



Gutachten

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem
Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage und Carport bebaute Grundstück in
41836 Hückelhoven- Ratheim, Bergstraße 12

Aktenzeichen: 3 K 05 / 25
Auftraggeber: Amtsgericht Erkelenz
Konrad-Adenauer-Platz 3
41812 Erkelenz
Wertermittlungsstichtag: 18. September 2025



Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks wurde ermittelt mit:
belasteter Verkehrswert des halben Miteigentumsanteil:

104.000 EUR

(In Worten: einhundertviertausend 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

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 Instandsetzungen, 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

Zusammenstellung wesentlicher Daten	4
1. ALLGEMEINES.....	5
2. WERTRELEVANTE MERKMALE	10
2.1 Lage	10
Mikrolage.....	11
2.3 Sonstige Wertekriterien / objektspezifische Eigenschaften	16
3. BAULICHE ANLAGEN	19
3.1 Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Einfamilienwohnhauses	20
3.2 Ausstattungsmerkmale der Garage	22
4. FLÄCHENBERECHNUNG	23
4.1 Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF)	23
4.2 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (WF /NF)	24
5. WERTERMITTLUNG	25
5.1 Verfahrenswahl	25
5.2 Bodenwertermittlung	28
5.3 Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten.....	32
5.4 Sachwertberechnung	40
5.5 Marktanpassung und Sachwert.....	42
5.6 Plausibilitätskontrolle über Verkaufspreise von Einfamilienhäusern.....	44
6. VERKEHRSWERT	45
7. SCHLUSSEKTLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN.....	46
8. ANLAGEN.....	48
Anlage Flurkarte	48
Anliegerbescheinigung	49
Bauplanung	50
Anlage Baulast	51
Anlage Baupläne	54
Anlage Altlasten	56
Anlage Berg-/ Tagebauunternehmen.....	57
Anlage Fotos	59

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Grundlagen	
Wertermittlungsstichtag	18. September 2025
Ortsbesichtigung	18. September 2025
Baujahr (laut Eigentümer)	ca. 1820
Neubau Carport	2021
Wohnfläche	rd. 104 m ²
Grundstücksgröße	823 m ²

Wertermittlung	
Bodenwert	181.000 EUR
belasteter Verkehrswert des halben Miteigentumsanteil	104.000 EUR

1. Allgemeines

Zweck des Gutachtens

Zweck des Wertgutachtens ist die Schätzung des Verkehrs- bzw. Marktwertes zum Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 003 K 05 / 25.

Der Versteigerungsgegenstand ist lediglich ein ½ Miteigentumsanteil am Grundstück.

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein einseitig angebautes Einfamilienhaus mit PKW-Garage und Carport.

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 18. Januar 2024 wird das Bewertungsobjekt wie folgt im Grundbuch geführt:

Deckblatt

Amtsgericht	Erkelenz
Grundbuch von	Hückelhoven-Ratheim
Blatt	2453

Bestandsverzeichnis

lfd. Nrn. 1 bis 6	gelöscht
lfd. Nr. 7	
Gemarkung	Hückelhoven-Ratheim
Flur	57
Flurstück	407
Wirtschaftsart	Hof- und Gebäudefläche
Lage	Bergstraße 12
Größe	823
lfd. Nr. 8	gelöscht
lfd. Nr. 9	nicht Gegenstand des Verfahrens
lfd. Nrn. 10 bis 13	gelöscht

Abteilung I

Eigentümer: Die Eigentumsverhältnisse sind dem Gericht bekannt.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1	Grunddienstbarkeit (Bergschädenverzicht) - befristet bis zum 31. Dezember 1980 - zugunsten des jeweiligen Eigentümers des im Berggrundbuch von Erkelenz, Blatt 130 eingetragenen Steinkohlenbergwerkes Gewerkschaft Sophia Jacoba A. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18. Juni 1976 eingetragen am 7. Juli 1976.
lfd. Nr. 2	nicht Gegenstand des Verfahrens
lfd. Nr. 3	gelöscht
lfd. Nr. 4	Lastend auf dem Anteil der Abt. I Nr. 3.1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erkelenz, 3 K 5/2025). Eingetragen am 23.06.2025.

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 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.

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 18. September 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 18. September 2025 um 17.30 Uhr statt.

Anwesend waren:

1. der Miteigentümer
2. der Unterzeichnete als Sachverständiger.

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

Zwangsverwaltung

ist nicht angeordnet.

Ende der Recherche

Die Recherchen zur Gutachtenerstellung endeten am 05. Oktober 2025, die Aufnahmen der örtlichen Gegebenheiten mit dem Ortstermin vom 18. September 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, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- gedruckter Grundbuchauszug vom 25.08.2025
- Auszug aus Liegenschaftskataster vom 08.09.2025
- Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 15.09.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.09.2025
- Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 05. 09 2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 05. 09 2025
- Auskunft über die Bergschadensgefährdung (RWE) 12.09.2025
- Auskunft über die Bergschadensgefährdung (EBV) vom 10.09.2025
- Auskunft über das Überschwemmungsrisiko vom 05. 09 2025
- Bauunterlagen vom Bauordnungsamt (Archivakte) nicht vorhanden, Auskunft vom 05.09 2025
- Auskünfte und Grundstücksmarktberichte des zuständigen Gutachterausschusses des Kreises Heinsberg aus dem Jahr 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) Auflage 54 aus dem Jahr 2022

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

Baunutzungsverordnung (BauNVO NRW 2018 vom 2.07.2021)

Verkehrswert nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zum 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 Erkelenzer 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, ein Berufskolleg und eine 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. 4,50 km erreichbar.

Verkehrsanbindung

Entfernungen (ca.) Individualverkehr

Anschluss A 46 (Heinsberg - Düsseldorf)

2,00 km

Entfernungen öffentlicher Personennahverkehr in unmittelbarer Nähe.

Entfernungen (ca.) Autobahn

Aachen	50,00 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)	60,00 km

Wohnlage

- fußläufige Entfernung zur 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. 22,50 m
Grundstückstiefe	ca. 39,00 m
Anschlüsse	Fernwärme, Strom, Telefon, Wasser und Kanal
Nutzung	Wohnen
Straße	Erschließungsstraße Bergstraße, Gemeindestraße (Wohnstraße) mit Schwarzdecke, einseitige Bürgersteige, Parkmöglichkeiten im Straßenraum, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge

Keine Vermietung, das Wohnhaus ist nicht bewohnt.

Nutzung

Wohnen

Zwangsverwaltung

Ist nicht angeordnet.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hückelhoven sind für das zu bewertende Grundstück belastende Baulasten im Baulastenverzeichnis unter der Baulastenblatt-Nr. 4289 eingetragen. Der genaue Wortlaut ist den Anlagen zu entnehmen.

Baugenehmigungen

Vom Bauaktenarchiv sind keine Unterlagen vorhanden.

Laut Eigentümer ist das Gebäude ca. 200 Jahre alt.

- Fenster aus dem Jahr 2016.
- Heizungsanlage aus dem Jahr 2017.
- Carport aus dem Jahr 2021.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen kann davon ausgegangen werden, dass das zu bewertende Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage und Carport rechtmäßig errichtet wurde.

Erschließungszustand

Bergstraße 12, 41836 Hückelhoven-Ratheim Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 57, Flurstück 407.

Bei der Bergstraße in Hückelhoven 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 und Kostenerstattungspflichten nach den § 135a-135c BauGB nicht mehr entstehen können.

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

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

Es stehen auch keine der vorstehend genannten Beiträge mehr offen.

Bauplanungsrechtlicher Zustand

Das Grundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 57, Flurstück 407 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.

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

Das Flurstück befindet sich nicht in einem Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet,

ebenfalls nicht in einem Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet.

Dieses Flurstück liegt nicht im Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.

Bauordnungsrechtlicher Zustand

Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen sind 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 Sonstige Wertekriterien / 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.

Tagebau

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

Bergbau

Die Grundstücke liegen im ehemaligen Einwirkungsbereich des untertägigen Bergbaus der stillgelegten Zeche Sophia - Jacoba in Hückelhoven. Die Abbaumaßnahmen sind seit Jahren eingestellt.

Alle durch die ehemaligen Abbaueinwirkungen verursachten Schäden wurden nach Beendigung der Einwirkungen im Jahre 1985 einvernehmlich mit den Eigentümern reguliert.

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 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.

(Kopie ist beigelegt).

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 wurden auf ausdrückliche Nachfrage vom Eigentümer nicht benannt.

Altlasten

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

Topografie

Die natürliche Geländeoberfläche des Grundstücks ist terrassenförmig aufgebaut. Das Wohnhaus mit Garage und Carport ist ebenerdig, der Garten ist erhöht.

Anmerkung

Im vorliegenden Fall handelt es sich 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. Bauliche Anlagen

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	Laut Miteigentümer ca. 1820
Modernisierung	Fenster 2016 Heizung 2017
Bauweise	Einfamilienwohnhaus mit Garage Massivbau und Fachwerk Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage 2-geschossiges Wohnhaus (Erdgeschoss, Obergeschoss mit nicht ausgebautem Dachgeschoss) teilunterkellert Satteldach in Holzkonstruktion Putzfassade Giebeldreieck mit Fassadenplatten PKW-Garage Massivbauweise

3.1 Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Einfamilienwohnhauses

Gründung und Sohle	Keine Bodenplatte laut Miteigentümer
Wände	Kellerwände aus Mauerwerk, Mauerwerk, Fachwerk mit Lehm
Decken	Kellerdecke aus Stahlbeton, Holzbalkendecke über Erdgeschoss, Holzbalkendecke über Dachgeschoss
Treppen	Holztreppe ins Obergeschoss (Teppichbelag) Massive Treppe in den Gewölbekeller
Außentüren	Kunststofftür mit Isolierglas
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden (manuell)
Innentüren	Holztüren in Holzrahmen
Bodenbeläge	Fliesen, Stein, PVC-Belag
Wandflächen	Putz mit Anstrich, Kunststoffpaneele, Badezimmer im Erdgeschoss, ca. 1,50 m Fliesenspiegel
Deckenflächen und Schrägen	Gipskarton mit Tapete und Anstrich
Heizung	Zentralheizung (Fernwärme), Ofen im Wohnzimmer

Sanitärinstallation	<p>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.</p> <p>Badezimmer im Erdgeschoss mit Dusche, Wanne, Spülklosett und Handwaschbecken.</p>
Elektroinstallation	Normale Ausstattung
Rauchmelder	vorhanden
Sonstiges	Nicht vorhanden
Instandsetzung, Baumängel, Bauschäden,	<p>Elektroleitungen müssen noch teilweise erneuert werden, Risse im Gebäude, Fassadensanierung, Asbestplatten im Giebeldreieck sind schadhaft, Fernwärme liegt bis zum Grundstück, nicht angeschlossen.</p> <p>Auf weitere, eventuell nicht augenfällige Mängel wurde vom Miteigentümer – auch auf ausdrückliche Befragung – nicht hingewiesen.</p>
Wertung	<p>Das einseitig angebaute Einfamilienwohnhaus ist von herkömmlicher, solider Massiv- / Fachwerkbauweise und hat eine normale Ausstattung. Es befindet sich in einem nicht so zufriedenstellenden Unterhaltungszustand.</p>

3.2 Ausstattungsmerkmale der Garage

Gründung	Keine Bodenplatte laut Miteigentümer
Wände	Mauerwerk
Dach	Satteldach als Holzkonstruktion
Fassade	Klinkerfassade, Putz mit Anstrich
Tor	Sektionaltor
Bodenfläche	Verbundestrich
Wandfläche	Putz mit Anstrich
Mängel	Auf weitere, eventuell nicht augenfällige Mängel wurde von dem Miteigentümer – auch auf ausdrückliche Befragung – nicht hingewiesen.
Wertung	Die Garage ist von herkömmlicher Bauweise und von einfacher, aber zweckmäßiger Ausstattung. Der Unterhaltungszustand ist nicht zufriedenstellenden.

4. Flächenberechnung

4.1 Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF)

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 Bruttogrundfläche des Wohngebäudes ergibt sich auf der Grundlage der Flurkarte:

Wohnhaus

Kellergeschoss:	= ca. 2,50 m × ca. 3,50 m	=	8,75 m ²
Erdgeschoss	= ca. 9,00 m × ca. 4,15 m + ca. 4,75 m × ca. 6,80 m	=	69,65 m ²
Obergeschoss	= wie Erdgeschoss	=	69,65 m ²
Dachboden	= wie Obergeschoss	=	<u>69,65 m²</u>
			217,70 m ²
		gerundet =	218 m²

Garage

Die Brutto-Grundfläche der PKW-Garage ergibt sich auf der Grundlage der der Flurkarte:

Erdgeschoss	= ca. 3,00 m × ca. 8,60 m	=	25,80 m ²
Obergeschoss	= ca. 3,00 m × ca. 8,60 m	=	<u>25,80 m²</u>
			51,60 m ²
		gerundet =	52 m²

4.2 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (WF /NF)

Wohnfläche

Erdgeschoss	= ca. 69,65 m ² BGF × 0,75	=	52,24 m ²
Obergeschoss	= ca. 69,65 m ² BGF × 0,75	=	<u>52,24</u> m ²
			104,48 m ²
		gerundet =	104 m²

Nutzflächen

Kellergeschoss	= ca. 8,75 m ² BGF × 0,75	=	6,56 m ²
		gerundet =	7 m²

Garage

Erdgeschoss	= ca. 25,80 m ² BGF × 0,75	=	19,35 m ²
Obergeschoss	= ca. 25,80 m ² BGF × 0,70	=	<u>18,06</u> m ²
			37,41 m ²
		gerundet =	37 m²

5. Wertermittlung

5.1 Verfahrenswahl

Verkehrswert und Wertermittlungsverfahren

Die gesetzliche Definition des Verkehrswertes findet sich in § 194 des BauGB und stellt darauf ab, dass der Verkehrswert stichtagsbezogen 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 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 anschließend 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 Zustand 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 einseitig angebautem Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage und Carport 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.

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwerte werden vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss auf der gesetzlichen Grundlage des § 196 Baugesetzbuch jeweils zum Bewertungsstichtag 01.01. des jeweiligen Kalenderjahres ermittelt. In der folgenden Bodenwertermittlung wird auf die zum Stichtag 18.09.2025 veröffentlichte Bodenrichtwertkarte Bezug genommen. Der Bodenrichtwert wurde vom Sachverständigen bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Dieser beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjekts 220 EUR/m². Der ausgewiesene Bodenrichtwert wird nicht durch kommunale Verkäufe oder andere ungewöhnliche Marktgegebenheiten beeinflusst. Der Definition des Bodenrichtwertgrundstücks werden die tatsächlichen Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks gegenübergestellt.

	Beschreibung des Bodenrichtwertes	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks
Postleitzahl	41836	41836
Gemarkung	Hückelhoven-Ratheim	Hückelhoven-Ratheim
Ortsteil	Ratheim, Krickelberg	Ratheim, Krickelberg
Bodenrichtwertnummer	20005	20005
Wertermittlungsstichtag	= 01.01.2025	18.09.2025
Nutzungsart	= Mischgebiet	Wohnen
Anzahl der Vollgeschosse	= I - II	I - II
Grundstückstiefe	= 35 m	39 m
Grundstücksfläche	Keine Angabe	823 m ²
Entwicklungszustand	= baureifes Land	baureifes Land
Beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand	= frei	frei
Grundstücksausrichtung	= undefiniert	Norden

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst. Identische und nicht wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale werden nicht zusätzlich erläutert.

Bodenrichtwert = 220 EUR/m²

Zeitliche Anpassung × 1,00

Der angewandte Faktor berücksichtigt im Wertermittlungsfall die Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse (Preisentwicklung) zwischen dem Zeitpunkt der Ermittlung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungstichtag. Für die zukünftige Entwicklung wird nach den Erfahrungen des Sachverständigen mit keiner Steigerung der Bodenpreise im Umfeld des Bewertungsobjekts gerechnet.

Lage × 1,00

Die Lage des Bewertungsobjekts stimmt im Wesentlichen mit einem durchschnittlichen Grundstück in der Bodenrichtwertzone überein.

Grundstückstiefe + Grundstücksbreite × 1,00

Das Richtwertgrundstück wurde in der Bodenrichtwertkarte mit dem Stand 01.01.2025 mit einer Grundstückstiefe von 35 m definiert. Die Grundstückstiefe des Bewertungsobjekts beträgt ca. 39 m. Es werden keine Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale geführt.

Grundstücksausrichtung × 1,00

Es werden keine Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Grundstücksausrichtung geführt.

Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert Bauland	=	220	EUR/m ²	
Zeitliche Anpassung	×	1,00		
Grundstückstief + Grundstücksbreite	×	1,00		
Grundstücksausrichtung	×	1,00		
relativer Bodenwert	=	220	EUR/m ²	
Fläche	×	823	m ²	
Bodenwert des Bewertungsgrundstücks	=			181.060 EUR
	gerundet	=		181.000 EUR

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.

5.3 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 5 zur AGVGA-NRW 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 **662 EUR/m²**.

Korrekturen

In der ImmoWertA 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.

Normalherstellungskosten Wohnhaus

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010						
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5	0,5				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung			0,5	0,5		9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in EUR/m ² für die Gebäudearten 2.12/2.32	578	643	743	892	1170	
Gebäudestandardkennzahl						2,19
Außenwände	0,5 x 23% x 578 + 0,5 x 23% x 643					140 EUR/m ² BGF
Dächer	1,0 x 15% x 643					96 EUR/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11% x 643					71 EUR/m ² BGF
Innenwände und Türen	1,0 x 11% x 643					71 EUR/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11% x 643					71 EUR/m ² BGF
Fußböden	1,0 x 5% x 643					32 EUR/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 643 + 0,5 x 9% x 743					62 EUR/m ² BGF
Heizung	0,5 x 9% x 743 + 0,5 x 9% x 892					74 EUR/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1,0 x 6% x 743					45 EUR/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert						662 EUR/m² BGF

Normalherstellungskosten Garage

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 nach Tabelle 8				
14.1	Standardstufe			Wägungsanteil %
Standardmerkmal	3	4	5	
Außenwände		1,0		20
Konstruktion		1,0		20
Dach		1,0		20
Fenster und Türen		1,0		15
Fußböden		1,0		15
Sonstige technische Ausstattung	1,0			10
Kostenkennwerte in EUR/m ²	245	485	780	
Außenwände	1 x 20% x 485			97 EUR/m ² BGF
Konstruktion	1 x 20% x 485			97 EUR/m ² BGF
Dach	1 x 20% x 485			97 EUR/m ² BGF
Fenster und Türen	1 x 15% x 485			73 EUR/m ² BGF
Fußböden	1 x 15% x 485			73 EUR/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 10% x 245			25 EUR/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert				462 EUR/m² BGF

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	1	2016
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	2017
Wärmedämmung der Außenwände	4	1	
Modernisierung von Bädern	2	1	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	
Summe	20	8	

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

Zu Anlage 2 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

GND 80	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
68	16	16	19	21	24	27	29	32	34	36	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57
69	15	15	18	21	24	26	29	31	34	36	38	41	43	45	47	50	52	55	57	57	57
70	15	15	18	21	23	26	29	31	34	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
71	14	14	17	20	23	26	28	31	33	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
72	14	14	17	20	23	25	28	31	33	36	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
73	14	14	17	20	23	25	28	30	33	35	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
74	13	13	16	19	22	25	28	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
75	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
76	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	51	54	56	56	56
77	13	13	16	19	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	47	49	51	54	56	56	56
78	12	12	15	18	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
79	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
80	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	41	44	46	49	51	54	56	56	56

GND 80 mit 8 Modernisierungspunkte = modifizierte Restnutzungsdauer 32 Jahre

Baupreientwicklung

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 18. September 2025 liegt der Baupreisindex 169,9 (II / Quartal 2025). Daraus ergibt sich der bei der Bewertung anzusetzende Baupreisindex wie folgt:

$$\text{anzusetzender Baupreisindex} = 169,9 / 90,1 = 1,8857$$

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:

Carport	pauschal	+	2.000	EUR
Gartenhaus		+	0	EUR
	gesamt:	=	2.000	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 Regionalfaktor wurde mit **1,00** vom Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg festgelegt.

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

Gemäß ImmoWertV 2021 (§ 12 Abs. 5 Satz 1) beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Ein-/Zweifamilienhäuser 80 Jahre und für Garagen 60 Jahre. Aufgrund der Zusammenhängenden Gebäude wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer RND Wohnhaus

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 ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von 32 Jahren (= 80 Jahre minus 32 Jahre).

Alterswertminderungsfaktor Wohnhaus

Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der Restnutzungsdauer von 32 Jahren wird der Alterswertminderungsfaktor wie folgt berechnet:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \text{RND} / \text{GND} = 32 / 80 = \mathbf{0,40}$$

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Auf dem Grundstück sind im Wesentlichen folgende bauliche Außenanlagen vorhanden:

- befestigte Zuwegungen bzw. Zufahrten mit RCL-Material
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedung durch Holz-/Maschendrahtzaun, Mauerwerk-/Betonwand
- Ziergehölz und 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 2025).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Belastete Fläche

4,50m × 19,72 m = 88,72 m²

14,00 m × 3,00 m 42,00 m²

130,72 m²

Die Baulastfläche entspricht ca. 16 % des gesamten Flurstücks, der Umfang einer möglichen Bebauung wird wesentlich eingeschränkt.

Die Wertminderung durch die Baulast wird somit mit einem Abschlag von 50 % auf die belastete Fläche, somit
130,72 m² x 220 EUR/m² x 0,50 - 14.379 EUR

5.4 Sachwertberechnung

Zusammenstellung der Wertrelevante Eingangswerte

Kostenkennwert Wohnhaus	662	EUR/m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus	218	m ² BGF
Kostenkennwert Garage	462	EUR/m ²
Bruttogrundfläche Garage	52	m ² BGF
Baupreisindex	1,8857	
Alterswertminderung Wohnhaus / Garage	0,40	
Außenanlagen	8	%
In der BDF nicht erfasste Bauteile	2.000	EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bog)	14.379	EUR
Bodenwert	181.000	EUR

Wohnhaus

NHK 2010 im Basisjahr		662	EUR/m ²
Baupreisindex	×	1,8857	
NHK am Wertermittlungsstichtag	=	1.248	EUR/m ²
Bruttogrundfläche	×	218	m ²
Herstellungskosten	=	272.064	EUR
Zu- / Abschlag	±	0	EUR
besondere Bauteile	±	0	EUR
Gebäudeherstellungskosten	=	272.064	EUR
lineare Alterswertminderung	×	0,400	EUR
Sachwert Wohnhaus	=	108.826	EUR

Garage

NHK 2010 Garage		462	EUR/m ²	
Baupreisindex	×	1,8857		
NHK am Wertermittlungsstichtag	=	871	EUR/m ²	
Bruttogrundfläche	×	52	m ²	
Herstellungskosten	=	42.484	EUR	
Zu- / Abschlag	±	0	EUR	
besondere Bauteile	±	0	EUR	
Gebäudeherstellungskosten	=	42.484	EUR	
lineare Alterswertminderung	×	0,40		
Sachwertwert Garage	=			16.994 EUR
gesamt Sachwert				125.820 EUR
gesamt Sachwert	=	125.820	EUR	
Regionalfaktor	×	1,0		
Sachwert der baulichen Anlagen	=			125.820 EUR
Sachwert der baulichen Außenanlagen (8 % von 125.820 EUR)	+			10.066 EUR
In der BGF nicht erfasste Bauteile	±			2.000 EUR
Bodenwert	+			181.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	=			318.886 EUR

5.5 Marktanpassung und Sachwert

Vorläufiger Sachwert

318.886 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 Markt-situation 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 lassen sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt und im Grundstücksmarktbericht des Kreises Heinsberg im Jahr 2024 veröffentlicht. Für ein einseitig angebautes Einfamilienhaus mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 318.886 EUR veröffentlicht der Gutachterausschuss in seinem Marktbericht 2025 einen Sachwertfaktor von rd. 0,89. Für das Bewertungsobjekt müsste der vorläufige Sachwert somit zunächst um 11 % erniedrigt werden. Standort- und immobilienmarktbedingt halte ich es für angemessen, eine Marktanpassung von 10 % abzuziehen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Vorläufiger Sachwert	=	318.886 EUR
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	×	0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	286.997 EUR

Übertrag vorläufiger Sachwert = 286.997 EUR

Instandsetzung, Baumängel, Bauschäden

Die tatsächlich erforderlichen Modernisierungskosten können von der hier angesetzten Wertminderung abweichen. Der Wert für die Modernisierung wird überschlägig mit ca. 250 EUR/m² Wohn-/Nutzfläche des Wohnhauses angesetzt. (100,00 m² × ca. 250,00 EUR/m²)

Fassadensanierung, pauschal: - 20.000 EUR

Asbestplatten im Giebeldreieck entfernen, pauschal: - 10.000 EUR

Fernwärmeleitung anschließen, pauschal: - 5.000 EUR

Garagensanierung, pauschal - 5.000 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Belastete Fläche - 14.379 EUR

Marktangepasster vorläufiger Sachwert = 207.618 EUR

Der Versteigerungsgegenstand ist lediglich ein ½ Miteigentumsanteil am Grundstück.

207.618 EUR × 50 % = 103.809 EUR

gerundet = 104.000 EUR

5.6 Plausibilitätskontrolle über Verkaufspreise von Einfamilienhäusern

Merkmale	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs- koeffizient
Zeitpunkt	01.01.2025	18.09.2025	1,00
Baujahr Kernsaniert	2000	1993	0,90
Wohnfläche	130	108	1,08
Baulandfläche	265	823	1,15
Wohnlage	einfach	gut	1,00
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	baujahrtypisch	1,00
Gebäudestandard	mittel	mittel	1,00
Gebäudeart	Einfamilienwohnhaus	Einfamilienwohnhaus	1,00
Ergänzende Gebäudeart	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus	1,03
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Keller	teilweise Vorhanden	teilunterkellert	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			1,01
Angepasster Immobilien- richtwert	2.270 EUR/m ² × 1,01	=	2.293 EUR/m ²
Vorläufiger Vergleichswert	104 m ² × 2.293 EUR/m ² =		238.472 EUR/m ²

Unter Berücksichtigung dieser Umstände ist das Verhältnis zwischen den oben angegebenen Durchschnittswerten und dem ermittelten Verkehrswert von 286.997 EUR als plausibel anzusehen.

6. 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 des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde das Sachwertverfahren 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 Bergstraße 12 in Hückelhoven-Ratheim zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2025 zu:

belasteter Verkehrswert des
halben Miteigentumsanteil

104.000 EUR

(In Worten: einhundertviertausend Euro)

7. 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 25.11.2025

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)
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

8. Anlagen

Anlage Flurkarte



Anliegerbescheinigung



Stadt Hückelhoven
Der Bürgermeister
Amt 60

Hückelhoven, den 05.09.2025

Anliegerbescheinigung

Grundstück: Bergstraße 12, 41836 Hückelhoven-Ratheim
Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 57, Flurstück 407

Bei der Bergstraße in Hückelhoven 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 und Kostenerstattungspflichten nach den §§ 135a-135c BauGB nicht mehr entstehen können.

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

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

Es stehen auch **keine** der vorstehend genannten Beiträge mehr offen.

Bemerkungen:

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.

Im Auftrag


Gärtnner



Bauplanung



Stadt Hückelhoven · Postfach 13 60 · 41825 Hückelhoven

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

Stadt Hückelhoven
Amt für Stadtplanung
Rethausplatz 1
41836 Hückelhoven

Auskunft
Frau Sandra Spiegelhoff
Gebäude
Neubau
Telefon
02433 82-174
Email
sandra.spiegelhoff@hueckelhoven.de
Zeichen
61 sph
Datum
Montag, 15. September 2025

Gutachten über den Verkehrswert für das Grundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim,
Flur 57, Flurstück 407, Bergstraße 12, 41836 Hückelhoven
Ihre Anfrage zur Bauleitplanung vom 05.09.2025

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Uffemann,

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

Das Grundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 57, Flurstück 407 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.

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

Das Flurstück befindet sich nicht in einen Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet, ebenfalls nicht in einem Entwicklungs – oder Umlegungsgebiet.

Dieses Flurstück liegt nicht im Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.

Bitte wenden

Gläubiger ID DE33ZZZ00000034974

Kreissparkasse Heinsberg IBAN DE18 3125 1220 0003 6077 77 · BIC WELADED1ERK
Volksbank Mönchengladbach IBAN DE55 3106 0517 6200 1530 12 · BIC GENODE33MRB
Volksbank Heinsberg eG IBAN DE40 3706 9412 5503 3100 17 · BIC GENODE33HRB
Deutsche Bank Hückelhoven IBAN DE78 3907 0020 0484 6002 00 · BIC DEUTDE33HAN
Postbank Köln IBAN DE80 3701 0050 0027 4165 05 · BIC PBNKDE33

Öffnungszeiten:



hueckelhoven.de/kontakt

Anlage Baulast



Stadt Hückelhoven · Postfach 13 80 · 41825 Hückelhoven

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

Stadt Hückelhoven
Der Bürgermeister
Bauordnungsamt
Rathausplatz 1
41836 Hückelhoven

Auskunft
Frau Memenga
Gebäude / Raum
Neubau / 3.02
Telefon
02433 82-184
E-Mail
Claudia.Memenga@hueckelhoven.de
Zeichen
732-26-06
Datum
Dienstag, 9. September 2025

VORHABEN: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
GRUNDSTÜCK: Hückelhoven, Ratheim, Bergstraße 12
Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 57, Flurstück 407

Bescheinigung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v. g. Grundstück mit der angeführten Katasterbezeichnung eine Baulast eingetragen ist.

Das entsprechende Baulastenblatt ist beigelegt.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Memenga

Gläubiger ID DE33ZZ00000034974



Steuernummer 208 / 6727 / 0110

Kreisparkasse Heinsberg IBAN DE18 3125 1220 0003 6077 77 - BIC WELADED12K
Volksbank Mönchengladbach IBAN DE55 3708 0517 6200 1530 12 - BIC GENODE33MRB
Volksbank Heinsberg eG IBAN DE40 3706 9412 5503 3100 17 - BIC GENODE33HRB
Deutsche Bank Hückelhoven IBAN DE78 3907 0030 0484 6002 00 - BIC DEUTDE33HAN
Postbank Köln IBAN DE80 3701 0050 0027 4165 05 - BIC PBNKDE33

Öffnungszeiten:

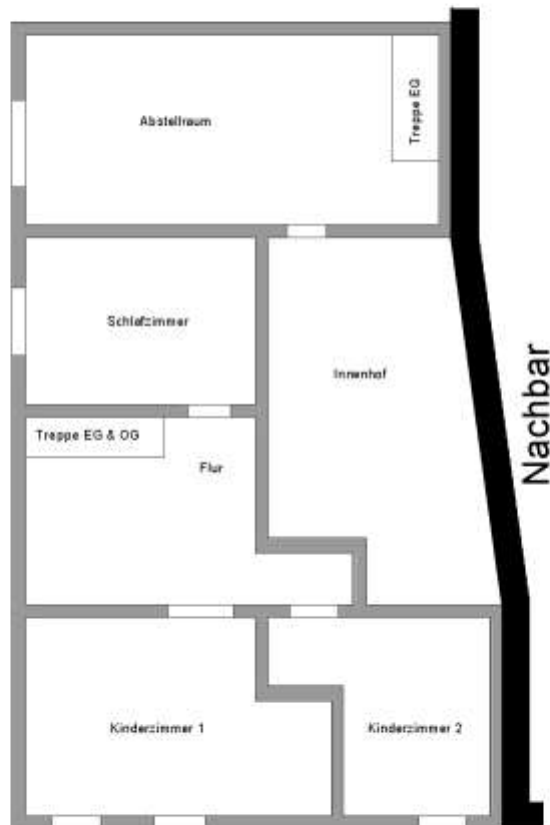


hueckelhoven.de/onlinekt

Baulastenverzeichnis von Hückelhoven		Baulastenblatt-Nr. 4289
Grundstück	Bergstraße 12	Seite 1
Gemarkung	Hückelhoven-Ratheim	Flurstück 407
	Flur 57	
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Übernahme einer Abstand- und Freifläche in einer Breite von 4,50 m und einer Tiefe von 19,72 für das Werkstattgebäude auf dem Grundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 57, Flurstück 736. Die Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten und auf die für das Baulastgrundstück geltenden Abstände bzw. Abstandflächen nicht anrechnen zu lassen.</p> <p>Lfd. Nr. 1 unter Berücksichtigung der ursprünglichen Verpflichtungserklärung vom 03.08.1965 fortgeschrieben übertragen von Baulastenblatt Nr. 28 lfd. Nr. 1 lt. Eintragungsverfügung vom 06.06.2019.</p> <p> Kapell</p>	
2	<p>Übernahme einer Abstandfläche entlang der gemeinsamen seitlichen Grenze zum Baugrundstück Flur 57, Flurstück 410, in einer Tiefe von 14,0 m, beginnend in einem Abstand von 15,0 m von der vorderen Grundstücksgrenze, und in einer Breite von 3,0 m.</p> <p>Lfd. Nr. 2 übertragen von Baulastenblatt Nr. 28 lfd. Nr. 2 lt. Eintragungsverfügung vom 06.06.2019.</p> <p> Kapell</p>	

Anlage Baupläne

Skizze Obergeschoss

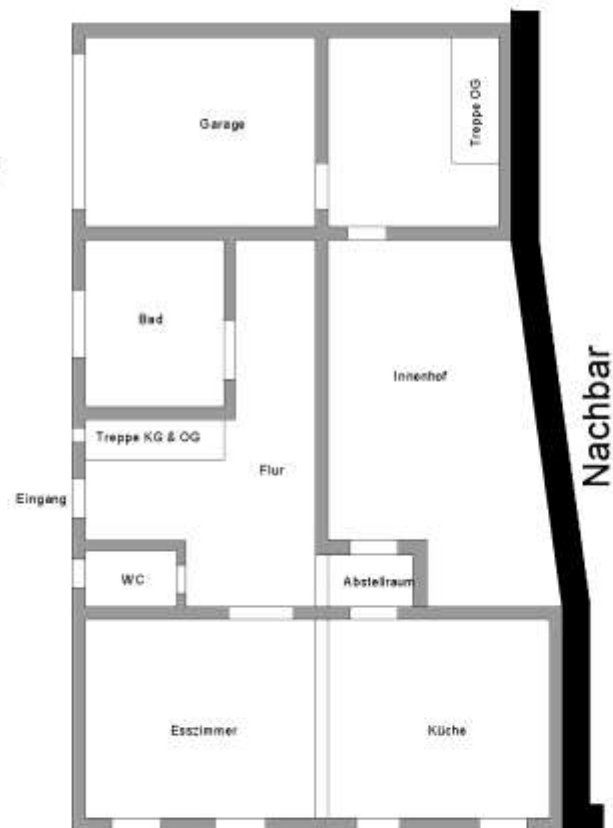


Skizze Erdgeschoss

Skizze Keller



Teilunterkellerung
unter dem Bad



Anlage Altlasten



Kreisverwaltung - 52523 Heinsberg

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

Der Landrat

Amt für Umwelt und Verkehrsplanung
Geschäftszeichen: 70.40.02.05-2025/000054

Untere Bodenschutzbehörde-Altlasten

Tel.: 0 24 52 13 - 61 46/61 50
Fax: 0 24 52 13 - 61 88 46
E-Mail: altlasten@kreis-heinsberg.de

5. September 2025

Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg

Gemarkung: Hückelhoven-Ratheim
Flur: 57
Flurstück: 407
Lage: Bergstraße 12, 41836 Hückelhoven
Eigentümer:

Ihre Anfrage vom 5. September 2025 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.

Beemelmans

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 <http://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/den im Briefkopf genannte/n Sachbearbeiter/in.

Kreishaus Heinsberg
Valkenburger 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 76 3125 1220 0000 0002 73
BIC: WELADED1ERK
Postbank Köln
IBAN: DE 97 3701 0050 0025 4405 03
BIC: PBNKDE33

Anlage Berg-/ Tagebauunternehmen



EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven

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

Bitte bei Schriftverkehr angeben:

Aktenzeichen
1817

Bergschädenabteilung
Myhler Str. 83, 41836 Hückelhoven

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
Schm/Hu.

Telefon-Durchwahl
(0 24 33) 444025-642

E-Mail
georg.echmalenstroth@ebv.de

Datum
10.09.2025

Anwesen: Bergstr. 12 in 41836 Hückelhoven-Ratheim
Eigentümer:

Ihre Mitteilung v. 05.09.2025

Sehr geehrter Herr Uffelmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 05.09.2024 teilen wir Ihnen mit, dass das genannte Grundstück bis Anfang der 1980er Jahre den Einwirkungen aus der Steinkohlenabbautätigkeit des ehemaligen Bergwerks Sophia-Jacoba unterlag.

Alle durch die ehemaligen Abbaueinwirkungen verursachten Schäden wurden nach Beendigung der Einwirkungen im Jahre 1985 einvernehmlich mit den Eigentümern reguliert.

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

i. V. H. H. i. A. J. H. H. Anlage

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 Karunas
Frank Winkelkotter

Sitz der Gesellschaft:
Hückelhoven
Registriergericht:
Mönchengladbach HRB 12679

Commerzbank Aachen
110977600 (BLZ 390 400 13)
SWIFT-BIC: COBADEFFXXX
IBAN: DE81390460130110077600



RWE Power AG | Zum Gut Bohlerdorf | 50129 Bergheim

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

Geomonitoring - Bergschäden

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht 05.09.2025
Unsere Zeichen ST 400/2025 / POB-GB / fe
Name: Feldkirchner, Christoph
Telefon 02271/751-22105
E-Mail christoph.feldkirchner@rwe.com

Bergheim, 12.09.2025

Ein-/Zwei-Familienhaus in Hückelhoven – Ratheim, Bergstr. 12
Gemarkung Hückelhoven-Ratheim; Flur 57; Flurstück 407
Unser Az.: ST 400/2025

Sehr geehrter Herr Uffelmann,

wie Sie uns in Ihrem Schreiben mitteilen, sind Sie beauftragt, für das vorge-
nannte Anwesen ein Verkehrswertgutachten zu erstellen und bitten um unse-
re Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten.

Die Überprüfung Ihrer Anfrage ergab, dass nach unseren derzeitigen Er-
kenntnissen 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 Stein-
kohlenbergbaubetreiber zur Stellungnahme vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft


I.A. Feldkirchner

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

tmp3C79.tmp



RWE Power
Aktiengesellschaft

Betriebsstätte
Auenheimer 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 Kullik
Kemal Razanica

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

Bankverbindung:
Commerzbank Köln
BIC COBADE3304
IBAN: DE72 3704 0044
0500 1490 00

Gläubiger-IdNr.
DE37ZZ00000130738
USt-IdNr. DE 8112 23 345
St-Nr. 112/5717/1032

Anlage Fotos



Wohnhaus Straßenansicht



Vom Garten aus



Carport



Garageansicht



Treppe in den oberen Garten



Innenhof



Nachbargebäude an der hinteren
Grundstücksgrenze



Nachbargebäude an seitlichen
Grundstücksgrenze
