklosett, Raumhoch gefliest. Badezimmer im Obergeschoss mit Handwaschbecken, Badewanne, Dusche und Spülklosett. Raumhoch gefliest.
Elektroinstallation	Baujahrs typisch
Rauchmelder	Nicht vorhanden
Zubehör	Sauna
Sonstiges	Eingebauter Kaminofen Einbauschränke im Drempel-Bereich
Instandsetzung, Baumängel, Bauschäden	Sind augenscheinlich nicht vorhanden. Auf weitere, eventuell nicht augenfällige Mängel wurde von Ehefrau des Eigentümers, auch auf ausdrückliche Befragung, nicht hingewiesen
Wertung	Die Wohnung ist von einer normalen Ausstattung. Sie befindet sich in einem zufriedenstellenden Unterhaltungszustand.



HÜCKELHOVEN - BIRGDEN IM MAI 1982
BAUHERR PLANFERTIGER

Peter Kofferrath
MAURERMEISTER
Beton- u. Stahlbetonbauernmeister
5135 BIRGDEN
Geilenkirchener Straße 2

2.4 Brutto-Grundflächen

2.4.1 Wohnhaus

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes ergibt sich auf der Grundlage der genehmigten Baupläne wie folgt:

Kellergeschoss:	=	$(15,54 \text{ m} \times 13,93 \text{ m}) - (7,095 \text{ m} \times 4,00 \text{ m})$ $- (0,365 \text{ m} \times (13,93 \text{ m} - (0,365 \text{ m} + 3,80 \text{ m} + 0,24 \text{ m})))$	=	184,68 m ²
Erdgeschoss	=	$(15,60 \text{ m} \times 13,99 \text{ m}) - (7,095 \text{ m} \times 4,04 \text{ m})$ $- (0,375 \text{ m} \times (13,99 \text{ m} - (0,435 \text{ m} + 3,76 \text{ m} + 0,435 \text{ m})))$	=	186,07 m ²
Dachgeschoss	=	wie Erdgeschoss	=	<u>186,07 m²</u>
				556,82 m ²
			gerundet =	557 m²

2.4.2 Garagen

Die Brutto-Grundfläche der zwei PKW-Garage ergeben sich auf der Grundlage der genehmigten Baupläne wie folgt:

Garage 1	=	6,49 m × 3,50 m	=	22,71 m ²
			gerundet =	23 m²
Garage 2	=	3,83 m × 8,28 m	=	31,71 m ²
			gerundet =	32 m²

2.5 Wohn-/Nutzflächen

2.5.1 Wohnfläche Wohnhaus

Die Wohnfläche nach DIN 283 wurde mir aus der Bauakte zur Verfügung gestellt.
Sie ergibt sich wie folgt:

Erdgeschoss

Küche	=	16,45 m ²
Büro	=	10,98 m ²
Wohnen	=	31,53 m ²
WC	=	1,81 m ²
Spind	=	1,23 m ²
Diele	=	<u>9,46 m²</u>
		71,46 m ²

Dachgeschoss

Kind	=	15,28 m ²
Kind	=	10,30 m ²
Spind	=	1,23 m ²
Bad	=	9,11 m ²
Eltern	=	25,13 m ²
Loggia		1,10 m ²
Flur	=	<u>6,52 m²</u>
		68,67 m ²
		140,13 m ²

Wohnfläche gesamt **gerundet = 140 m²**

Die Wohnfläche nach DIN 283 wurde mir aus der Bauakte zur Verfügung gestellt.
Sie ergibt sich wie folgt:

Erdgeschoss

Küche	=	15,91 m ²
Kaminecke	=	8,73 m ²
Wohnen	=	25,57 m ²
Spind	=	1,25 m ²
WC	=	1,51 m ²
Diele	=	<u>6,42 m²</u>
		59,39 m ²

Dachgeschoss

Schlafen	=	19,55 m ²
Gast	=	9,11 m ²
Bad	=	6,38 m ²
Spind	=	2,67 m ²
Spind	=	2,38 m ²
Flur	=	<u>2,76 m²</u>
		42,85 m ²
		102,24 m ²

Wohnfläche gesamt gerundet = **102 m²**

2.5.2 Nutzfläche Wohnhaus

Die Nutzfläche wurde von mir aus den zur Verfügung stehenden Bauplänen zu rd. 79 m² berechnet. Sie ergibt sich wie folgt:

Kellergeschoss

Trockenraum	=	6,645 m × 6,41 m – (3,73 m × 1,00 m)	=	38,86 m ²
Flur / Abstellraum	=	6,645 m × 2,51 m + (3,73 m × 1,00 m)	=	20,41 m ²
Kohleraum	=	3,05 m × 3,80 m	=	11,59 m ²
Heizung	=	4,55 m × 3,80 m	=	<u>8,35 m²</u>
				79,21 m ²

Nutzfläche gesamt

gerundet = 79 m²

Aufteilung

Die Raumaufteilung des Gebäudes kann den Bauzeichnungen im Anhang entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der genehmigten Baupläne. Die Pläne stimmen mit der heutigen Situation überein.

Die Nutzfläche wurde von mir aus den zur Verfügung stehenden Bauplänen zu rd. 67 m² berechnet. Sie ergibt sich wie folgt:

Kellergeschoss

Abstellraum	=	7,55 m × 2,66 m	=	20,08 m ²
Flur	=	5,175 m × 2,51 m	=	12,99 m ²
Vorräte	=	2,26 m × 2,51 m	=	5,67 m ²
Trockenraum 1	=	3,07 m × 3,80 m	=	11,67 m ²
Trockenraum 2	=	4,365 m × 3,80 m	=	<u>16,59 m²</u>
				67,00 m ²

Nutzfläche gesamt

gerundet = 67 m²

Aufteilung

Die Raumaufteilung des Gebäudes kann den Bauzeichnungen im Anhang entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der genehmigten Baupläne. Die Pläne stimmen mit der heutigen Situation überein.

2.6 Sonstiges

2.6.1 Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

2.6.2 Bergbau / Tagebau

Die Grundstücke liegen im ehemaligen Einwirkungsbereich des untertägigen Bergbaus der stillgelegten Zeche Sophia - Jacoba in Hückelhoven. Die Abbaumaßnahmen sind seit Jahren eingestellt. Eine Bergschadens Akte ist nicht vorhanden.

Nach in Kopie beigefügter Mitteilung des Rechtsnachfolgers des Bergbauunternehmens ist nicht mehr mit bergbaubedingten Einwirkungen auf das Grundstücke und ihre Bebauung zu rechnen. Auf die Anfrage nach eventuellen Beeinträchtigungen des Grundstücks durch Sumpfungsmaßnahmen für die Braunkohle-Tagebaue hat die Firma RWE-Power AG mit dem in Kopie beigefügten Schreiben verneinend Stellung genommen.

2.6.3 Überschwemmung

Hochwassergefahr besteht für das Grundstück nicht.

Auch sonstige, den Wert des Grundstücks beeinträchtigende durch den Grundwasserstand und der Tragfähigkeit des Baugrundes sind dem Unterzeichnetem nicht bekannt und auf ausdrückliche Nachfrage vom Eigentümer nicht benannt worden.

2.6.4 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBSchG) sind nach Auskunft des Kreises Heinsberg auf den Grundstücken nicht bekannt.

2.6.5 Topografie

Die natürliche Geländeoberfläche des Grundstücks ist eben.

2.6.6 Erschließung

Bei dem Grundstück Dahlienweg 12 handelt es sich um ein Eckgrundstück welches durch den Dahlienweg und Holunderweg erschlossen ist.

Bei beiden Straßen handelt es sich um vorhandene Straßen, so dass keine Erschließungsbeiträge nach §§127 ff. BauGB mehr erhoben werden.

Nach dem Straßen- und Wegekonzzept der Stadt Hückelhoven für die Jahre 2022-2026 sind für den Dahlienweg/Holunderweg beitragspflichtige Straßenausbaumaßnahmen nach § 8 KAG NRW nicht vorgesehen.

2.6.7 Energieausweis

Nicht vorhanden

2.6.8 Anmerkung

Im vorliegenden Fall handelt es sich wie auf Seite 3 beschrieben um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!

Es wurden lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt.

Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 Wertermittlung

3.1 Verfahrenswahl

Verkehrswert und Wertermittlungsverfahren

Die gesetzliche Definition des Verkehrswertes findet sich in § 194 des BauGB und stellt darauf ab, dass der Verkehrswert stichtagbezogen für ein Grundstück einschließlich seiner Bestandteile (insbesondere der Bebauung) zu ermitteln ist und unter Berücksichtigung der verschiedenen wertbeeinflussenden Gegebenheiten den Kaufpreis abbildet, zu dem das Bewertungsobjekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt werden würde.

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen grundsätzlich drei gleichwertige Verfahren zur Verfügung, die je nach Gegenstand der Wertermittlung und der weiteren Randbedingungen bei der Grundstückswertermittlung anzuwenden sind:

Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren wird angewendet, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen vorliegt und die Vergleichsobjekte in ihren wertrelevanten Merkmalen hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Abweichungen des Bewertungsobjektes gegenüber den Vergleichsobjekten werden über Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten sachgerecht angepasst.

Da eine ausreichende Anzahl von Vergleichsobjekten mit hinreichender Übereinstimmung bei bebauten Grundstücken meist nur bei Bewertungsobjekten wie Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern zu finden ist, kommt das Vergleichswertverfahren vorwiegend dort sowie bei der Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV) zur Anwendung.

Bei bebauten Grundstücken können außer Vergleichspreisen zum unmittelbaren Preisvergleich auch Vergleichsfaktoren, wie z. B. ein Ertragsfaktor, herangezogen werden. Ein solcher mittelbarer Vergleich ist auch die Anwendung der Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung. Auch bei mittelbaren Vergleichen ist die hinreichende Übereinstimmung der zugrunde gelegten Merkmale mit denen des Bewertungsobjektes Voraussetzung.

Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren leitet sich der Wert aus allen marktüblich erzielbaren Erträgen, den gegenüberzustellenden Kosten und dem Wert des Grund und Bodens ab. Es wird somit für die Bewertung von Objekten gewählt, die als Kapitalanlage vorwiegend dem Erwirtschaften von Erträgen dienen und für die entsprechende Daten zu marktüblichen Erträgen und Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung stehen. In der Regel trifft das z. B. auf Mietwohngrundstücke oder gewerblich genutzte Immobilien zu.

Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Der Sachwert als Summe aus dem Wert der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und des Grund und Bodens ist eher an technischen Merkmalen ausgerichtet, wobei wirtschaftliche Merkmale durchaus Berücksichtigung finden. Es basiert auf dem über Kostenkennwerten ermittelten Substanzwert der baulichen Anlagen. Dabei wird modellhaft von den Kosten der Neuerrichtung der baulichen Anlagen in einer dem Bewertungsobjekt entsprechenden Ausführung und Ausstattung in einer heutigen Bauweise ausgegangen. Die Ansätze der Kostenkennwerte werden objektspezifisch und auf die Preisverhältnisse am Bewertungsstichtag bezogen angepasst. Der so abgeleitete Modellwert wird an-

schließlich aufgrund einer der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen entsprechenden Alterswertminderung reduziert.

Grundsätzliche Vorgehensweise

Bei allen Verfahren ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten, d. h. es werden auch beim Bewertungsobjekt die Verhältnisse zugrunde gelegt, die im anzuwendenden Berechnungsmodell als üblich definiert wurden. Die Berücksichtigung der für das Bewertungsobjekt zutreffenden Marktsituation sowie besonderer Grundstücksmerkmale bleibt vorerst außen vor.

Aus den so modellkonform ermittelten vorläufigen Werten erfolgt anschließend unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt eine Marktanpassung.

Besonderheiten des Bewertungsobjektes, die von dem im Bewertungsmodell unterstellten Zu-stand abweichen, werden anschließend als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG“) in Form von Zu- oder Abschlägen berücksichtigt.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus mit zwei PKW-Garagen bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Vom Auftraggeber wird ein gesonderter Wert der Wohnung unabhängig vom Wohnhaus gefordert. Dieser Wert ist ein fiktiver Wert, da für das Objekt keine Abgeschlossenheitserklärung vorliegt. Der Sachwert des Gebäudeteils (Wohnung) wird ohne Grundstück und der zwei PKW-Garagen ermittelt.

Vorgehensweise im Sachwertverfahren

Für die Sachwertermittlung wird das Sachwertmodell der ImmoWertV zugrunde gelegt. Demnach ergibt sich der Sachwert wie folgt:

$$\begin{aligned} & \text{Herstellungskosten der baulichen Anlagen} \\ \times & \text{ Alterswertminderungsfaktor} \\ = & \text{ Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen} \\ + & \text{ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen} \\ + & \text{ Vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen} \\ + & \text{ Bodenwert} \\ = & \text{ Vorläufiger Sachwert} \\ \times & \text{ Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor} \\ = & \text{ Marktangepasster vorläufiger Sachwert} \\ \pm & \text{ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale} \\ = & \text{ Sachwert} \end{aligned}$$

Der aus der obigen Berechnung resultierende Sachwert ist im vorliegenden Bewertungsfall gleichzusetzen mit dem Verkehrswert.

Anmerkung

In der ImmoWertV und den dazugehörigen Anlagen sind umfangreiche Beschreibungen und Tabellen zur Durchführung des Sachwertverfahrens enthalten. Die nachfolgende Wertermittlung basiert auf diesen Beschreibungen und Tabellen. Sie orientiert sich streng an den Vorschriften der ImmoWertV.

Im Gutachten werden jedoch nicht alle Erläuterungen, Texte und Daten der ImmoWertV wiedergegeben. Die Nachvollziehbarkeit der Sachwertberechnungen wird dadurch nicht beeinträchtigt.

3.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten

Grundlage für die Herstellungskosten sind der Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten.

Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der Anlage 4 zur ImmoWertV werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben. So hat ein Dach in der Standardstufe 3 beispielsweise folgende Merkmale: Faserzement-Schindeln oder beschichtete Betondachsteine oder Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Dachdämmung (nach ca. 1995).

Die einzelnen Merkmale des Bewertungsobjekts müssen in das Tabellenwerk der Standardstufen eingeordnet werden (siehe nachfolgende Tabelle). Dabei können die Merkmale des Bewertungsobjekts auch in mehreren Standardstufen liegen, wenn zum Beispiel ältere und neuere Bauteile vorhanden sind. In diesem Fall wird eine Gewichtung vorgenommen, die in der Summe den Wert 1,0 ergeben muss.

Darüber hinaus sind in der Anlage 4 zur ImmoWertV Kostenkennwerte für die jeweiligen Standardstufen enthalten. Die Kostenkennwerte stehen in der nachfolgenden Tabelle unter den Zahlen 1 bis 5. In den Kostenkennwerten sind die Baunebenkosten enthalten.

Mit der Einordnung des Bewertungsobjekts in das System der Gebäudestandards und Kostenkennwerte ergeben sich im vorliegenden Fall Normalherstellungskosten von **774,25 EUR/m²**.

Korrekturen

In der Anlage 4 zur ImmoWertV sind folgende Korrekturen vorgesehen:

1. Abschlag für die eingeschränkte Nutzbarkeit bei Dächern, deren Höhe zwischen 1,25 m und 2,00 m liegt
2. Zuschlag für einen eventuell vorhandenen Spitzboden
3. Abschlag für einen fehlenden Drempel bei ausgebauten Dachgeschossen

Die aufgeführten Korrekturen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Der Korrekturfaktor 1,05 für Zweifamilienhäuser wird bei den NHK2010-Vorgabewerten der Ausstattungsklassen entsprechend berücksichtigt.

Kostenkennwerte ergeben sich im vorliegenden Fall Normalherstellungskosten von $1,05 \times 774,25 \text{ EUR/m}^2 = 812,70 \text{ EUR/m}^2$
gerundet: **813 EUR/m²**

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	Zwischen- ergebnisse	Zwischen- ergebnisse	
	1	2	3	4	5				
Außenwände		1				23 %	167	0,46	ok
Dach		1				15 %	109	0,30	ok
Fenster und Außentüren		0,7	0,3			11 %	83	0,25	ok
Innenwände und -türen		1				11 %	80	0,22	ok
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11 %	92	0,33	ok
Fußböden			1			5 %	42	0,15	ok
Sanitäreinrichtungen			1			9 %	75	0,27	ok
Heizung		0,3	0,4	0,3		9 %	77	0,27	ok
Sonstige technische Ausstattung			1			6 %	50	0,18	ok

655 €/m² 725 €/m² 835 €/m² 1.005 €/m² 1.260 €/m²

Schutz: WertE

Ergebnis: NHK 774,25

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen

Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte	Kommentar
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	Heizung 2023 (Fernwärme)
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	
Modernisierung von Bädern	2	0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	
Summe	20	2	

Modernisierungsgrad	Punkte			
				0
nicht modernisiert	0	-	1	0
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2	-	5	2
mittlere Modernisierung	6	-	10	0
überwiegend modernisiert	11	-	17	0
umfassend modernisiert	18	-	20	0

Mod.punkte	a	b	c	ab rel. Alter	Eingaben							
					aus links stehender Tabelle entnehmen			einzelnen eingeben				
0	1,2500	2,6250	1,5250	60%	Mod.punkte	a	b	c	ab rel. Alter	Baujahr	GND	im Jahr
1	1,2500	2,6250	1,5250	55%	2	1,0767	2,2757	1,3878	18%	1989	80	2023
2	1,0767	2,2757	1,3878	50%	Ergebnis:							
3	0,9033	1,9263	1,2505	45%	mod. RND 49 Jahre Formel anwendbar							
4	0,7300	1,5770	1,1133	40%	nur zur Information:							
5	0,6725	1,4578	1,0850	35%	urspr. RND 46 Jahre							
6	0,6150	1,3385	1,0567	30%	Alter 34 Jahre							
7	0,5575	1,2193	1,0283	25%	rel. Alter 42,5 Prozent							
8	0,5000	1,1000	1,0000	20%	fikt. Baujahr 1992							
9	0,4660	1,0270	0,9906	19%								
10	0,4320	0,9540	0,9811	18%								
11	0,3980	0,8810	0,9717	17%								
12	0,3640	0,8080	0,9622	16%								
13	0,3300	0,7350	0,9528	15%								
14	0,3040	0,6760	0,9506	14%								
15	0,2780	0,6170	0,9485	13%								
16	0,2520	0,5580	0,9463	12%								
17	0,2260	0,4990	0,9442	11%								
18	0,2000	0,4400	0,9420	10%								
19	0,2000	0,4400	0,9420	10%								
20	0,2000	0,4400	0,9420	10%								

Schutz: WertE

Baupreisentwicklung

Der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2015, d.h. für das Jahr 2015 wird der Index 100,0 angesetzt. Für das Jahr 2010 liegt der Index bei 90,1. Der Index von 90,1 aus dem Jahr 2010 wird als Basis für die Umrechnung der Normalherstellungskosten herangezogen.

Zum Wertermittlungsstichtag am 05. April 2023 liegt der Baupreisindex 158,9 (I Quartal). Daraus ergibt sich der bei der Bewertung anzusetzenden Baupreisindex wie folgt:

$$\text{anzusetzender Baupreisindex} = 158,9 / 90,1 = 1,7636$$

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall

Die endgültigen Normalherstellungskosten des Wohngebäudes berechnen sich somit wie folgt:

	Ausgangswert	813 EUR/m ²
x	Baupreisindex	1,7636
=	Normalherstellungskosten	1.434 EUR/m²

Die endgültigen Normalherstellungskosten der PKW-Garagen berechnet sich somit wie folgt:

	Ausgangswert	300 EUR/m ²
x	Baupreisindex	1,7636
=	Normalherstellungskosten	529 EUR/m²

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) des Wohngebäudes wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. 557 m² ermittelt.

Herstellungskosten des Wohngebäudes

Mit der oben ermittelten Normalherstellungskosten und der Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohnhauses wie folgt:

	Normalherstellungskosten	1.434 EUR/m ²
x	Brutto-Grundfläche	557 m ²
=	Herstellungskosten Wohngebäude	798.738 EUR

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) der Garagen

1 zu rd. 23 m² und Garage 2 mit wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu ermittelt.

Garage 1	23 m ²
Garage 2	<u>32 m²</u>
	55 m²

Herstellungskosten der Garage 1 und 2

Mit der oben ermittelten Normalherstellungskosten und der Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten der Garage 1 wie folgt:

	Normalherstellungskosten	529 EUR/m ²
x	Brutto-Grundfläche	55 m ²
=	Herstellungskosten Wohngebäude	29.095 EUR

In der BGF nicht erfasste Bauteile

Die folgenden Bauteile wurden in der BGF nicht erfasst. Sie werden auf der Grundlage von Literaturwerten und Rechnungen separat wie folgt angesetzt:

Außentreppe Wohnhaus	1.000 EUR
Außentreppe Wohnung	1.000 EUR
Kellertreppe	5.000 EUR
Kamin Wohnhaus	3.000 EUR
Kamin Wohnung	<u>3.000 EUR</u>
	13.000 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich wie folgt:

	Herstellungskosten Wohngebäude	798.738 EUR
+	Herstellungskosten zwei PKW-Garagen	29.095 EUR
+	In der BGF nicht erfasste Bauteile	13.000 EUR
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	840.833 EUR

Regionalfaktor

Bei den obigen Herstellungskosten handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für die gesamte Bundesrepublik Deutschland. Sie müssen in einem letzten Schritt noch an das regionale Baupreisniveau angepasst werden. Dazu werden die Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor, der von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelt wird, multipliziert. Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg hat keinen Regionalfaktor ermittelt.

Der Regional Faktor wurde mit 1,00 vom Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg festgelegt.

Regionale Herstellungskosten

Damit ergeben sich die regionalen Herstellungskosten wie folgt:

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	840.833 EUR
x	Regionalfaktor	1,00
=	Regionale Herstellungskosten	840.833 EUR

3.3 Alterswertminderungsfaktor

Vorbemerkung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Zudem entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oftmals nicht mehr den modernen Vorstellungen. Der Wertverlust muss als Alterswertminderungsfaktor im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung des Alterswertminderungsfaktors müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

**Gesamtnutzungsdauer
GND**

Laut ImmoWertV 2021 (§ 12 Absatz 5 Satz 1) liegt die Gesamtnutzungsdauer von Ein-/Zweifamilienhäusern bei 80 Jahren.

**Restnutzungsdauer
RND**

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Gebäudealters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen und dem Modernisierungsgrad ermittelt. Bei einem Gebäudealter von 34 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 2 ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von 49 Jahren (= 80 Jahre minus 31 Jahre).

Alterswertminderungsfaktor

Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der Restnutzungsdauer von 49 Jahren wird der Alterswertminderungsfaktor wie folgt berechnet:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \text{RND} / \text{GND} = 49 / 80 = 0,6125$$

3.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Mit dem Alterswertminderungsfaktor ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wie folgt:

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	840.833 EUR
x	Alterswertminderungsfaktor	0,6125
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	515.010 EUR

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Auf dem Grundstück sind im Wesentlichen folgende bauliche Außenanlagen vorhanden:

- befestigte Zuwegungen bzw. Zufahrten
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedung durch Holzzaun und Hecken
- Ziergehölz
- Rasenfläche

Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 8 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind (Quelle: Grundstücksmarktbericht Kreis Heinsberg 2023).

Somit ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	515.010 EUR
x	Erfahrungssatz	0,08
=	Sachwert der Außenanlagen	41.201 EUR

3.5 Bodenwert

Vorbemerkung Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus einem Bodenrichtwert abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Merkmale in Art und Maß der baulichen Nutzung aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Bodenrichtwert Für Hückelhovener Kleingladbach, in dem das hier zu bewertende Grundstück liegt, hat der zuständige Gutachterausschuss einen Baulandrichtwert von 155,00 EUR/m² beschlossen und veröffentlicht. Dem Richtwert liegen im Allgemeinen folgende Wertkriterien zu Grunde:

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Dorfgebiet
Geschosszahl	I - II
Tiefe	35 m

Korrektur wegen der Grundstücksgröße Das hier zu bewertende Grundstück entspricht der Definition des typischen "Richtwertgrundstücks". Es ist kein Korrekturfaktor zu berücksichtigen.

Korrektur wegen der Lage Aufgrund der Eckausrichtung (Einsehbarkeit, Straßenreinigung, Winterdienst...) wird eine Korrektur von 0,95 (5 %) vorgenommen.

Bodenwert Damit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsgrundstück:

	Bodenrichtwert	155 EUR/m ²
x	Korrekturfaktor Größe	1,00
x	Korrekturfaktor Lage	0,95
=	Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	147 EUR/m ²
x	Grundstücksgröße	567 m ²
=	Bodenwert	83.349 EUR

3.6 Marktanpassung und Sachwert

Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert ergibt sich wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	515.010 EUR
+	Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	41.201 EUR
+	Bodenwert	83.349 EUR
=	Vorläufiger Sachwert	639.560 EUR

Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu vorläufigem Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt und im Grundstücksmarktbericht des Kreises Heinsberg im Jahr 2023 veröffentlicht.

Für freistehende Ein und Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 650.000 EUR veröffentlicht der Gutachterausschuss in seinem Marktbericht 2023 einen Sachwertfaktor von rd. 0,89. Für das Bewertungsobjekt müsste der vorläufige Sachwert somit zunächst um 11 % in Abzug gebracht werden.

Allerdings ist zu beachten, dass es sich bei dem obigen Sachwertfaktor um einen durchschnittlichen Wert für den gesamten Kreis handelt. Es sind also auch die Markttendenzen aus den ländlichen Bereichen des Kreises in den Faktoren enthalten.

Aufgrund der Lage und des rückläufigen Immobilienmarktes halte ich eine Marktanpassung von – 15 % für angemessen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert	639.560 EUR
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,85
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	543.626 EUR

Instandsetzung, Baumängel, Bauschäden

Den Wert für die fachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Heizöltanks schätze ich überschlägig Pauschal auf:

- 1.500 EUR
542.126 EUR

Übertrag

542.126 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Sind nicht vorhanden.	<u>± 0,00 EUR</u>
Sachwert	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	542.126 EUR
	gerundet:	540.000 EUR

3.7 Ermittlung des Sachwertes des Gebäudeteils (Wohnung)

Hinweis

Vom Auftraggeber wird ein gesonderter Wert der Wohnung unabhängig vom Wohnhaus gefordert. Dieser Wert beinhaltet nur den Gebäudeteil der Wohnung mit Zugang Holunderweg. In diesem Wert wird keine Garage und Bodenanteil des Grundstücks berücksichtigt, da keine Angabe über Anteile am Grundstück und eine Garagenzuordnung vorliegt. Im Zuge der getrennten Versteigerung der Objekte sind die Aufteilung und Baurechtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Diese ist nicht Gegenstand dieses Gutachten.

Die Brutto-Grundfläche des Gebäudeteils (Wohnung) ergibt sich auf der Grundlage der genehmigten Baupläne wie folgt:

Kellergeschoss	= 8,035 m × 9,89 m	=	79,47 m ²
Erdgeschoss	= 8,065 m × 9,99 m	=	80,57 m ²
Dachgeschoss	= wie Erdgeschoss	=	<u>80,57 m²</u>
		gesamt =	240,61 m ²
		gerundet =	241 m²

Brutto-Grundflächen Die Brutto-Grundfläche (BGF) des Wohngebäudes (Wohnung) wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. 241 m² ermittelt.

Herstellungskosten des Wohngebäudes Mit der oben ermittelten Normalherstellungskosten und der Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Gebäudeteils (Wohnung) wie folgt:

	Normalherstellungskosten	1.434 EUR/m ²
x	Brutto-Grundfläche	241 m ²
=	Herstellungskosten Wohngebäude	345.594 EUR

In der BGF nicht erfasste Bauteile Die folgenden Bauteile wurden in der BGF nicht erfasst. Sie werden auf der Grundlage von Literaturwerten und Rechnungen separat wie folgt angesetzt:

Außentreppe Wohnung	1.000 EUR
Kamin Wohnung	<u>3.000 EUR</u>
	4.000 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich wie folgt:	
	Herstellungskosten Wohngebäude	345.594 EUR
+	Herstellungskosten zwei PKW-Garagen	0,00 EUR
+	In der BGF nicht erfasste Bauteile	4.000 EUR
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	349.594 EUR
Regionale Herstellungskosten	Damit ergeben sich die regionalen Herstellungskosten wie folgt:	
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	349.594 EUR
x	Regionalfaktor	1,00
=	Regionale Herstellungskosten	349.594 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	Mit dem Alterswertminderungsfaktor ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wie folgt:	
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	349.594 EUR
x	Alterswertminderungsfaktor	0,6125
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	214.126 EUR
Vorläufiger Sachwert	Der vorläufige Sachwert ergibt sich wie folgt:	
	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	214.126 EUR
+	Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	0,00 EUR
+	Bodenwert	0,00 EUR
=	Vorläufiger Sachwert	214.126 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:	
	Vorläufiger Sachwert	214.126 EUR
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,85
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	182.007 EUR
Instandsetzung, Baumängel, Bauschäden	Sind nicht vorhanden.	<u>± 0,00 EUR</u>
		182.007 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal	Sind nicht vorhanden.	<u>± 0,00 EUR</u>
Sachwert	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	182.007 EUR
	gerundet:	182.000 EUR

4 Verkehrswert

Definition des Verkehrswerts

Der Verkehrswert, wie er in § 194 BauGB definiert ist, wird durch den Preis bestimmt, der unter Berücksichtigung der wertrelevanten Merkmale im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Herangezogenes Verfahren

Die wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden in Kapitel 2 des vorliegenden Gutachtens beschrieben. Mit den wertrelevanten Merkmalen wurde die Wertermittlung durchgeführt. Dabei wurde das Sachwertverfahren für das Zweifamilienhaus angewandt. Außerdem wurde eine Ertragswertberechnung zur Bestimmung des Wertes der der Wohnung durchgeführt.

Ergebnis

Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und des angewandten Wertermittlungsverfahrens wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 15. April 2023 des vorbeschriebenen Objektes in

41536 Hückelhoven-Kleingladbach, Dahlienweg 12 + 14

schätze ich auf

540.000 EUR

(In Worten: fünfhundertvierzigtausend Euro)

Davon entfallen:

Gebäudeteil mit Grundstück (Dahlienweg 12) 358.000 EUR

Gebäudeteil (Wohnung) ohne Grundstück (Dahlienweg 14) 182.000 EUR

5 **Schlusserklärung des Sachverständigen**

Das Vorstehende Gutachten wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen und unparteiisch auf der Grundlage der bis zum Ende der Recherchen bekannten, wertrelevanten Umstände erstellt. Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt wurde.

Aufgestellt:

Linnich-Rurdorf, den 26.05.2023

Gez.: Dipl.-Ing. Dirk Uffelmann

© **Urheberschutz**

Das vorliegende Gutachten und die darin enthaltenen Fotos sind urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Eine Vervielfältigung oder anderweitige Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Rechtsgrundlagenverzeichnis

BauGB:	Baugesetzbuch i.d.F. vom 01. Januar 2016.
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch vom 26. Juli 2016.
ImmoWertV 2021:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022
WoFIV:	Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
DIN 283: DIN 283 Blatt 2:	Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen. (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung findet)
II. BV:	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
BauO NRW:	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018 vom 21. Juli 2018, mit Stand vom 22.1.2022)
Sommer / Kröll	Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV (2021) Auflage 6
Haufe	Lehrbuch zur Immobilienbewertung
GEG:	Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
EnEV:	Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist

6 Anlagen

6.1 Luftbild

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

41836 Hückelhoven, Dahlienweg 12



03.04.2023 | 02001807 | © GeoBasis NRW di-de/by-2.0

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, wärmergefarbte, metadatengeichene Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kombination der Orientierungsparameter und einer Höhenmatrix eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Stereopaar aufgenommen wurden. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln, Abteilung 7 - Ortskataster NRW beschafft und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:2.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

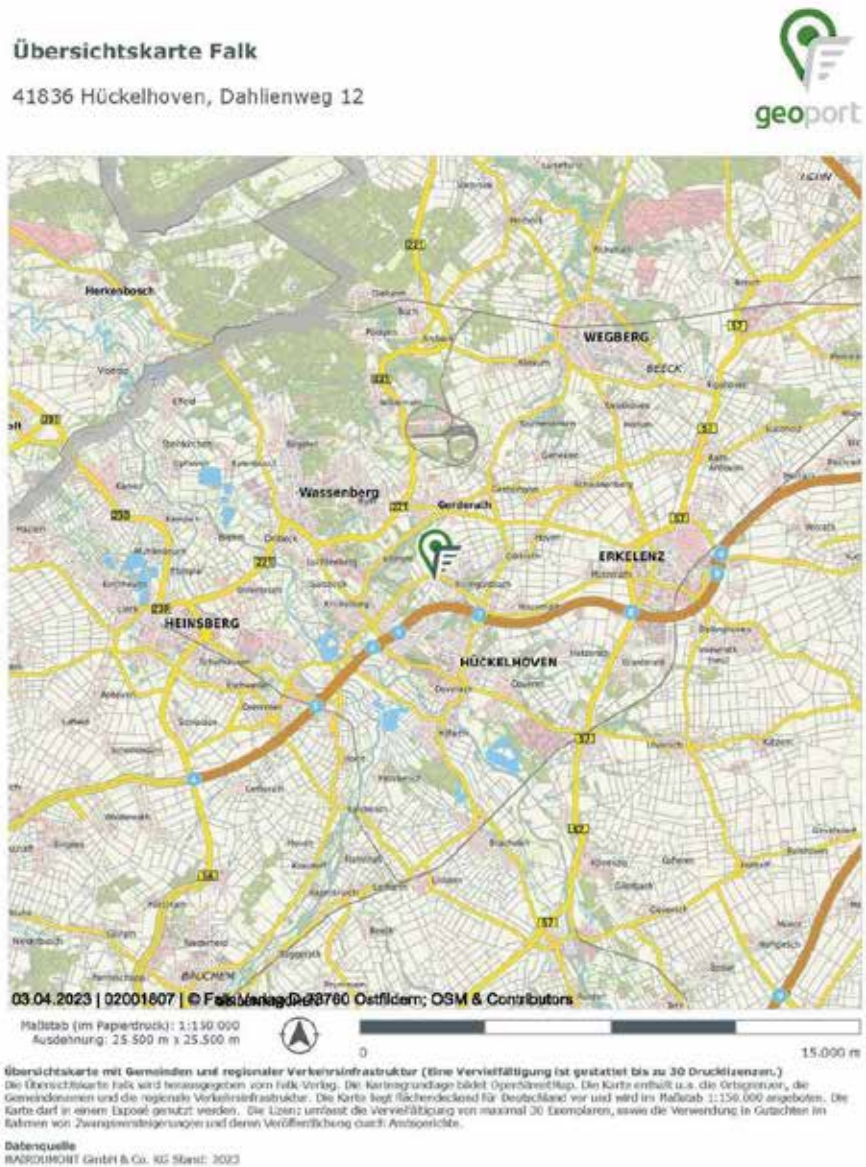
GeoBasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Datenerfassungsgebiet)



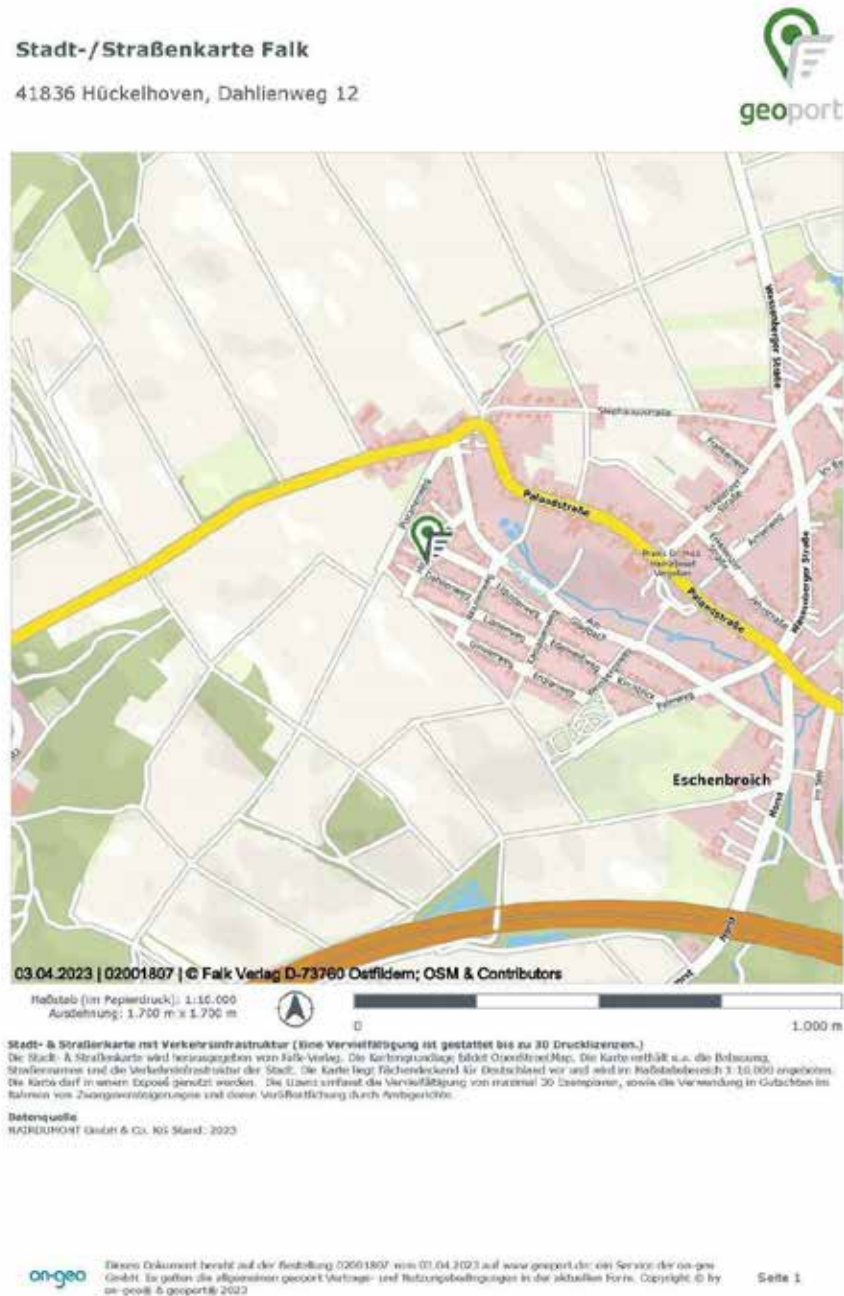
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02001807 vom 03.04.2023 auf www.geoport.de als Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport-Mitnahme- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport® 2023

Seite 1

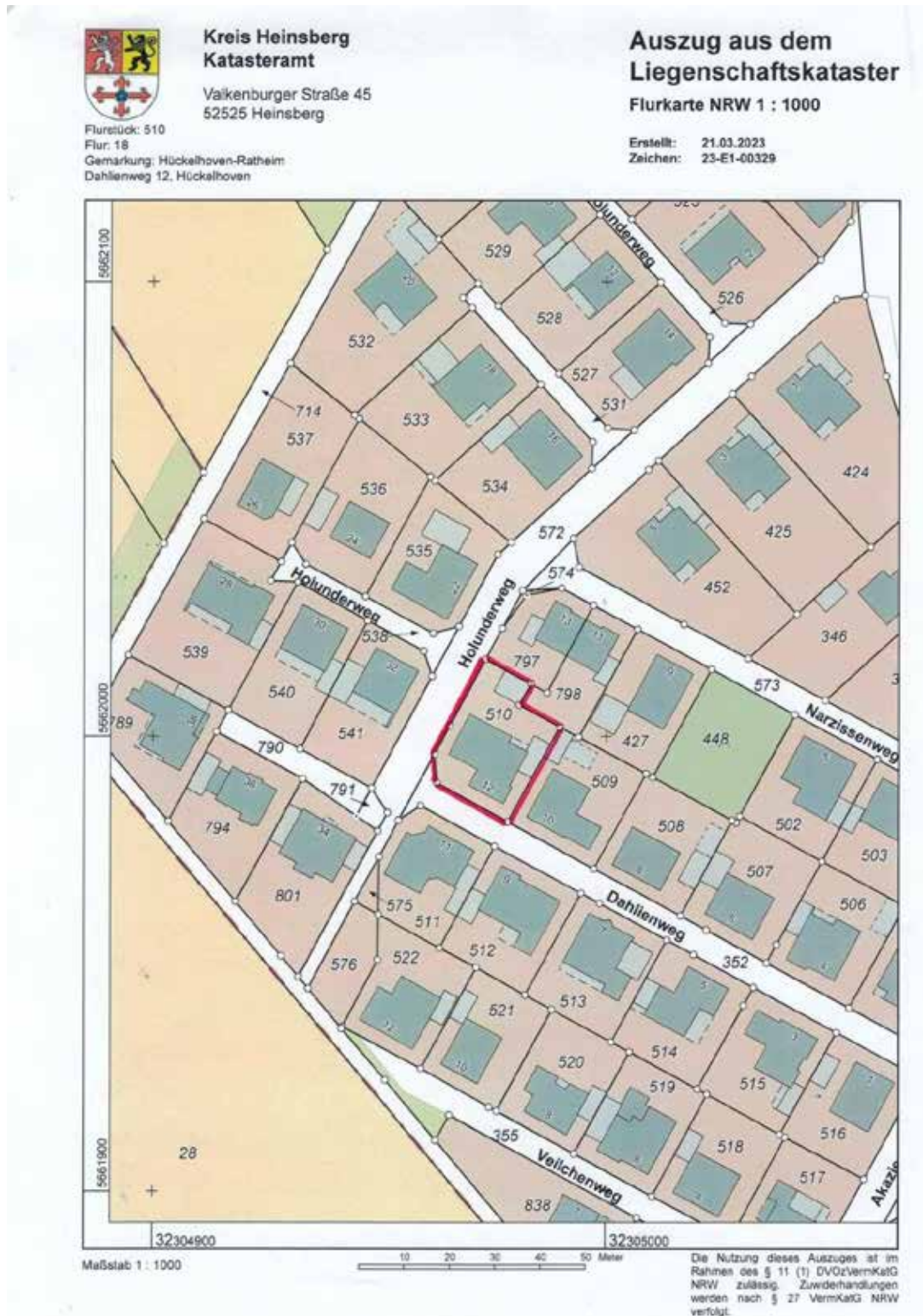
6.2 Anlage Umgebungskarte



6.3 Anlage Karte



6.4 Anlage Flurkarte



6.5 Anlage Bauleitplanung



STADT HÜCKELHOVEN POSTFACH 13 60 41835 HÜCKELHOVEN

Herrn
Dipl.-Ing. Dirk Uffelmann
Zum Wehr 1
52441 Linnich-Rurdorf

DER BÜRGERMEISTER

STADT HÜCKELHOVEN
RATHAUSPLATZ 1
41836 HÜCKELHOVEN
TELEFON 02433 82-0
TELEFAX 02433 82-285

DIENSTSTELLE/ZIMMER

Amt für Stadtplanung und Liegenschaften
Fachbereich Stadtplanung / 3.15

AUSKUNFT erteilt

Freu Spiegelhoff

IHRE ZEICHEN, IHRE NACHRICHT VOM

MEIN ZEICHEN

02433 82-0

HÜCKELHOVEN

61 15 89 sph

174/Fax 82-302

23.03.2023

Gutachten über den Verkehrswert für das Grundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 18, Parzelle 510, Dahlienweg 12, 41836 Hückelhoven
Ihre Anfrage zur Bauleitplanung vom 20.03.2023

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Uffelmann,

auf Ihre Anfrage zum vorgenannten Grundstück kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Das Grundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 18, Parzelle 510 liegt im Geltungsbereich des seit dem 21.12.1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 7-K32-3, Kleingladbach, Am Gladbach.

Ein Auszug des Bebauungsplanes mit Legende liegt bei.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hückelhoven stellt für das oben genannte Grundstück „Wohnbaufläche“ dar.

Bei dem Gebäude handelt es sich **nicht** um ein Denkmal nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen.

Derzeit ist weder die Aufstellung eines Bebauungsplanes noch die Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt.

Die Gebühr für die vorstehende Auskunft entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid. Für weitere Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Breuer

Anlage: Bebauungsplanauszug A3 mit Legende; Gebührenbescheid

Öffnungszeiten Rathaus:

Montag bis Freitag
Donnerstag

08.30 - 12.00 Uhr
14.00 - 18.00 Uhr
14.00 - 17.30 Uhr

Öffnungszeiten Stadtkino:

Samstag, Sonntag, Mittwoch
Donnerstag
Freitag
1 Samstag im Monat

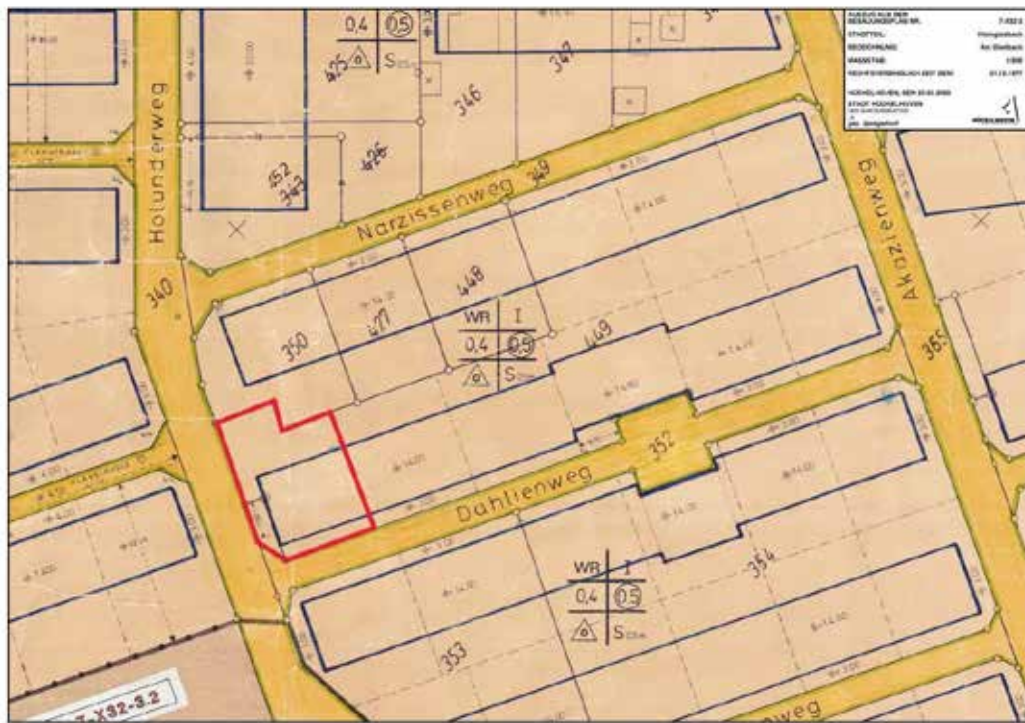
08.00 - 18.00 Uhr
08.00 - 19.00 Uhr
08.00 - 14.00 Uhr
08.00 - 12.00 Uhr

Gläubiger ID DE33ZZ3000034874

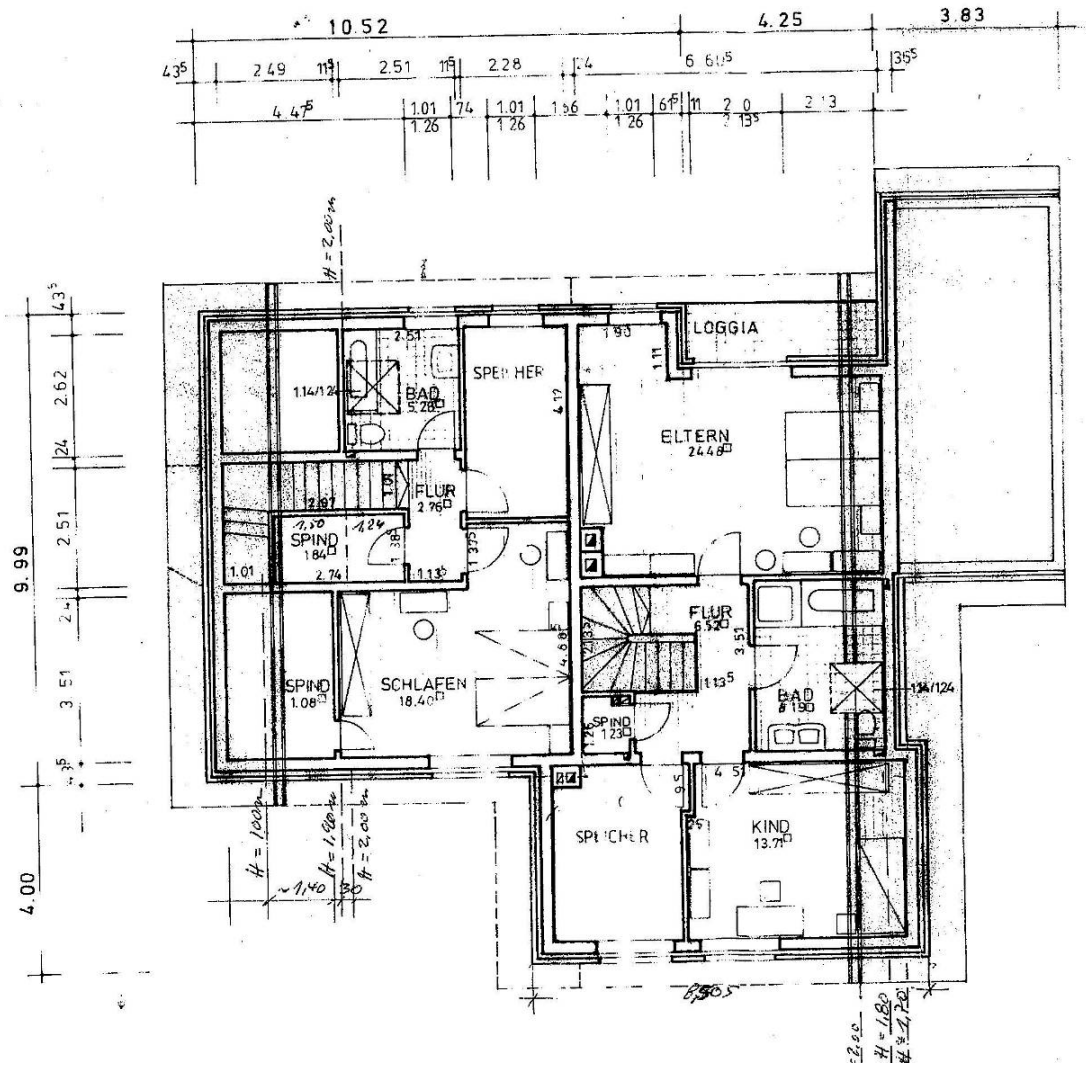
Kreissparkasse Heinsberg
Volksbank Mönchengladbach eG
Volksbank Heinsberg eG
Deutsche Bank Hückelhoven
Postbank Köln

IBAN DE18 3125 1220 0003 0077 77
IBAN DE55 3106 0517 8200 153012
IBAN DE40 3709 9412 5503 3100 17
IBAN DE78 3907 0030 0484 9300 00
IBAN DE85 3701 0050 0027 4185 95

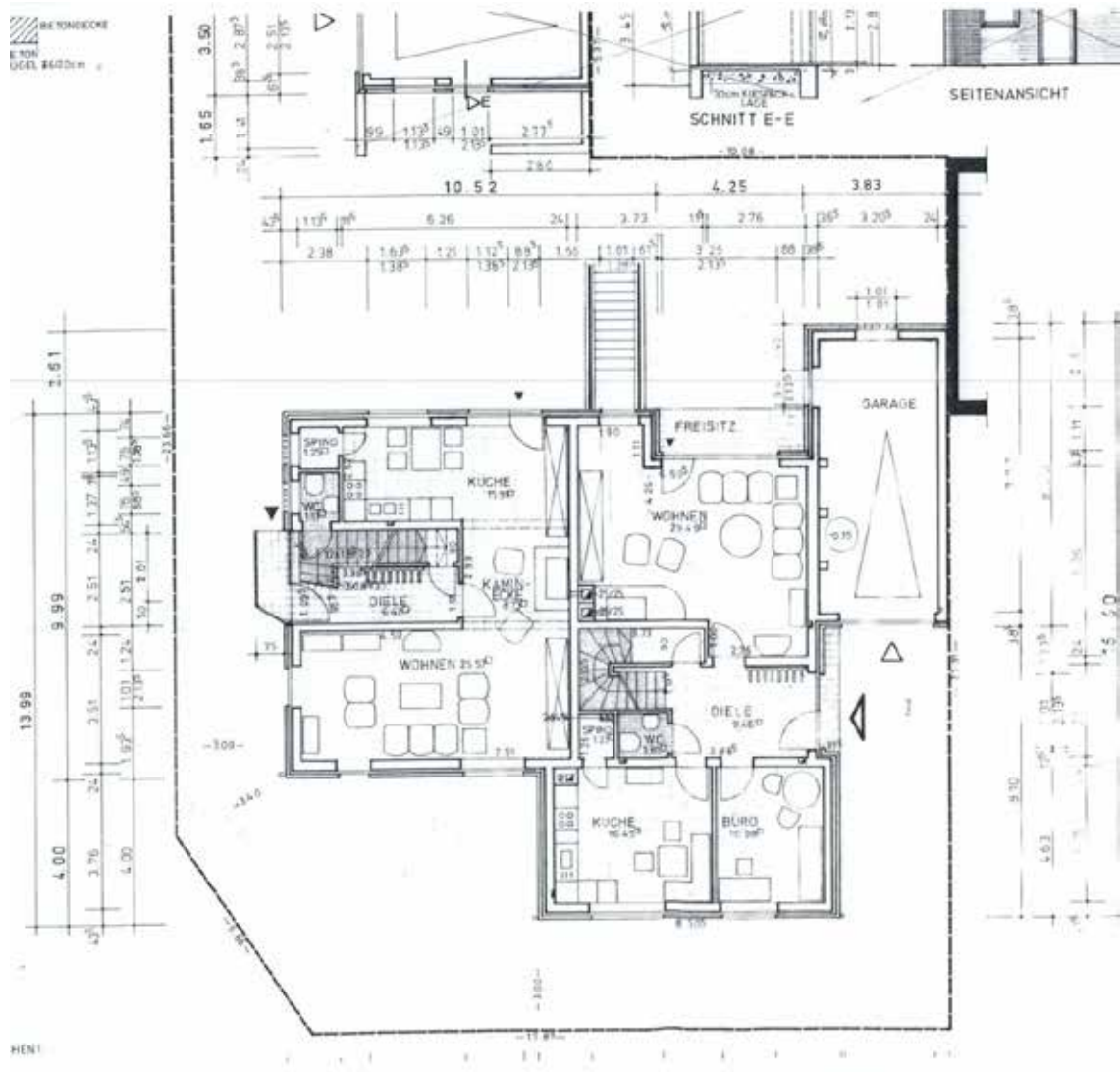
BIC WELADED1ERK
BIC GENOED1MRB
BIC GENOED1FRB
BIC DEUTDE33HAN
BIC PSBKDE33HAN



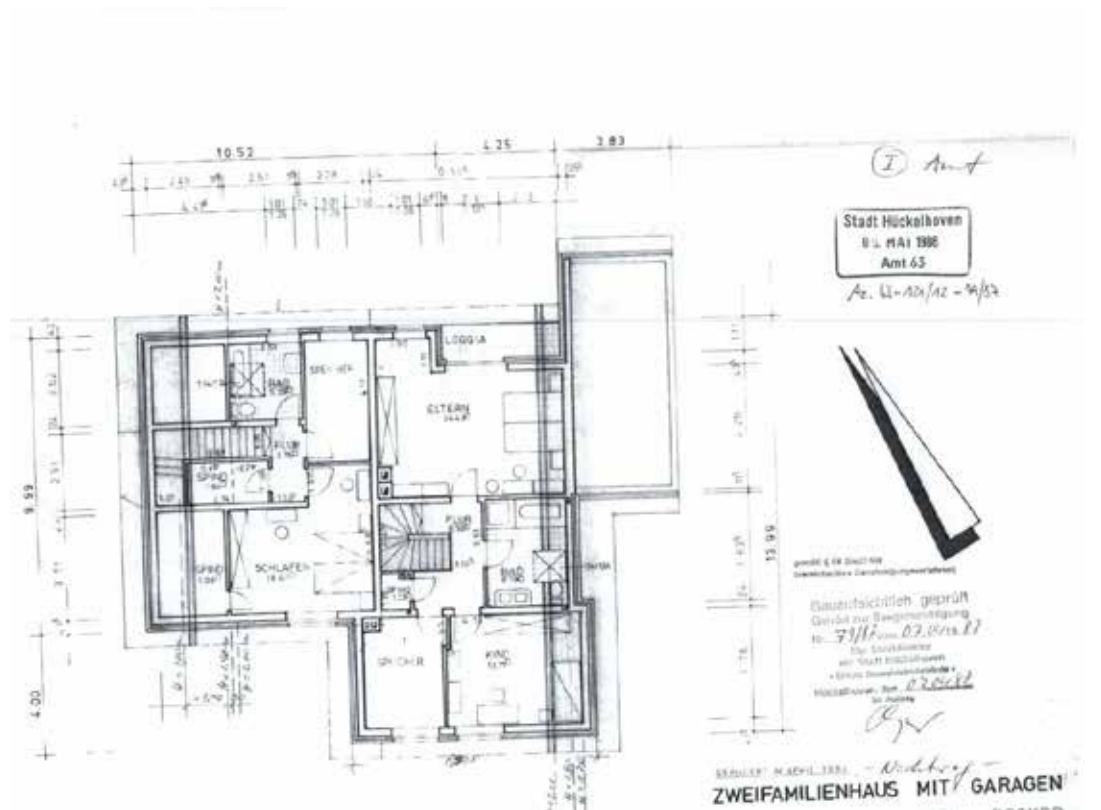
6.6 Anlage Baupläne



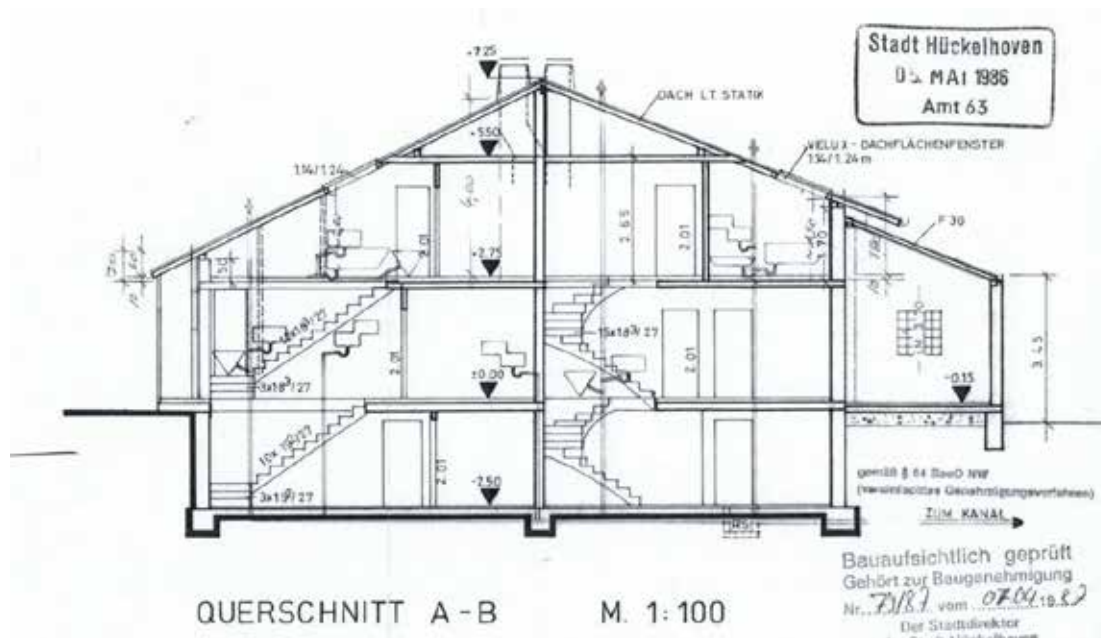
Dachgeschoss (ohne Maßstab)



Erdgeschoss (ohne Maßstab)



Kellergeschoss (ohne Maßstab)



6.7 Anlage Altlasten



Kreisverwaltung - 52523 Heinsberg

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung
Dirk Uffelmann
Zum Wehr 1
52441 Linnich-Rurdorf

Der Landrat
Amt für Umwelt und Verkehrsplanung
Geschäftszeichen: 70-40/00

Untere Bodenschutzbehörde-Altlasten
Tel.: 0 24 52 13 - 61 46/61 58
Fax: 0 24 52 13 - 61 60 46
E-Mail: altlasten@kreis.heinsberg.de

21. März 2023

Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg

Gemarkung: Hückelhoven-Ratheim
Flur: 18
Flurstück: 510
Lage: Dahlienweg 12, 41836 Hückelhoven
Eigentümer: [REDACTED]

Ihre Anfrage vom 20. März 2023 per E-Mail

Sehr geehrter Herr Uffelmann,

für das o. g. Grundstück liegen mir zurzeit keine Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen vor. Die erteilten Auskünfte beinhalten nur den momentanen Kenntnisstand.

Der Kreis Heinsberg übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster bzw. dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

gez.

Beemelmanns

Diese Auskunft wurde digital erstellt und ist ohne Unterschrift rechtsgültig.

Hinweis:

Wir beachten den gesetzlichen Datenschutz. Die Informationen gemäß Art. 13 und 14 DS-GVO über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten bzw. der personenbezogenen Daten Ihres Kindes und/oder Ihrer Angehörigen können Sie auf der Internetseite unter <https://www.kreis-heinsberg.de/datenschutz/> einsehen. Sofern Sie einen Ausdruck des Merkblattes zu Ihrer Verfügung oder eine persönliche Information wünschen, wenden Sie sich bitte an die/der im Briefkopf genannte/n Sachbearbeiter/in.

Kreisbau Heinsberg
Volkerbanger Straße 45
52525 Heinsberg
Tel.: 0 24 52 13 - 0
Fax: 0 24 52 13 - 11 00
E-Mail: info@kreis-heinsberg.de
Internet: www.kreis-heinsberg.de

Kontoverbindungen
Kreissparkasse Heinsberg
IBAN: DE 26 51 25 1 22 0 000 0002 23
BIC: WELA3301ERK
Postbank Köln
IBAN: DE 97 37 01 00 50 00 29 4405 03
BIC: PBNKDE33

6.8 Anlage Berg-/ Tagebauunternehmen

RWE

RWE Power AG | Stütgenweg 2 | 50935 Köln

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Dirk Uffelmann
Zum Wehr 1
52441 Linnich

Markscheidewesen & Bergschäden

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht
Unsere Zeichen
Name
Telefon
Telefax
E-Mail

20.05.2023
ST 115/2023 / POB-MB / THIE
Thielemann, Thomas
0221/480-22470
0221/480-20777
thomas.thielemann@rwe.com

Köln, 28.03.2023

**Anwesen in Hückelhoven – Kleingladbach, Dahlienweg 12
Gemarkung Hückelhoven-Ratheim; Flur 18; Flurstück 510
Unser Az.: ST 115/2023**

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Uffelmann,

wie Sie uns in Ihrem Schreiben mitteilen, sind Sie beauftragt, für das vorgenannte Anwesen ein Verkehrswertgutachten zu erstellen und bitten um unsere Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten.

Die Überprüfung Ihrer Anfrage ergab, dass nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das o.a. Objekt erkennbar ist.

Somit liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.

Wir empfehlen Ihnen, die Abfrage ebenfalls dem ehemaligen örtlichen Steinkohlenbergbaubetreiber zur Stellungnahme vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft



i.A. Dr. Thielemann

Zertifiziert nach ISO 9001 für die Analyse und Regulierung von Bergschäden im Rheinischen Braunkohlenrevier

trp5C79.trp



RWE Power
Aktiengesellschaft

Stütgenweg 2
50935 Köln

T +49 221 480-0
F +49 221 480-1391
I www.rwe.com

Vorsitzende des
Aufsichtsrates:
Zvezdana Seeger

Vorstand:
Dr. Frank Weigand
(Vorsitzender)
Dr. Lars Kulk
Kamal Razanico
Nikolaus Valerius

Sitz der Gesellschaft:
Essen und Köln
Eingetragen beim
Amtsgericht Essen
HR B 17420
Eingetragen beim
Amtsgericht Köln
HR B 117

Bankverbindung:
Commerzbank Köln
BIC COBADE330
IBAN: DE72 3704 0044
0500 1490 00
Gläubiger-IdNr.
DE37ZZ00000130758

USt-IdNr. DE811223345
St-Nr. 112/57171052



Im Namen und für Rechnung der
Vivawest GmbH
Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven

EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven

Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Dirk Uffelmann
Zum Wehr 1
52441 Linnich-Rurdorf

Bitte bei Schriftverkehr angeben:

Aktenzeichen

Hck Dh 12

Bergschädenabteilung
Myhler Str. 83, 41836 Hückelhoven

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
Schm/Hu.

Telefon-Durchwahl
(0 24 33) 444025-676

Telefax
(0 24 33) 444025-649

Datum
13.04.2023

Objekt: Dahlienweg 12 in Hückelhoven-Ratheim, Flur 18, Flurstück 510

Eigentümer: [REDACTED]

Ihre Mitteilung vom 20.03.2023

Sehr geehrter Herr Uffelmann,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 20.03.2023 teilen wir Ihnen mit, dass das genannte Grundstück bis 1987 den Einwirkungen aus der Steinkohlenabbautätigkeit des ehemaligen Bergwerks Sophia-Jacoba unterlag.

Eine konkrete Bergschadensgefahr hinsichtlich des von der ehemaligen Grube Sophia-Jacoba zu vertretenden Steinkohlenabbaus liegt nicht vor und kann - nach derzeitigem Kenntnisstand - auch zukünftig ausgeschlossen werden.

Eine Bergschadensakte ist in unserem Archiv nicht vorhanden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass in der Vergangenheit keine Bergschäden aufgetreten sind.

Mit freundlichem Glückauf

EBV GmbH

i. V. K... *i. d. B...*

EBV GmbH
Myhler Straße 83
41836 Hückelhoven

Telefon (0 2433) 4440-0
Telefax (0 24 33) 444025-649
Info@EBV.de
bergbau@ebv.de

Geschäftsführer:
Thomas Hofmann
Marita Karounos
Christian Tenbrock

Sitz der Gesellschaft:
Hückelhoven
Registergericht:
Mönchengladbach HRB 12679

Commerzbank Aachen
110977600 (BLZ 330 400 13)
SWIFT-BIC: COBADEFFXXX
IBAN: DE81360400130110977600

6.9 Anlage Fotos



Ecke Dahlienweg / Holunderweg



Eingang Wohnhaus



Eingang Wohnung (vom Holunderweg aus)



Garage Wohnung (Zufahrt Holunderweg)



Terrasse Wohnhaus



Terrasse Wohnung



Gartenhaus Wohnhaus



Freisitz Garage Wohnung