



## Gutachten

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) des 503,26 / 1.000  
Miteigentumsanteils am Grundstück in 41836 Hückelhoven, Tannenberger Straße 7  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichne-  
ten Wohnung im Obergeschoss mit Kellerraum Nr. 2

**Aktenzeichen:** 3 K 1 / 25  
**Auftraggeber:** Amtsgericht Erkelenz  
Konrad-Adenauer-Platz 3  
41812 Erkelenz  
**Wertermittlungsstichtag:** 11. April 2025



Der Verkehrswert (Marktwert) der Eigentumswohnung verbunden mit dem Sonderei-  
gentum an der Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss des Aufteilungsplanes, mit Keller-  
raum Nr. 2 des Grundstücks wurde ermittelt mit:

**120.000 EUR**

(In Worten: einhundertzwanzigtausend Euro)

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

## Hinweis

Zweck des Wertgutachtens ist die Schätzung des Verkehrs- bzw. Marktwertes zum Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 003 K 001 / 25

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.

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 ALLGEMEINES .....</b>	<b>6</b>
Zweck des Gutachtens.....	6
Bewertungsobjekt.....	6
Wohnungsgrundbuch .....	6
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag .....	9
Ortsbesichtigung .....	9
Ende der Recherche .....	9
Dokumente und Informationen .....	10
Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	10
Verkehrswert nach § 194 BauGB.....	10
<b>2 WERTRELEVANTE MERKMALE .....</b>	<b>11</b>
2.1 Lage .....	11
2.2 Rechtliche Gegebenheiten .....	14
2.3 Sonstige Wertkriterien / objektspezifische Eigenschaften .....	16
2.4 Bauliche Anlagen .....	19
<b>3 FLÄCHENBERECHNUNG .....</b>	<b>23</b>
3.1 Wohnfläche .....	23
<b>4 WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>24</b>
4.1 Verfahrenswahl .....	24
<b>5 ERTRAGSWERTBERECHNUNG .....</b>	<b>26</b>
5.1 Ertragswertverfahren.....	26
5.2 Ertragswertberechnung.....	29
<b>6 PLAUSIBILITÄTSKONTROLLE DES ERTRAGSWERTES.....</b>	<b>30</b>
<b>7 VERKEHRSWERT .....</b>	<b>31</b>
<b>8 SCHLUSSERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN .....</b>	<b>32</b>

<b>9 ANLAGEN .....</b>	<b>34</b>
9.1 Anlage Flurkarte .....	34
9.2 Anlage Anliegerbescheinigung .....	35
9.3 Anlage Baupläne .....	36
9.4 Anlage Altlasten .....	39
9.5 Anlage Tage -/ Bergbau .....	40
9.6 Anlage Fotos .....	42

**Zusammenstellung wesentlicher Daten**

<b>Grundlagen</b>	
Wertermittlungsstichtag	11. April 2025
Ortsbesichtigung	11. April 2025
Baujahr der Fertigstellung	1963
Aufteilung in zwei Eigentumswohnungen	1974
Wohnfläche	65,53 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	503,26 / 1.000
Grundstücksgröße	515 m <sup>2</sup>

<b>Wertermittlung</b>	
Bodenwert	113.300 EUR
Bodenwertanteil	57.000 EUR
Verkehrswert der Eigentumswohnung	120.000 EUR

## 1 Allgemeines

### Zweck des Gutachtens

Zweck des Wertgutachtens ist die Schätzung des Verkehrs- bzw. Marktwerts im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Aktenzeichen 003 K 001/25.

### Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 503,26 / 1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss Nr. 2 des Aufteilungsplanes, mit zwei Kellerräumen an dem Grundstück.

### Wohnungsgrundbuch

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 Ausdruck des Grundbuchauszug vom 10. März 2025 wird das Bewertungsobjekt wie folgt im Grundbuch geführt:

### Deckblatt

Amtsgericht

Erkelenz

Grundbuch von

Hückelhoven-Ratheim

**Bestandsverzeichnis**

Ifd. Nr. 1	503,26 / 1.000 -Fünfhundertdrei 26/100 – Eintausendstel - Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung	Hückelhoven-Ratheim
Flur	49
Flurstück	718
Wirtschaftsart	Hof- und Gebäudefläche,
Lage	Ratheim, Tannenberger Straße 7,
Größe	515 m <sup>2</sup>  Verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoß, Nr. 2 des Aufteilungsplanes mit 2 Kellerräumen. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteil (eingetragen in Hückelhoven-Ratheim Blatt 5628) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Wohneigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Eintragsbewilligung vom 24.Januar 1974 Bezug genommen. Eingetragen am 7.Mai 1974.  Bestand und Zuschreibungen
Zur Ifd. Nr. 1	Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Hückelhoven - Ratheim Blatt 5324 hierher übertragen am 7. Mai 1974.
Zur Ifd. Nr. 1	Der Inhalt des Sondereigentums ist dahingehend geändert, daß die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung nicht erforderlich ist für den Fall, dass die:  1.Westdeutsche Landesbank Girozentrale in Münster. 2.Westdeutsche Landesbank Girozentrale- Bundestreuhanstelle für Bergarbeiterwohnungsbau, Münster, 3.Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf,

4. Gewerkschaft Sophia-Jacoba, Steinkohlenbergwerk in Hückelhoven,

5. Bergmanns-Wohnungsbau G.m.b.H. in Hückelhoven, des Wohneigentums im Wege der Zwangsversteigerung erwerben und Später weiterveräußern. Unter Bezugnahme auf Bewilligung vom 23. November 1974 eingetragen am 30. Dezember 1974.

Zur lfd. Nr. 1

Die Änderungsbewilligung datiert vom 22. November 1974. Berichtigt am 5. April 1977

### **Abteilung I**

Eigentümer: Die Eigentumsverhältnisse sind dem Gericht bekannt.

### **Abteilung II**

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Erkelenz, 3 K 1/25). Ingetragen am 04.02.2025.

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 Versteigerungstermin.

### **Abteilung III**

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.

**Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag**

Wertermittlungsstichtag ist der 11. April 2025. Dieser Tag ist auch der Qualitätsstichtag, d.h. alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag.

**Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung fand am 11. April 2025 um 15.00 Uhr statt. Anwesend waren:

1. Die Eigentümerin
2. Freundin der Eigentümerin
3. Der Unterzeichnete als Sachverständiger.

Bei der Ortsbesichtigung konnten das Grundstück und alle Räumlichkeiten des Wohnhauses besichtigt werden.

**Ende der Recherche**

Die Recherchen zur Gutachtenerstellung endeten am 26. April 2025, die Aufnahmen der örtlichen Gegebenheiten mit dem Ortstermin vom 11. April 2025. 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.

### **Dokumente und Informationen**

- Wohnungsgrundbuchauszug vom 10. März 2025
- Auszug aus Liegenschaftskataster vom 27. März 2025
- Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 07. Juni 2021
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 02. April 2025
- Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 27. März 2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 27. März 2025
- 01. Auskunft über die Bergschadensgefährdung (RWE) vom April 2025
- Auskunft über die Bergschadensgefährdung (EBV) vom 17. April 2025
- Auskunft über das Überschwemmungsrisiko vom 26. März 2025
- Bauunterlagen vom Bauordnungsamt (Archivakte) vom 31. März 2025
- Auskünfte und Grundstücksmarktberichte des Kreises Heinsberg 2025
- Bodenrichtwert-/Immobilienrichtwertkarte
- Auskünfte und Informationen bei der Ortsbesichtigung

### **Wesentliche rechtliche Grundlagen**

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

Baugesetzbuch (BauGB)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

### **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

#### 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. 252.600 Einwohner Kreisstadt Heinsberg (ca. 40.800 Einwohner)

Der Kreis Heinsberg liegt im äußersten Westen der Bundesrepublik an der Grenze zu den Niederlanden. Die verkehrliche Anbindung besteht in Ost-West-Richtung über die Autobahn A 46 in Richtung Düsseldorf und Mönchengladbach bzw. westlich weiter über die Bundesstraße B 56 zur niederländischen Autobahnverbindung Maastricht-Roermond. Durch das Kreisgebiet verläuft weiterhin die Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach/Düsseldorf mit weiteren Abzweigen in Richtung Westen.

Im weitgehend ländlich geprägten Kreis wurde im „Aachener Revier“ bis in die 1990er Jahre Steinkohlebergbau betrieben, der durch die Neuansiedlung von vorwiegend kleinen und mittelständischen Betrieben verschiedenster Branchen abgelöst wurde. Die relative Nähe zu den Wirtschaftsräumen Aachen, den Niederlanden und dem Ruhrgebiet bei vergleichsweise günstigen Baulandpreisen hat zu einem anhaltenden Zuwachs der Bevölkerung und der Firmenansiedlungen geführt.

Im östlichen Kreisgebiet befindet sich der Bereich des Braunkohle-Tagebaus „Garzweiler II“, dessen Erweiterung sich voraussichtlich bis über ein Drittel des Erkelenz Stadtgebietes erstrecken wird und aufgrund der erforderlichen Umsiedlungsmaßnahmen als weiterer regionaler Wirtschaftsfaktor anzusehen ist.

Die ausgedehnten Naturlandschaften der Region bieten viele Möglichkeiten zur Naherholung und haben sich zunehmend auch zu touristischen Zielen für Radfahrer, Wanderer und Wassersportler entwickelt.

**Mikrolage**

Stadt

Hückelhoven

ca. 42.734 Einwohner (31. Dez. 2022)

Anbindung an Bundesautobahn und Bahnstrecke.

In dem umliegenden Wohngebiet überwiegend Einfamilienhäuser, dazu in der Innenstadt und Umgebung verschiedenste Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfte und Büros

Im Stadtgebiet gibt es mehrere Grundschulen und Kindergärten, alle weiterführenden Schulformen, Förderschulen, Berufskolleg und Volkshochschule. Hochschulen und Universitäten liegen im Umkreis von ca. 50 km in Aachen, Mönchengladbach oder Düsseldorf.

Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie ein Krankenhaus befinden sich im Umkreis von ca. 10 km.

In verschiedene Einrichtungen finden Kunst- und Kulturveranstaltungen statt, Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bieten sich mit dem Kino, Hallenbad, verschiedenen Sportstädten sowie den umliegenden Naherholungsbereichen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf bestehen in der Innenstadt sowie in den umliegenden Gewerbegebieten.

**Ortsteil**

Lage im nördlichen Randbereich der Innenstadt.

**Nähere Umgebung**

Vorwiegend freistehende, ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung.

Das engere Stadtzentrum ist fußläufig in ca. 2 km erreichbar.

**Verkehrsanbindung**

Entfernungen (ca.) Individualverkehr

Anschluss A 46 (Heinsberg - Düsseldorf) 2,50 km

Entfernungen öffentlicher Personennahverkehr

Bushaltestelle (Breslauer Straße) 0,60 km

Bahnhof Hückelhoven 10,00 km

(Richtung Aachen, Düsseldorf)

**Entfernungen (ca.) Autobahn**

Aachen 60,00 km

Düsseldorf 70,00 km

Köln 80,00 km

**Entfernungen (ca.) Flughafen**

Verkehrslandeplatz Mönchengladbach 45,00 km

Flughafen Düsseldorf 70,00 km

Flughafen Köln 95,00 km

Maastricht Aachen Airport (NL) 50,00 km

**Wohnlage**

- fußläufige Entfernung zum inneren Stadtkern, gute Nahversorgung
- gute Erreichbarkeit der sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen
- günstige Verkehrsanbindung im ÖPNV und Individualverkehr
- Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern
- begrünte Vorgärten, Durchgrünung mit privaten Gartenflächen
- ruhige Wohnstraße

**Immissionen**

Gemäß Lärmkartierung NRW wurden weder aus dem Verkehr der nahegelegenen Bundesautobahn noch aus dem Schienenverkehr Tages-Lärmpegel oberhalb 50 dB (A) gemessen. Auch bei der durchgeführten Ortsbesichtigung konnten keine auf das Grundstück einwirkenden störenden Lärmimmissionen wahrgenommen werden.

**Umweltzone**

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht innerhalb einer Umweltzone.

**Beschaffenheit und örtliche Gegebenheiten**

Zuschnitt	rechteckiger, regelmäßiger Grundstückszuschnitt
Straßenfront	ca. 14,00 m
Grundstückstiefe	ca. 35,00 m
Anschlüsse	Gas, Strom, Telefon, Wasser und Kanal
Nutzung	Wohnen
Straße	Erschließungsstraße Tannenberger Straße, Gemeindestraße (Wohnstraße) mit Schwarzdecke, beidseitige Bürgersteige, Parkmöglichkeiten im Straßenraum (begrenzte Anzahl), Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung

**2.2 Rechtliche Gegebenheiten**

**Mietverträge** Die Wohnung wird eigengenutzt

**Nutzung** Wohnen

**Angaben der Hausverwaltung** Eigenverwaltung.

**Baulasten** Nach 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:  
Fertigstellung im Jahr 1963 (gemäß Bauakte).

**Baurecht**

Das Grundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 49, Flurstück 718 liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, so dass die Bebaubarkeit bzw. die Nutzung des Grundstückes nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen ist.

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

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

Das Flurstück befindet sich nicht in einem Sanierung - oder Erhaltungsgebiet, ebenfalls nicht in einem Entwicklung - oder Umlegungsgebiet.

**Bauordnungs-  
rechtlicher Zustand**

Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen sind in einem rechtlich einwandfreien Zustand. Dem Unterzeichneten sind keine ordnungswidrigen Umstände bekannt. Eine entsprechende Anfrage beim Bauordnungsamt der Stadtverwaltung Hückelhoven hat ebenfalls zu keinem Hinweis auf Verstöße gegen das Baurecht geführt.

## **2.3 Sonstige Wertkriterien / objektspezifische Eigenschaften**

### **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.

### **Bergbau / Tagebau**

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

### **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.

### **Altlasten**

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

**Topografie**

Die natürliche Geländeoberfläche des Grundstücks ist eben.

**Erschließung**

Das Grundstück Tannenberger Straße 7 ist von der Tannenberger Straße erschlossen. Bei der „Tannenberger“ in Hückelhoven-Ratheim handelt es sich um eine endgültig hergestellte Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, so dass für das o.a. Grundstück Erschließungsbeitragspflichten nach den §§ 127 ff. BauGB, Kostenerstattungspflichten nach den §§ 135a-135c BauGB und Kanalanchluss Beitragspflichten nach § 8 KAG NRW nicht mehr entstehen können.

Nach dem Straßen- und Wegekonzept der Stadt Hückelhoven für die Jahre 2023-2027 sind für die Tannenberger Straße keine beitragspflichtigen Straßenausbaumaßnahmen nach § 8 KAG NRW vorgesehen.

Gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 KAG für Straßenbaumaßnahmen die von dem zuständigen Organ ab dem 1. Januar 2024 beschlossen werden keine Beiträge mehr erhoben.

Es stehen auch keine der vorstehend genannten Beiträge mehr offen.

**Energieausweis**

Nicht vorhanden.

**Hinweis**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Baustanzgutachten!

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.

## 2.4 Bauliche Anlagen

### Vorbemerkung Gemeinschaftseigentum

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	1963 Zweifamilienwohnhaus (Gemäß Bauakte)
Modernisierung	Keine bestimmte Zeitangabe, kontinuierlich
Bauweise	Massivbauweise <ul style="list-style-type: none"><li>• Massivhaus</li><li>• Einseitig angebautes Zweifamilienwohnhaus</li><li>• 2-geschossiges Wohnhaus</li><li>• voll unterkellert</li><li>• Satteldach</li><li>• Baujahrs typische Dachdämmung</li></ul>
	PKW-Stellplatz

**Rohbau und Allgemeinbereich**

Gründung und Sohle	Beton / Stahlbeton.
Wände	Beton und Stahlbeton.
Decken	Stahlbeton.
Treppen	Überdachte Stahlbetonkellertreppe mit Werksteinbelag, Holztreppe mit Vinylbelag ins Obergeschoss.
Dach	Satteldach als Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung Dachrinne und Fallrohr aus Zinkblech.
Fassaden	Klinker
Außentüren	Haustür aus Kunststoff mit Ornamentverglasung. Briefkastenanlage vor dem Haupteingang mit Klingelanlage. Kelleraußentür führt zu einer überdachten Außentreppe.
Keller	Böden mit Zementestrich und Anstrich; Mauerwerk mit Putz und Anstrich; Decken mit Anstrich; Waschküche, verschiedene Bodenbeläge.
Heizung	Gas-Zentralheizung.
Sonstiges	--

Instandsetzung, Feuchteschäden an den Kellerwänden (Gartenseite).  
Baumängel,  
Bauschäden,

Wertung Das Zweifamilienwohnhaus befindet sich in einem zufriedenstellendem Unterhaltungszustand.

### **Ausstattung der Wohnung (Sondereigentum)**

Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden

Außentüren Balkontüren aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden.

Wohnungstür Holztürenblätter in Holzrahmen

Innentüren Holztürenblätter in Holzrahmen

Bodenbeläge Fliesen, Vinylboden in Holzoptik

Wandflächen Tapete mit Anstrich.

Deckenflächen Tapete mit Anstrich.

Beheizung Anschluss an die Zentralheizung. Radiatoren

Warmwasser- Zentral über die Heizung.  
bereitung

Sanitär- installation	Küche mit Anschluss an Wasser und Abwasser. Die Kücheneinrichtung ist, sofern vorhanden, nicht wesentlicher Bestandteil der Eigentumswohnung und kein Grundstückszubehör, sondern Mobilium. Sie ist deshalb nicht Gegenstand der hier vorzunehmenden Bewertung. Badezimmer mit Dusche, Spülklosett und Waschtisch, Raumhoch gefliest.
Elektro- installation	normale Ausstattung.
Sonstiges	Balkon mit Holzgeländer, Teilbereich Nutzung des Gartens als Gemüsegarten.
Instandsetzung, Baumängel, Bauschäden,	keine
Wertung	Die Eigentumswohnung Nr. 2 befindet sich in einem zufriedenstellendem Unterhaltungszustand.
Rauchmelder	sind vorhanden

### **Außenanlage**

Das Grundstück ist an die örtlichen Ver-/ und Entsorgungssysteme (Gas, Wasser, Kanal, Strom, und Telefon) angeschlossen. Die Anschlüsse führen unterirdisch ins Haus.

Der Hauszugang ist mit Betonpflaster befestigt. Der Garten ist mit Rasen und Zierbepflanzung gestaltet. Die Rasenfläche und der Vorgarten sind mit einer Mauer und einem Zaun eingefriedet.

---

### 3 Flächenberechnung

---

#### 3.1 Wohnfläche

Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 2 wurde von mir aus den im Aufteilungsplan angegebenen Maßen wie folgt berechnet:

Schlafzimmer	14,39 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	10,07 m <sup>2</sup>
	13,47 m <sup>2</sup>
Küche	13,33 m <sup>2</sup>
	5,03 m <sup>2</sup>
Bad / WC	3,42 m <sup>2</sup>
Flur	4,96 m <sup>2</sup>
Balkon	0,86 m <sup>2</sup>
	<b>gesamt: 65,53 m<sup>2</sup></b>

#### Hinweise zur Wohnflächenberechnung

- Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung.
- Bei der Wohnflächenberechnung wurde die im Aufteilungsplan dargestellte Raumaufteilung in Ableitung auf den Bestand zugrunde gelegt, wobei die jeweilige Raumaufteilung die Grundlage für die Berechnung der Wohnfläche bildet.
- Ich gehe davon aus, dass den Darstellungen und Bemaßungen im Aufteilungsplan der Rohbauzustand zugrunde liegen.
- Der Balkon wurde mit 25 Prozent seiner Fläche berücksichtigt.

Die Flächenberechnung beschränkt sich ausschließlich auf die in der Wohnung.  
Die Fläche des Kellers Nr. 2 wurde nicht gesondert berücksichtigt.

## 4 Wertermittlung

### 4.1 Verfahrenswahl

#### Vorbemerkung

Grundsätzlich können für die Bewertung von Eigentumswohnungen das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen ist.

#### Vergleichswertverfahren

Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet es sich an, das Vergleichswertverfahren anzuwenden, denn zahlreiche Eigentumswohnungen werden mit ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt.

Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung von Eigentumswohnungen herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen. Für die zu bewertende Wohnung konnten Kaufpreise aus zeitnahen und zurückliegenden Kauffällen in ausreichender Anzahl recherchiert werden. Insofern kann das Vergleichswertverfahren zur Bewertung der Wohnung angewandt werden.

### **Ertragswertverfahren**

Auch das Ertragswertverfahren bietet sich beim Wohnungseigentum an: Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Wohnung, kann auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Eigentumswohnungen zu einem großen Teil als Anlageobjekte gehalten werden, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen.

Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen in vielen Komponenten den Charakter einer Mietwohnung haben. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden oftmals vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt. Ein Ertragswertdenken liegt hier also nicht fern.

### **Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren ist völlig ungeeignet: Es ist nämlich in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen. Es gibt zudem keine vergleichbaren Daten.

### **Konsequenz für die Vorgehensweise**

Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Wohnungseigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Vergleichswertverfahren und dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Insofern werden im vorliegenden Fall das Vergleichs- und das Ertragswertverfahren angewandt. Die Wertung und Abwägung der Ergebnisse beider Verfahren führt dann zum Verkehrswert.

### **Hinweis**

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

## 5 Ertragswertberechnung

### 5.1 Ertragswertverfahren

**Rohrertrag** Für das Bewertungsobjekt gelten:

- gute Wohnlage
- Bezugsfertigkeit vor 1963
- Größe über 50,00 bis 69,99 m<sup>2</sup>

Gemäß Mietspiegel der Stadt Hückelhoven ergibt sich eine marktübliche Wohnraummiete von rund 5,00 EUR/m<sup>2</sup> - 6,70 EUR/m<sup>2</sup>.

Aufgrund der Lage und Mietangebote und Ausstattung im Objekt wird ein Mietansatz von 6,20 EUR/m<sup>2</sup> gewählt.

marktübliche Nettokaltmiete		6,20	EUR/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	×	65,53	m <sup>2</sup>
monatliche Miete		406,29	EUR/Monat
	12 ×	406,29	EUR/Monat
jährlicher Rohrertrag	=	4.875,48	EUR/Jahr

**Bewirtschaftungskosten** Laut dem Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg müssen die in der Ertragswert-Richtlinie angegebenen Bewirtschaftungskosten angesetzt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

- Verwaltungskosten: **429 EUR/Jahr**
- Betriebskosten: Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden.
- Instandhaltungskosten: 14,00 EUR/m<sup>2</sup>/Jahr, das sind **917,42 EUR/Jahr** bei einer Wohnfläche von 65,53 m<sup>2</sup>
- Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis für derartige Wohnobjekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt bei etwa 2 Prozent des Rohrertrags, das sind rd. **97,51 EUR/Jahr**.

Die Bewirtschaftungskosten betragen 1.443,93 EUR/Jahr und liegen damit bei etwa 29,61 Prozent des Rohrertrags.

**gerundet: 29,50 %**

<b>Liegen- schaftszi- nssatz</b>	1,3 % Nach Angabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Heinsberg liegt für Eigentumswohnungen der Liegenschaftszinssatz bei 1,3 % mit einer Abweichung von $\pm 0,2$ % vor. Mit der Standardabweichung ergibt sich eine Bandbreite von 1,1 bis 1,5 Prozent. Grund dafür ist die Tatsache, dass der vom Gutachterausschuss ermittelte Liegenschaftszinssatz ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für das gesamte Kreisgebiet ist. Die Auswertung des Gutachterausschusses enthält somit auch Werte für die ländlich geprägten Gemeinden des Kreises. Aus diesem Grund halte ich im vorliegenden Fall einen Liegenschaftszinssatzes von 1,3 Prozent für angemessen.
<b>Restnut- zungsdauer</b>	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum, in dem bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Im Allgemeinen wird sie durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Laut dem Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg ist für Wohnobjekte eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren anzusetzen. Aufgrund der guten Bausubstanz und der Modernisierung wird ein Alter von rund 50 Jahren angenommen. Somit ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren.
<b>Barwertfaktor zur Kapitali- sierung</b>	In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer erhält man einen Kapitalisierungsfaktor von rd. <b>24,71</b> .

### Bodenwertanteil

Für Hückelhoven, in dem das hier zu bewertende Grundstück liegt, hat der zuständige Gutachterausschuss einen Baulandrichtwert von 220,00 EUR/m<sup>2</sup> beschlossen und veröffentlicht.

- Bodenrichtwert 220 EUR/m<sup>2</sup>
- Erschließungszustand erschließungsbeitragsfrei
- Nutzungsart Wohnbaufläche
- Geschoszahl I - II
- Tiefe 35 m

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen nicht ganz mit denen des Bewertungsobjekts überein. So ist das Gebäude mit der zu bewertende Wohnung zum Beispiel achtgeschossig, wohingegen der Bodenrichtwert sich auf ein bis zweigeschossiges Gebäude bezieht. Die Unterschiede sind jedoch nicht so gravierend aufgrund der umliegenden Bebauung laut Gutachterausschuss. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss kann der ermittelte Bodenrichtwert angesetzt werden.

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich daher für das Grundstück mit der zu bewertenden Wohnung Nr.2 einen Bodenwert von 220 EUR/m<sup>2</sup> für angemessen.

Für die Wohnung ergibt sich somit folgender Bodenwertanteil:

Ausgangswert	220 EUR/m <sup>2</sup>
x Grundstückgröße	515 m <sup>2</sup>
= Gesamtbodenwert	113.300 EUR
x Miteigentumsanteil	503,26 / 1.000
= Bodenwertanteil	57.019,35 EUR
	gerundet 57.000 EUR

## 5.2 Ertragswertberechnung

### Zusammenstellung der Wertrelevante Eingangswerte

Restnutzungsdauer	30	Jahre
Rohertrag	4.875,48	EUR
Bewirtschaftungskosten	29,50	%
Liegenschaftszinssatz	1,30	%
Kapitalisierungsfaktor	24,71	
Bodenwert	57.000	EUR

### Berechnung

Jährlicher Rohertrag		4.875,48	EUR
Bewirtschaftungskosten (4.875,48 EUR × 29,50 %)	-	1.438,27	EUR
Reinertrag (Anteil des jährlichen Rohertrages)	=	3.437,21	EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag (57.000 EUR × 1,30 %)	-	741,00	EUR
Gebäudereinertrag	=	2.696,21	EUR
Kapitalisierungsfaktor	x	24,71	EUR
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	66.623,35	EUR
Bodenwertanteil	+	57.000	EUR
Vorläufiger Ertragswert	=	123.623,35	EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	±	0	EUR
Ertragswert	=	123.623,35	EUR

Es liegt Instandsetzungsbedarf im Bereich der Feuchteschäden an den Kellerwänden. Die tatsächlichen erforderlichen Schadensbeseitigungskosten können von der hier angesetzten Wertminderung abweichen. Den Wert für den

Instandsetzungsbedarf schätze ich überschlägig auf:	-	5.000	EUR
Ertragswert		118.623,35	EUR
<b>gerundet</b>	<b>=</b>	<b>120.000</b>	<b>EUR</b>

---

## 6 Plausibilitätskontrolle des Ertragswertes

Merkmale	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs- koeffizient
Baujahr	1980	1980	1,00
Wohnfläche	75	66	1,00
Wohnlage	gut	mittel	1,00
Wohneinheiten	13-25 WE	2	1,10
Gebäudestandard	mittel	mittel	1,00
Geschosslage	Erdgeschoss	Obergeschoss	1,00
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,92
Modernisierung	baujahrtypisch	modernisiert	1,00
Balkon	nicht vorhanden	vorhanden	1,03
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen			
Faktor von			1,00
Angepasster Immobilienrichtwert	$1.704 \text{ EUR/m}^2 \times 1,00$	=	$1.704 \text{ EUR/m}^2$

Vorläufiger Vergleichswert  $65,53 \text{ m}^2 \times 1.704 \text{ EUR/m}^2 = 111.663 \text{ EUR/m}^2$

Unter Berücksichtigung der Ausstattung, Lage und des Zustands des Objektes halte ich in Anlehnung an diesen Durchschnittswert einen Wert von 1.886 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche für angemessen.

---

## 7 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**

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis desherangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das Ertragswertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen angesetzt.

**Ergebnis**

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale und Einflüsse ermittelte ich den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB des Grundstücks Tannenberger Straße 7 in 41836 Hückelhoven zum Wertermittlungsstichtag 11. April 2025 zu.

Unbelasteter Verkehrswert

**120.000 EUR**

(In Worten: einhundertzwanzigtausend Euro)

## 8 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 30. Mai 2025

gez. Dipl.-Ing. (FH) 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**

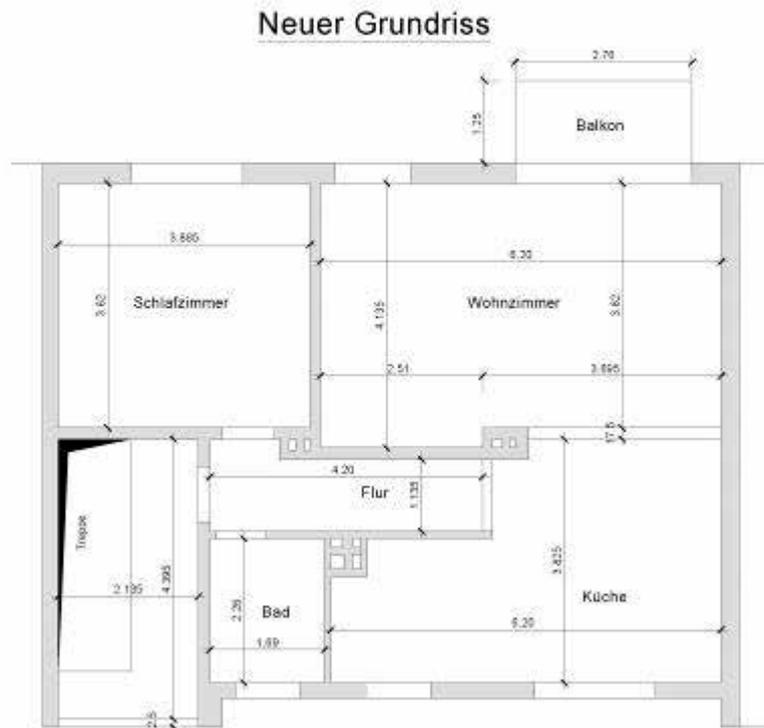
- BauGB:** Baugesetzbuch i.d.F. vom 01. Januar 2016.
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch vom 26. Juli 2016.
- ImmoWertV 2021:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) 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)

**9 Anlagen****9.1 Anlage Flurkarte**

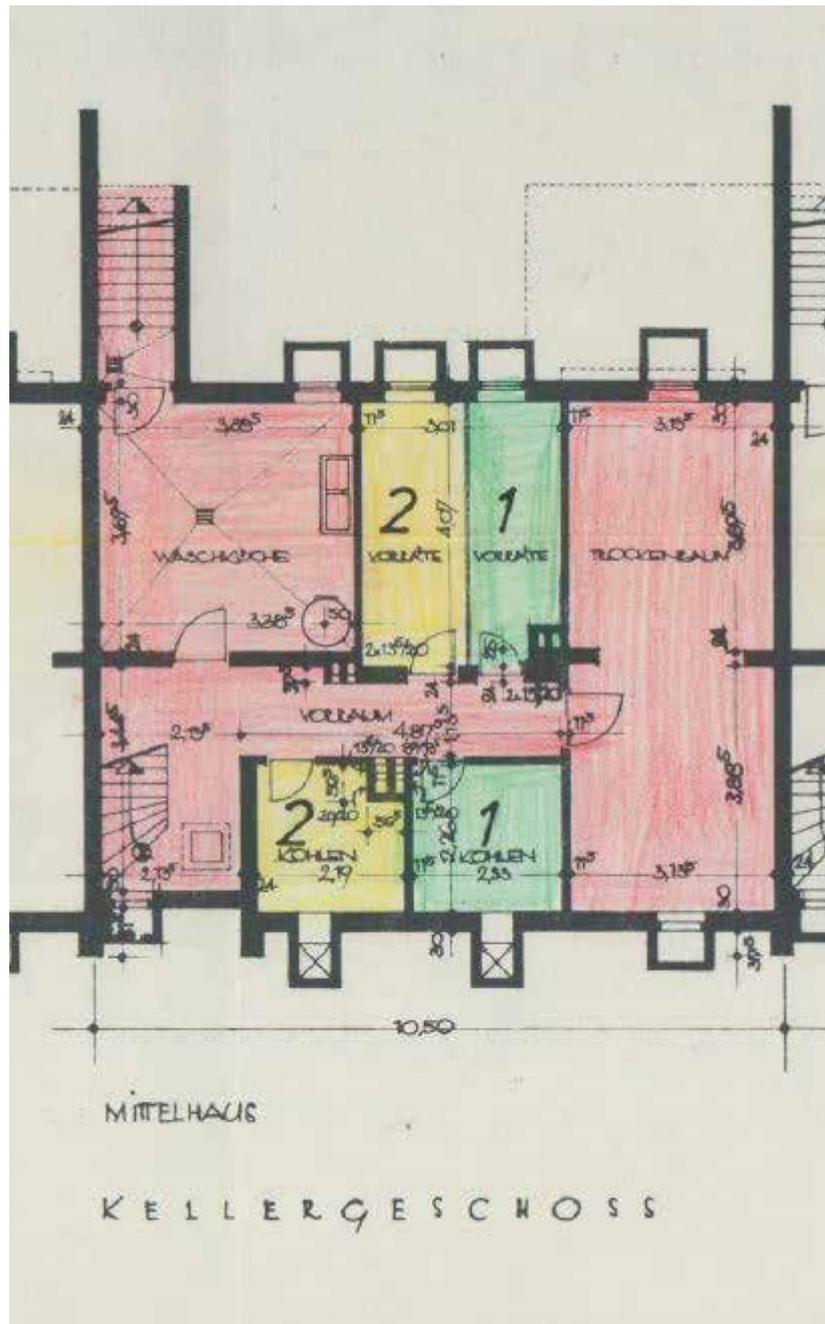
## 9.2 Anlage Anliegerbescheinigung

<p>Stadt Hückelhoven Der Bürgermeister Amt 60</p>		<p>Hückelhoven, den 27.03.2025</p>
<h3>Anliegerbescheinigung</h3>		
<p>Grundstück: Tannenberger Straße 7, 41836 Hückelhoven Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 49, Flurstück 718</p>		
<p>Das Grundstück Tannenberger Straße 7 ist von der Tannenberger Straße erschlossen. Bei der „Tannenberger“ in Hückelhoven-Ratheim handelt es sich um eine endgültig hergestellte Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, sodass für das o.a. Grundstück Erschließungsbeitragspflichten nach den §§ 127 ff. BauGB, Kostenerstattungspflichten nach den §§ 135a-135c BauGB und Kanalanschlussbeitragspflichten nach § 8 KAG NRW nicht mehr entstehen können.</p>		
<p>Nach dem Straßen- und Wegekonzept der Stadt Hückelhoven für die Jahre 2023-2027 sind für die Tannenberger Straße <b>keine</b> beitragspflichtigen Straßenausbaumaßnahmen nach § 8 KAG NRW vorgesehen.</p>		
<p>Desweiteren werden gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 KAG für Straßenbaumaßnahmen die von dem zuständigen Organ ab dem 1. Januar 2024 beschlossen werden <b>keine</b> Beiträge mehr erhoben.</p>		
<p>Es stehen auch <b>keine</b> der vorstehend genannten Beiträge mehr offen.</p>		
<p><u>Bemerkungen:</u></p>		
<p>Diese Bescheinigung ist - soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt - unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren hiervon abweichen kann.</p>		
<p>Im Auftrag  Gärtners</p>		

### 9.3 Anlage Baupläne



Istzustand der Wohnung im Obergeschoss





## 9.4 Anlage Altlasten



## 9.5 Anlage Tage -/ Bergbau



EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven

Sachverständigenbüro  
für Immobilienberatung  
Dirk Uffelmann  
Zum Wehr 1  
52441 Linnich Rurdorf

**Bergschädenabteilung**  
Myhler Str. 83, 41836 Hückelhoven

Bitte bei Schriftverkehr angeben: <b>Aktenzeichen</b>
<b>Hck 49 718</b>

Ihr Zeichen	Unser Zeichen Schm/Hu	Telefon-Durchwahl (0 24 33) 444025-642	E-Mail georg.schmalenroth@ebv.de	Datum 17.04.2025
-------------	--------------------------	---	-------------------------------------	---------------------

**Liegenschaft: Tannenberger Str. 7 in 41836 Hückelhoven-Ratheim**

**Ihre Mitteilung v. 26.03.2025**

Sehr geehrter Herr Uffelmann,  
sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 26.03.2025 teilen wir Ihnen mit, dass das genannte Grundstück bis ca. 1978 den Einwirkungen aus der Steinkohlenabbautätigkeit des ehemaligen Bergwerks Sophia- Jacoba unterlag.

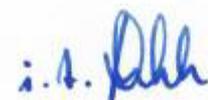
Eine konkrete Bergschadensgefahr hinsichtlich des von der ehemaligen Grube Sophia-Jacoba zu vertretenden Steinkohlenabbaus liegt nicht vor und kann - nach derzeitigem Kenntnisstand - auch zukünftig ausgeschlossen werden.

Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage sind uns Aufwendungen entstanden, die wir Ihnen bekanntlich mit einem Betrag in Höhe von 100,00 € incl. 19 % MwSt. berechnen. Angaben zur Überweisung entnehmen Sie bitte der beiliegenden Rechnung.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der o.g. Rufnummer zur Verfügung.

Mit freundlichem Glückauf

EBV GmbH

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  
Frank Winkelkötter

Sitz der Gesellschaft:  
Hückelhoven  
Registergericht:  
Mönchengladbach HRB 12679

Commerzbank Aachen  
110977600 (BLZ 360 400 13)  
SWIFT-BIC: COBADE33XXX  
IBAN: DE81360400130110977600

# RWE

RWE Power AG | Zum Gut Bollendorf | 50126 Bergheim

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

Geomonitoring - Bergschäden

Ihre Zeichen  
Ihre Nachricht 26.03.2025  
Unsere Zeichen ST 135/2025 / POB-GB / fe  
Name Feldkirchner, Christoph  
Telefon 02271/751-22105  
E-Mail christoph.feldkirchner@rwe.com

Bergheim, 01.04.2025

Anwesen in Hückelhoven, Tannenberger Str. 7  
Gemarkung Hückelhoven-Ratheim; Flur 49; Flurstück 718  
Unser Az.: ST 135/2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

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. Feldkirchner



RWE Power  
Aktiengesellschaft  
Betriebsstätte  
Auerheimer Straße 25  
50129 Bergheim

T +49 2271 751-0  
F +49 2271 751-1414  
I www.rwe.com

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Dr. Michael Müller

Vorstand:  
Dr. Frank Weigand  
(Vorsitzender)  
Steffen Kanitz  
Dr. Lars Kulk  
Kental Razonica

Sitz der Gesellschaft:  
Essen  
Eingetragen beim  
Amtsgericht Essen  
HR B 17420

Bankverbindung:  
Commerzbank Köln  
BIC COBADE3370  
IBAN: DE72 3704 0044  
0500 1490 00  
Gläubiger-ID-Nr.  
DE372200000130738

USt-IdNr. DE 8112 23 345  
St-Nr. 112/5717/1032

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

mp3C7R4mp

## 9.6 Anlage Fotos



Straßen Ansicht



Garten