Dipl.-Ing. Dirk Uffelmann
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Zum Wehr 1 – D- 52441 Linnich-Rurdorf
Tel..: (02462) 205513 FAX (02462) 6093648
E –MAIL: dirk.uffelmann@svb-uffelmann.de

Gutachten

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Doppelhaushälfte mit PKW-Garage bebaute Grundstück in
41836 Hückelhoven - Hilfarth, Weberstraße 46

Aktenzeichen:	3 K 06 / 26
Auftraggeber:	Amtsgericht Erkelenz Konrad-Adenauer-Platz 3 41812 Erkelenz
Wertermittlungsstichtag:	17. Juli 2026



Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks wurde ermittelt mit:
220.000 EUR
(In Worten: zweihundertzwanzigtausend 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.

Der Eigentümer hat sich auf meine schriftliche Anfrage bezüglich einer Besichtigung nicht gemeldet. Aus diesem Grund konnte das Bewertungsobjekt lediglich von der Straße aus besichtigt werden. Die Verkehrswertermittlung wird auf der Basis der Besichtigungseindrücke und der Aktenlage durchgeführt.

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES ---- 6

2. WERTRELEVANTE MERKMALE ---- 10

2.1 Lage ---- 10

2.2 Rechtliche Gegebenheiten ---- 13

2.3 Sonstige Wertekriterien / objektspezifische Eigenschaften ---- 15

3. BAULICHE ANLAGEN ---- 17

3.1 Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Einfamilienwohnhauses ---- 18

3.2 Ausstattungsmerkmale der Garage ---- 19

4. FLÄCHENBERECHNUNG ---- 20

4.1 Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF) ---- 20

4.2 Wohn- und Nutzfläche (WF/NF) Laut Bauakte ---- 21

5. WERTERMITTLUNG ---- 22

5.1 Verfahrenswahl ---- 22

5.2 Bodenwertermittlung ---- 25

5.3 Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten ---- 28

5.4 Sachwertberechnung ---- 35

5.5 Marktanpassung und Sachwert ---- 37

5.6 Plausibilitätskontrolle von Einfamilien-Doppelhäusern ---- 39

6. VERKEHRSWERT ---- 40

7. SCHLUSSERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN---------- 41

8. ANLAGEN---------- 43

Anlage Flurkarte ---------- 43

Anlage Anliegerbescheinigung---------- 44

Anlage Bauplanung ---------- 45

Anlage Baupläne ---------- 48

Anlage Altlasten---------- 53

Anlage Berg-/ Tagebauunternehmen---------- 54

Anlage Fotos---------- 56

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Grundlagen	
Wertermittlungsstichtag	17. Juli 2026
Ortsbesichtigung	17. Juli 2026
Baujahr (laut Bauakte)	2002
Wohnfläche	rd. 119 m²
Grundstücksgröße	216 m²

Wertermittlung	
Bodenwert	33.480 EUR
unbelasteter Verkehrswert	220.000 EUR

1. Allgemeines

Zweck des Gutachtens

Zweck des Wertgutachtens ist die Schätzung des Verkehrs- bzw. Marktwertes zum Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 003 K 06 / 26.

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte mit PKW-Garage.

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 15.04.2026 wird das Bewertungsobjekt wie folgt im Grundbuch geführt:

<u>Deckblatt</u>

Amtsgericht	Erkelenz
Grundbuch von	Hückelhoven- Ratheim
Blatt	8957

<u>Bestandsverzeichnis</u>

lfd. Nr. 1	
Gemarkung	Hückelhoven-Ratheim
Flur	32
Flurstück	296
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Weberstraße
Größe	216

<u>Abteilung I</u>

Eigentümer:	Die Eigentumsverhältnisse sind dem Gericht bekannt.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1 bis 2	gelöscht
lfd. Nr. 3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erkelenz, 3 K 6/2026). Eingetragen am 14.04.2026.

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 17. Juli 2026. 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 17. Juli 2026 um 14.30 Uhr statt.
Anwesend waren:

1. der Unterzeichnete als Sachverständiger.

Bei der Ortsbesichtigung konnten das Grundstück und alle Räume des Wohnhauses und die Garage nicht besichtigt werden.

Zwangsverwaltung

ist nicht angeordnet.

Ende der Recherche

Die Recherchen zur Gutachtenerstellung endeten am 01. August 2026, die Aufnahmen der örtlichen Gegebenheiten mit dem Ortstermin vom 17. Juli 2026. 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 15.04.2026
- Auszug aus Liegenschaftskataster vom 06.07.2026
- Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 06.07.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.07.2026
- Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 06.07.2026
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 07. 07 2026
- Auskunft über die Bergschadensgefährdung (RWE) 03.07.2026
- Auskunft über die Bergschadensgefährdung (EBV) vom 08.07.2026
- Auskunft über das Überschwemmungsrisiko vom 06.07.2026
- Bauordnungsamt (Archivakte), Auskunft vom 13.07.2026
- Auskünfte und Grundstücksmarktberichte des zuständigen Gutachterausschusses des Kreises Heinsberg aus dem Jahr 2026
- 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 Zeit-punkt, 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

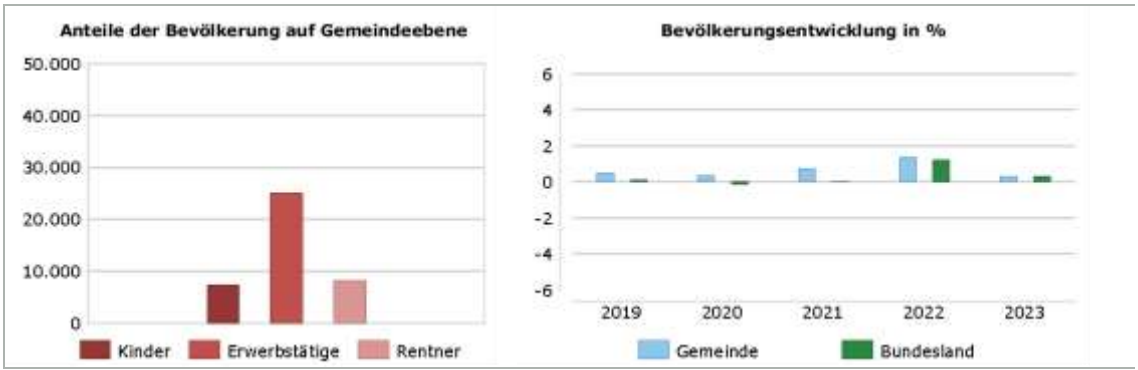
Makrolage

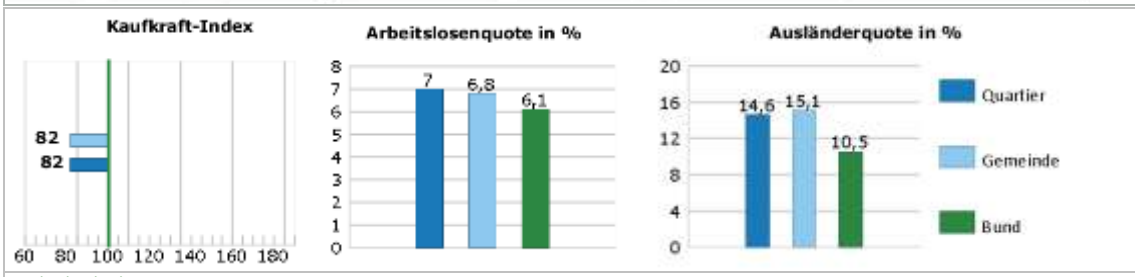
GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Heinsberg
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - hochverdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (47,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Hückelhoven, Stadt (1,4 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	40.659	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	23.191
Haushalte (Gemeinde)	18.012	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	23.216

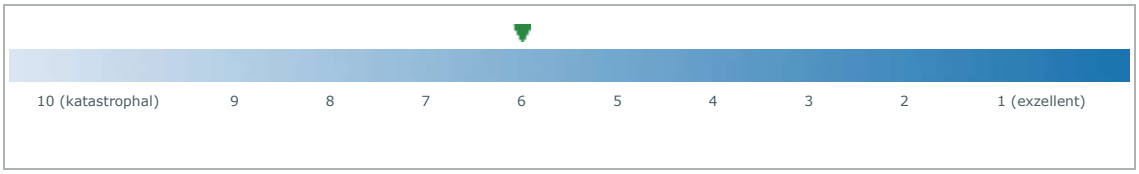




Bundesdurchschnitt

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2026

Mikrolage

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Ältere Leute in Umlandgemeinden; Senioren im Umland
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hückelhoven-West (3,6 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Horst (2,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Aachen (30,4 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Niederrhein [NRN] (63,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Hilfarth Fichtenstraße (0,4 km)

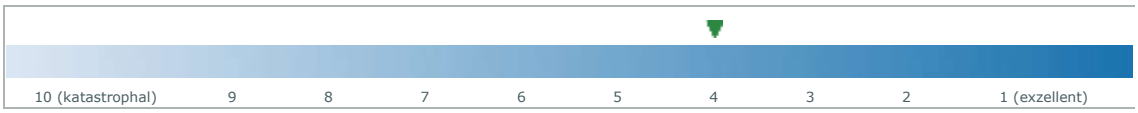
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(2,6 km)
Zahnarzt	(0,8 km)
Krankenhaus	(7,0 km)
Apotheke	(1,3 km)
LEH Discounter	(0,4 km)
EKZ	(9,0 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(0,7 km)
Realschule	(4,5 km)
Hauptschule	(3,8 km)
Gesamtschule	(4,7 km)
Gymnasium	(2,9 km)
Hochschule	(22,9 km)
DB Bahnhof	(2,3 km)
DB Bahnhof ICE	(30,4 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2026

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

Keine Lärmbelastung vorhanden

Bei der Weberstraße handelt es sich um eine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Insofern sind diesbezüglich keine Verkehrsimmissionen zu erwarten. Dies wird durch die offizielle Lärmkartierung NRW bestätigt, wonach das Bewertungsobjekt außerhalb des dargestellten Lärmpegelbereichs liegt.

Umweltzone

Das zu bewertendes Grundstück liegt nicht innerhalb einer Umweltzone.

Beschaffenheit und örtliche Gegebenheiten

Zuschnitt	rechteckiger, regelmäßiger Grundstückszuschnitt
Straßenfront	ca. 9,10 m
Grundstückstiefe	ca. 22,50 m
Anschlüsse	Gas, Strom, Telefon, Wasser und Kanal
Nutzung	Wohnen
Straße	Erschließungsstraße Weberstraße, Gemeindestraße (Wohnstraße) mit Schwarzdecke, einseitige Bürgersteige, Parkmöglichkeiten im Straßenraum, Straßenentwässerung.

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 ist das zu bewertendes Grundstück frei von Baulasten.

Baugenehmigungen
Laut Bauakte war die Fertigstellung im Jahr 2002.
Aufgrund der vorliegenden Unterlagen kann davon ausgegangen werden, dass die zu bewertende Doppelhaushälfte mit PKW-Garage rechtmäßig errichtet wurde.

Erschließungszustand
Bei der Weberstraße 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 Weberstraße 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 43, Flurstück 296 liegt im Geltungsbereich der seit dem 27.05.1998 Satzung nach § 7 BauGB-Maßnahmengesetz zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohngebiet am „Kapbusch". Ein Auszug mit Legende und textlichen Festsetzungen liegt dem Schreiben bei.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hückelhoven stellt für das oben genannte Grundstück „Wohnbaufläche" dar. Ein Auszug mit Legende liegt dem Schreiben bei. Derzeit ist weder die Änderung des bestehenden Planungsrechtes 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 Erhaltungsgebiet, ebenfalls nicht in einem Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet.

Dieses Flurstück liegt nicht im Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Für weitere Auskünfte hierzu wenden Sie sich bitte an die Kreisverwaltung Heinsberg.

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 seine 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.
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 beigefügt.)

Überschwemmung

Hochwassergefahr besteht für das Grundstück nicht.

Altlasten

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

Topografie

Die natürliche Geländeoberfläche vom Garten konnte nicht von der Straße aus eingesehen werden. Der Zugang zum Wohnhaus und zur Garage ist ebenerdig.

Anmerkung

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

Es wurden keine augenscheinlichen, stichprobenartigen 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

Bei der Ortsbesichtigung konnten das Grundstück und alle Räume des Wohnhauses und der Garage nicht besichtigt werden. Beschreibungen der Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen aus der Bauakte oder auf entsprechenden Annahmen. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Baujahr	2002
Modernisierung	Nicht bekannt
Bauweise	Doppelhaushälfte als Einfamilienwohnhaus mit Garage Massivbau 2-geschossiges Wohnhaus (Erdgeschoss, Obergeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) Vollunterkellert. Pultdach in Holzkonstruktion Putzfassade PKW-Garage Massivbauweise

3.1 Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Einfamilienwohnhauses

Die Informationen stammen aus der Bauakte. Denn es hat keine Innenbesichtigung stattgefunden.

Gründung und Sohle	Bodenplatte laut Bauakte
Dach	Holzdachstuhl (Pultdach)
Fassade	Putz mit Anstrich
Wände	Mauerwerk
Decken	Stahlbeton
Treppen	Keine Angabe
Außentüren	Kunststofftür mit Isolierverglasung
Fenster	Keine Angabe
Innentüren	Keine Angabe
Bodenbeläge	Keine Angabe
Wandflächen	Keine Angabe
Deckenflächen und Schrägen	Keine Angabe
Heizung	Gas Zentralheizung
Sanitärinstallation	Keine Angabe
Elektroinstallation	Keine Angabe
Rauchmelder	Keine Angabe
Sonstiges	Keine Angabe
Instandsetzung, Baumängel, Bauschäden,	Keine Angabe
Wertung	Die Doppelhaushälfte ist in herkömmlicher, solider Massivbauweise errichtet. Nach dem äußeren Eindruck ist es nicht gut gepflegt.

3.2 Ausstattungsmerkmale der Garage

Die Informationen stammen aus der Bauakte. Denn es hat keine Innenbesichtigung stattgefunden.

Gründung	Bodenplatte laut Bauakte
Wände	Mauerwerk
Dach	Flachdach
Fassade	Putz mit Anstrich
Tor	Sektionaltor
Bodenfläche	Keine Angabe
Wandfläche	Keine Angabe
Instandsetzung, Baumängel, Bauschäden,	Risse im Gargentorsturz.
Wertung	Die Garage ist in herkömmlicher Massivbauweise errichtet. Der äußere Eindruck vermittelt keinen guten Unterhaltungszustand.

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 deren 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 Bauakte:

Wohnhaus

Kellergeschoss:	= 6,08 m × 10,50 m	=	63,84	m²
Erdgeschoss	= 6,08 m × 10,50 m	=	63,84	m²
Obergeschoss	= 6,08 m × 10,50 m	=	63,84	m²
Dachboden	= 6,08 m × 10,50 m – (6,08 m × 1,98 m)	=	51,80	m²
			243,32	m²
	gerundet	**=**	**243**	**m²**

Garage

Die Brutto-Grundfläche der PKW-Garage Bauakte

Garage	= 2,98 m × 8,02 m	=	23,90	m²
	gerundet	**=**	**24**	**m²**

4.2 Wohn- und Nutzfläche (WF/NF) Laut Bauakte

Nutzfläche

Kellergeschoss	Hobby		=	12,21	m²
	Abstellraum		=	9,36	m²
	Flur		=	7,69	m²
	Waschen / Trocknen		=	11,63	m²
	Hausanschlussraum		=	8,77	m²
		gesamt:	=	**49,66**	m²

Wohnfläche

Erdgeschoss	Wohnen / Essen		=	21,36	m²
	Diele		=	7,76	m²
	Windfang		=	4,65	m²
	WC		=	2,50	m²
	Abstellraum		=	2,02	m²
	Kochen		=	10,33	m²
				48,62	**m²**
Obergeschoss	Kind 1		=	10,47	m²
	Kind 2		=	10,45	m²
	Diele		=	7,49	m²
	Bad		=	7,18	m²
	Eltern		=	12,60	m²
				48,19	**m²**
Dachgeschoss	Studio		=	**22,41**	**m²**
		gesamt:		119,22	m²
		gerundet	**=**	**119**	**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 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 einer Doppelhaushälfte mit PKW-Garage 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 17.07.2026 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 155 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		Hilfarth	Hilfarth
Bodenrichtwertnummer		20007	20007
Wertermittlungsstichtag	=	01.01.2026	17.07.2026
Nutzungsart	=	Mischgebiet	Wohnen
Anzahl der Vollgeschosse	=	I - II	I - II
Grundstückstiefe	=	35 m	23 m
Grundstücksfläche		Keine Angabe	216 m²
Entwicklungszustand	=	baureifes Land	baureifes Land
Beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei	frei

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	=	155	EUR/m²
Zeitliche Anpassung	×	1,00	

Der angewandte Faktor berücksichtigt im Wertermittlungs-fall die Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse (Preisentwicklung) zwischen dem Zeitpunkt der Ermittlung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag. 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 Bewertungs-objekts beträgt ca. 23 m. Es werden keine Umrechnungs-koeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale geführt.

Grundstücksausrichtung	×	1,00	

Es werden keine Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Grundstücksausrichtung geführt.

Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert Bauland	=	155	EUR/m²	
Zeitliche Anpassung	×	1,00		
Grundstückstiefe + Grundstücksbreite	×	1,00		
Grundstücksausrichtung	×	1,00		
relativer Bodenwert	=	155	EUR/m²	
Fläche	×	216	m²	
Bodenwert des Bewertungsgrundstücks	=			**33.480 EUR**

Vorgehensweise im Sachwertverfahren

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

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
x	Alterswertminderungsfaktor
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
+	Vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen
+	Bodenwert
=	Vorläufiger Sachwert
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Sachwert

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 **738 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						
	Standardstufe					Wägungsanteil %
Standardmerkmal	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			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			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in EUR/m² für die Gebäudearten 2.11	615	685	785	945	1180	
Gebäudestandardkennzahl						**2,84**
Außenwände	1,0 x 23 % x 785					181 EUR/m² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 785					118 EUR/m² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 785					86 EUR/m² BGF
Innenwände und Türen	1,0 x 11 % x 685					75 EUR/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 785					86 EUR/m² BGF
Fußböden	1,0 x 5 % x 685					34 EUR/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 785					71 EUR/m² BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 785					71 EUR/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1,0 x 6 % x 785					47 EUR/m² BGF
	Kostenkennwert (Zwischensumme)					**769 EUR/m² BGF**
"Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart - Anlage 5, Sachwertmodell NRW -"						
						769 EUR/m² BGF
Ziff. 2.1 - Berücksichtigung eines fehlenden Drempels 4 % von 769 €/m²						-31 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					**738 EUR/m² BGF**

Normalherstellungskosten Garage

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 nach Tabelle 8					
14.1	**Standardstufe**				Wägungsanteil %
Standardmerkmal		3	4	5	
Außenwände		1,0	1,0		20
Konstruktion		1,0	1,0		20
Dach		1,0	1,0		20
Fenster und Türen		1,0	1,0		15
Fußböden		1,0	1,0		15
Sonstige technische Ausstattung		1,0			10
Kostenkennwerte in EUR/m²		245	485	780	
Außenwände	1 x 20 % x 245				49 EUR/m² BGF
Konstruktion	1 x 20 % x 245				49 EUR/m² BGF
Dach	1 x 20 % x 245				49 EUR/m² BGF
Fenster und Türen	1 x 15 % x 245				37 EUR/m² BGF
Fußböden	1 x 15 % x 245				37 EUR/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 10 % x 245				25 EUR/m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert					**246 EUR/m² BGF**

Baupreisentwicklung

Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2015, d. h., für das Jahr 2015 wird der Index 100,0 angesetzt. Für das Jahr 2010 liegt der Index bei 90,1. Der Index von 90,1 aus dem Jahr 2010 wird als Basis für die Umrechnung der Normalherstellungskosten herangezogen. Zum Wertermittlungsstichtag am 17. Juli 2026 liegt der Baupreisindex 178,3 (II. Quartal 2026). Daraus ergibt sich der bei der Bewertung anzusetzende Baupreisindex wie folgt:
anzusetzender Baupreisindex = 178,3 / 90,1 = 1,9789

In der BGF nicht erfasste Bauteile

keine	±	0	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.

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.
Bei einem Gebäudealter von 24 Jahren ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von 56 Jahren (= 80 Jahre minus 24 Jahre).

Alterswertminderungsfaktor Wohnhaus

Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der Restnutzungsdauer von 56 Jahren wird der Alterswertminderungsfaktor wie folgt berechnet:
Alterswertminderungsfaktor = RND / GND = 56 / 80 = **0,70**

Alterswertminderungsfaktor Garage

Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und der Restnutzungsdauer von 36 Jahren wird der Alterswertminderungsfaktor wie folgt berechnet:
Alterswertminderungsfaktor = RND / GND = 36 / 60 = **0,60**

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Auf dem Grundstück sind im Wesentlichen folgende bauliche Außenanlagen vorhanden:

- befestigte Zuwegungen bzw. Zufahrt
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Ziergehölz
- Schotterfläche
- Der Garten konnte nicht besichtigt werden

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 2026).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	±	0 EUR

5.4 Sachwertberechnung

Zusammenstellung der wertrelevanten Eingangswerte		
Kostenkennwert Wohnhaus	738	EUR/m²
Bruttogrundfläche Wohnhaus	243	m² BGF
Kostenkennwert Garage	246	EUR/m²
Bruttogrundfläche Garage	24	m² BGF
Baupreisindex	1,9789	
Alterswertminderung Wohnhaus	0,70	
Alterswertminderung Garage	0,60	
Außenanlagen	8	%
In der BGF nicht erfasste Bauteile	0	EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0	EUR
Bodenwert	33.480	EUR

Wohnhaus

NHK 2010 im Basisjahr		738	EUR/m²		
Baupreisindex	×	1,9789			
NHK am Wertermittlungsstichtag	=	1.460,43	EUR/m²		
Bruttogrundfläche	×	243	m²		
Herstellungskosten	=	354.884,49	EUR		
Zu- /Abschlag	±	0	EUR		
Besondere Bauteile	±	0	EUR		
Gebäudeherstellungskosten	=	354.884,49	EUR		
Lineare Alterswertminderung	×	0,700	EUR		
Sachwert Wohnhaus	=			248.419,14	EUR

Übertrag Sachwert Wohnhaus				248.419,14	EUR

Garage

NHK 2010 Garage		246	EUR/m²		
Baupreisindex	×	1,9789			
NHK am Wertermittlungsstichtag	=	486,81	EUR/m²		
Bruttogrundfläche	×	24	m²		
Herstellungskosten	=	11.683,44	EUR		
Zu- /Abschlag	±	0	EUR		
Besondere Bauteile	±	0	EUR		
Gebäudeherstellungskosten	=	11.683,44	EUR		
lineare Alterswertminderung	×	0,60			
Sachwert Garage	=			7.010,06	EUR
Gesamt Sachwert				**255.429,20**	**EUR**
gesamt Sachwert	=	255.429,20	EUR		
Regionalfaktor	×	1,0			
Sachwert der baulichen Anlagen	=			255.429,20	EUR
Sachwert der baulichen Außenanlagen (8 % von 255.429,20 EUR)	+			20.434,34	EUR
In der BGF nicht erfasste Bauteile	±			0,00	EUR
Bodenwert	+			33.480,00	EUR
Vorläufiger Sachwert	=			**309.343,54**	**EUR**

5.5 Marktanpassung und Sachwert

Vorläufiger Sachwert **309.343,54 EUR**

Marktanpassung

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

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu vorläufigem Sachwert lassen sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt und im Grundstücksmarktbericht des Kreises Heinsberg im Jahr 2026 veröffentlicht.
Für ein einseitig angebautes Einfamilienhaus mit einem vorläufigen Sachwert von rd. **309.343,54** EUR veröffentlicht der Gutachterausschuss in seinem Grundstücksmarktbericht 2026 einen Sachwertfaktor von rd. 0,94. Für das Bewertungsobjekt müsste der vorläufige Sachwert somit zunächst um 6 % erniedrigt werden. Ich halte es – sowohl Standort- als auch Immobilienmarktbedingt – für angemessen, eine Marktanpassung von 10 % vorzunehmen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Vorläufiger Sachwert	=	**309.343,54**	EUR
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	×	0,90	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	278.409,19	EUR

Instandsetzung, Baumängel, Bauschäden

Das Bewertungsobjekt konnte lediglich von der Straße aus besichtigt werden. Aus diesem Grund wird eine fiktive pauschale von 20 % zum Abzug gebracht.
Die tatsächlich erforderlichen Kosten können von der hier angesetzten Wertminderung abweichen.

278.409,19 EUR × 20 %	-	55.681,84	EUR
		222.727,35	EUR
gerundet	**=**	**220.000**	**EUR**

5.6 Plausibilitätskontrolle von Einfamilien-Doppelhäusern

Merkmale	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2026	17.07.2026	1,00
Baujahr / Kernsaniert	1965	2002	1,54
Wohnfläche	110	119	0,96
Baulandfläche	350	216	0,92
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	Keine Besichtigung	1,00
Gebäudestandard	einfach	mittel	1,12
Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Keller	teilunterkellert	vorhanden	1,03
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			1,06
Angepasster Immobilienrichtwert	1.690 EUR/m² × 1,06	= 1.791,40 EUR/m²	

Vorläufiger Vergleichswert	119 m² × 1.791,40 EUR/m²	= 213.176,60	EUR/m²

Unter Berücksichtigung, dass beim Bewertungsobjekt die Außenanlagen und Garage berücksichtigt wurde, ist das Verhältnis zwischen dem oben angegebenen Durchschnittswert von 213.177 EUR und dem ermittelten Verkehrswert von 278.409 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 ermittele ich den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB des Grundstücks Weberstraße 46 in Hückelhoven-Hilfarth zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2026 zu:
unbelasteter Verkehrswert	**220.000 EUR** (In Worten: zweihundertzwanzigtausend 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 24.08.2026

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
WoFlV:	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



Anlage Anliegerbescheinigung

Stadt Hückelhoven
Der Bürgermeister
Amt 63/60

Hückelhoven, den 06.07.2026

Anliegerbescheinigung

Grundstück: Weberstraße 46, 41836 Hückelhoven
Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 32, Flurstück 296

Bei der Weberstraße 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 Weberstraße **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

Gärtner

STADT HÜCKELHOVEN KREIS HEINSBERG

Anlage Bauplanung

Stadt Hückelhoven
Amt für Stadtplanung
Rathausplatz 1
41836 Hückelhoven

Auskunft
Herr Marcel Römer
Gebäude
Neubau
Telefon
02433 82-170
Email
marcel.roemer@hueckelhoven.de
Zeichen
61 mr
Datum
Montag, 13. Juli 2026

Stadt Hückelhoven · Postfach 13 60 · 41825 Hückelhoven

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

Gutachten über den Verkehrswert für das Grundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 32, Flurstück 296, Weberstraße 46, 41836 Hückelhoven
Ihre Anfrage zur Bauleitplanung vom 03.07.2026

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Uffelmann,

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

Das Grundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 43, Flurstück 296 liegt im Geltungsbereich der seit dem 27.05.1998 Satzung nach § 7 BauGB-Maßnahmengesetz zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohngebiet am Kapbusch". Ein Auszug mit Legende und Textlichen Festsetzungen liegt dem Schreiben bei.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hückelhoven stellt für das oben genannte Grundstück „Wohnbaufläche" dar. Ein Auszug mit Legende liegt dem Schreiben bei.

Derzeit ist weder die Änderung des bestehenden Planungsrechtes 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 Erhaltungsgebiet, ebenfalls **nicht** in einem Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet.

Gläubiger ID DE33ZZZ00000034974

Kreissparkasse Heinsberg IBAN DE18 3125 1220 0003 6077 77 · BIC WELADED1ERK
Volksbank Mönchengladbach IBAN DE55 3106 0517 6200 1530 12 · BIC GENODED1MRB
Volksbank Heinsberg eG IBAN DE40 3706 9412 5503 3100 17 · BIC GENODED1HRB
Deutsche Bank Hückelhoven IBAN DE78 3907 0020 0484 6002 00 · BIC DEUTDEDK390
Postbank Köln IBAN DE80 3701 0050 0027 4165 05 · BIC PBNKDEFF

Öffnungszeiten:
hueckelhoven.de/kontakt

Dieses Flurstück liegt **nicht** im Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, für weitere Auskünfte hierzu wenden Sie sich bitte an die Kreisverwaltung Heinsberg.

Die Gebühr für die vorstehende Auskunft entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

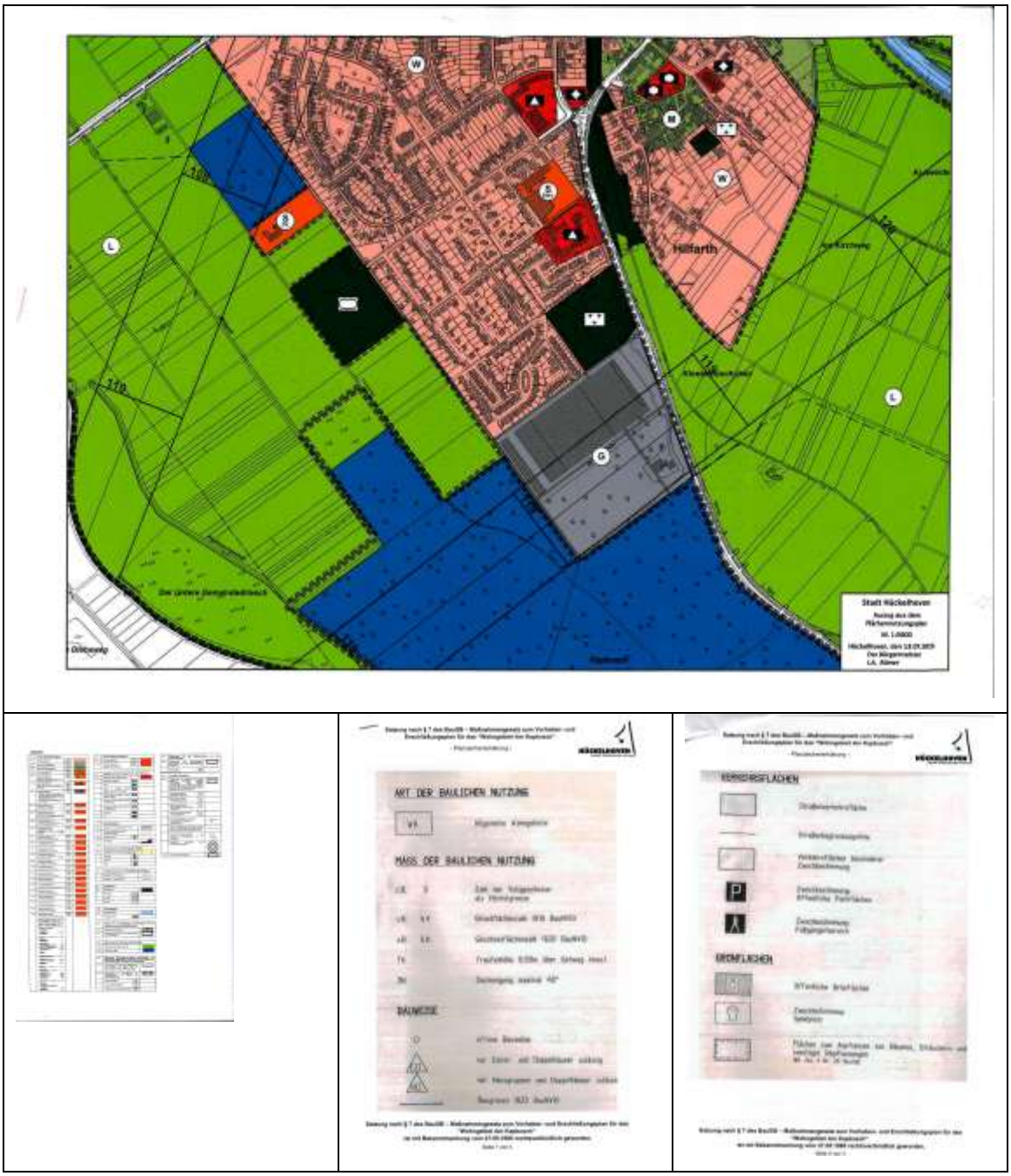
Ich hoffe, Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

Heinrichs

Anlage:
Auszug VEP mit Legende und TF;
Auszug FNP mit Legende;
Gebührenbescheid

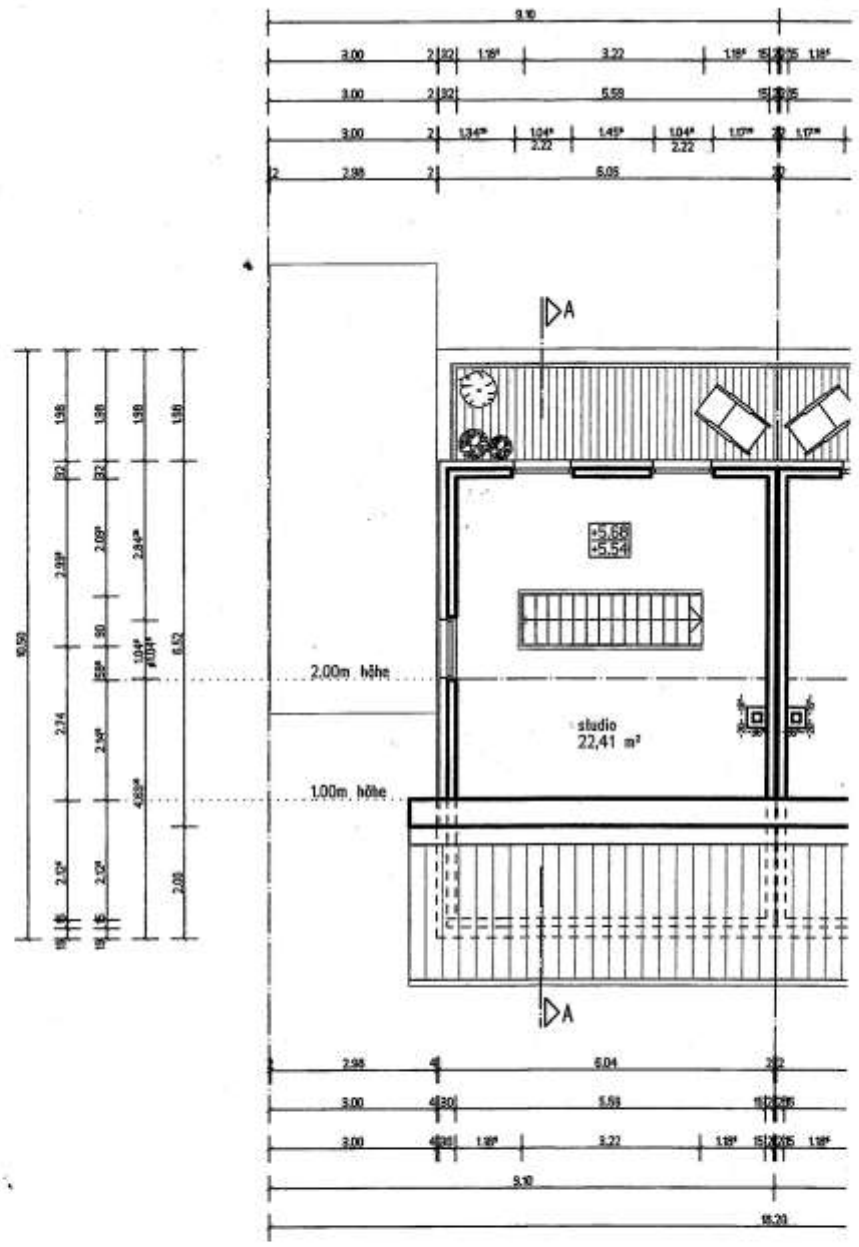
2


Hilfarth
Stadt Hückelhoven

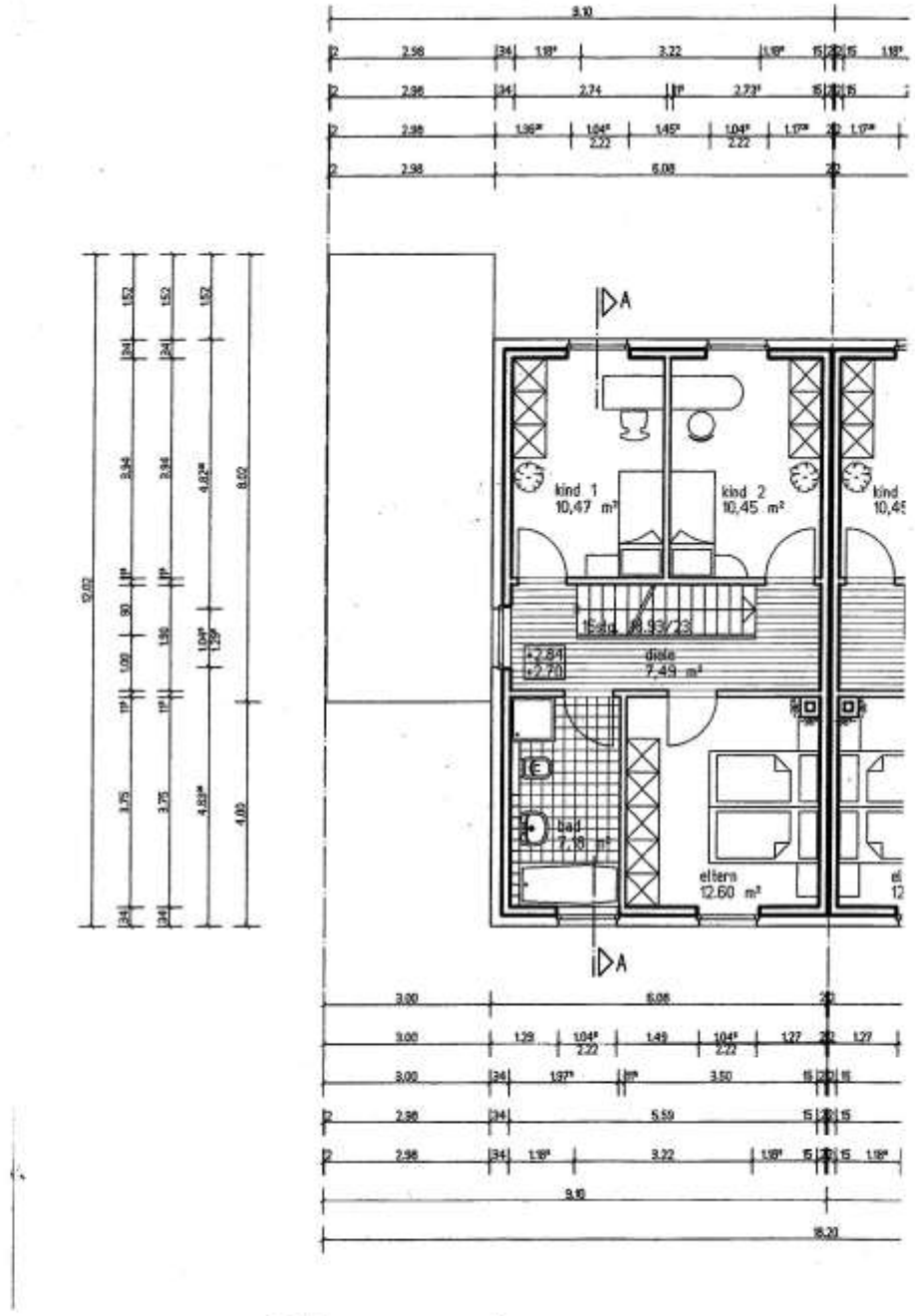
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
BAUWEISE

VERKEHRSFLÄCHEN
GRÜNFLÄCHEN

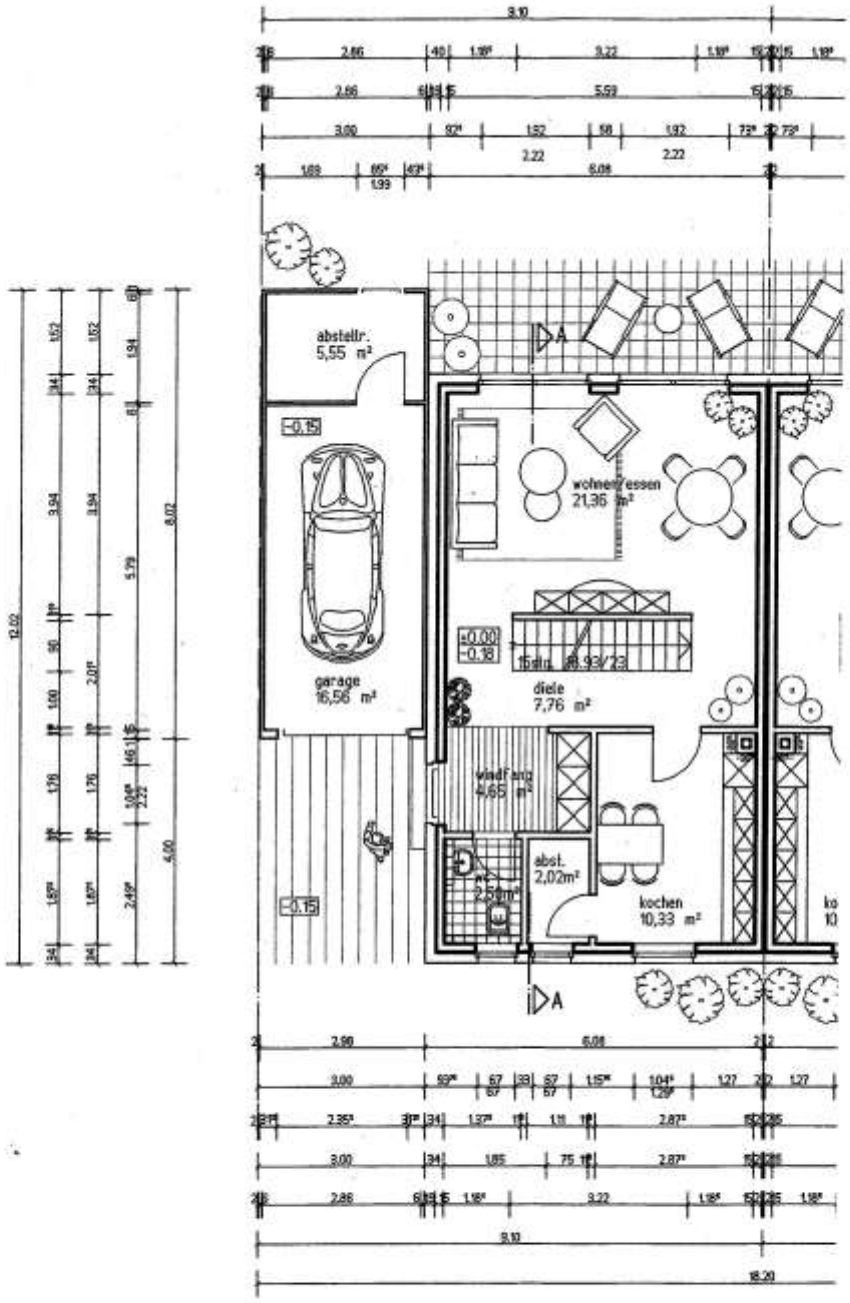
Anlage Baupläne



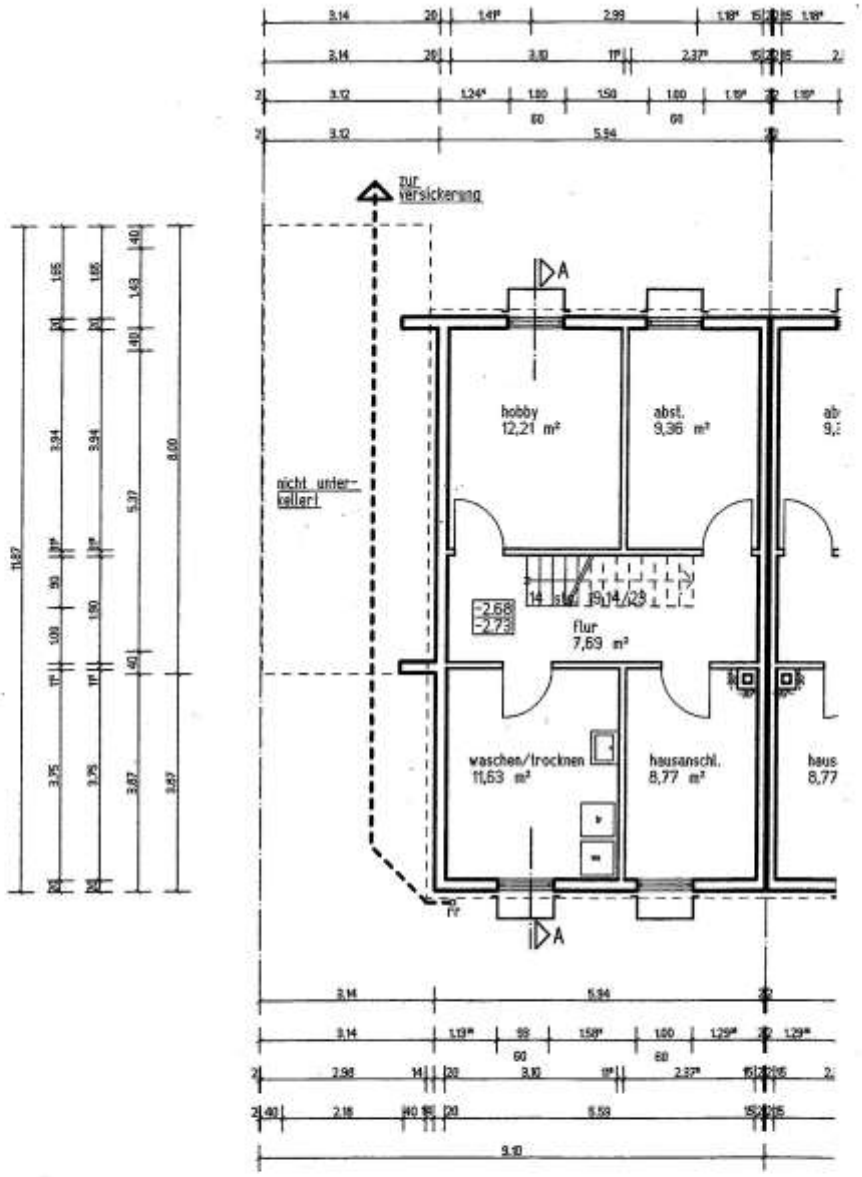
Dachgeschoss



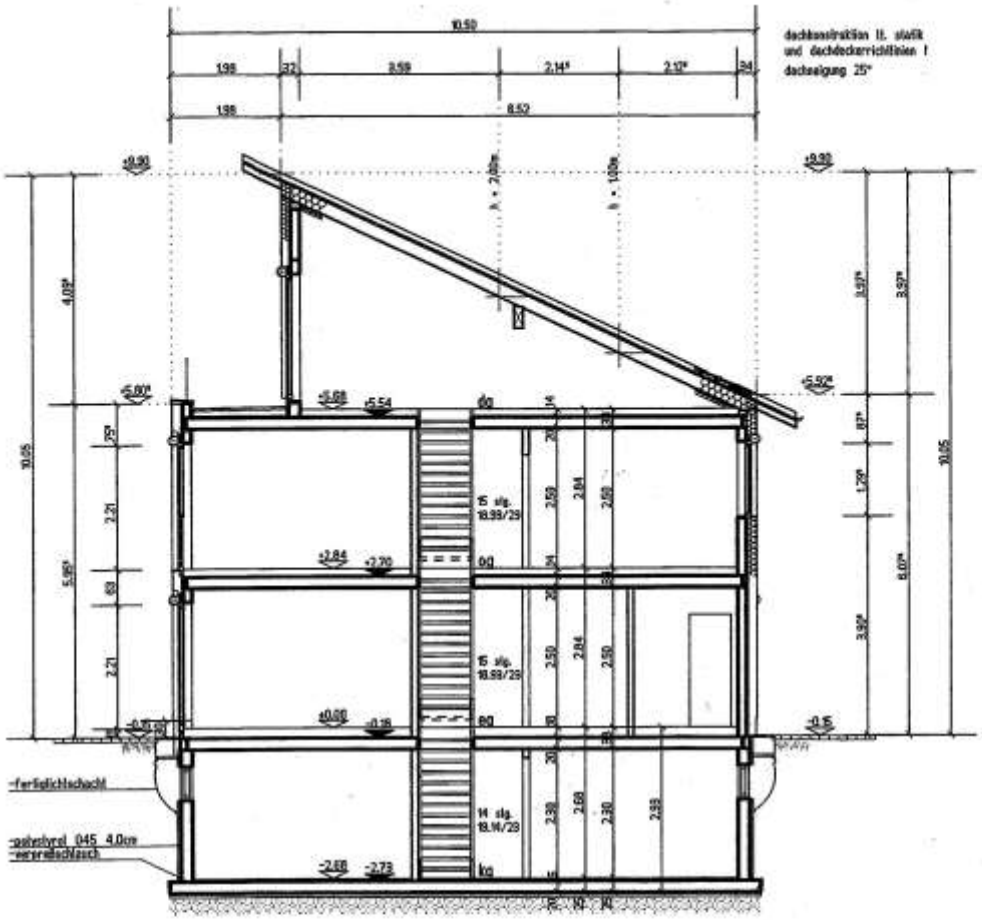
Obergeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss


10.50
1.98
3.59
2.14
2.12
1.98
8.52
dachkonstruktion lt. statik
und dachdeckerrichtlinien !
dachneigung 25°
+9.90
+9.90
+5.60
+5.68
+5.54
+5.92
+2.84
+2.70
+0.00
-0.18
-0.15
-2.68
-2.73
15 stg.
18.99/29
15 stg.
18.99/29
14 stg.
19.14/29
-fertiglichtschacht
-polystyrol 045 4.0cm
-wärmeschlauch
10.05
10.05

Schnitt

Anlage Altlasten

kreis heinsberg
bodenständig. weitsichtig.

Kreisverwaltung · 52523 Heinsberg

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

Der Landrat
Amt für Umwelt und Verkehrsplanung
Geschäftszeichen: 70.40.02.05-2026/000041

Untere Bodenschutzbehörde-Altlasten

Tel.: 0 24 52 13 - 61 46/61 58
Fax: 0 24 52 13 - 61 88 46
E-Mail: altlasten@kreis-heinsberg.de

7. Juli 2026

Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg

Gemarkung: Baal
Flur: 32
Flurstück(e): 296
Lage: Weberstraße 46
Eigentümer: [redacted]

Ihre Anfrage vom 03.07.2026

Sehr geehrter Herr Uffelmann,

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

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

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

gez.

Beemelmanns

Diese Auskunft wurde digital erstellt und ist ohne Unterschrift rechtsgültig.

Hinweis:
Wir beachten den gesetzlichen Datenschutz. Die Informationen gemäß Art. 13 und 14 DS-GVO über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten bzw. der personenbezogenen Daten Ihres Kindes und/oder Ihrer Angehörigen können Sie auf der Internetseite unter https://www.kreis-heinsberg.de/datenschutz/ einsehen. Sofern Sie einen Ausdruck des Merkblattes zu Ihrer Verfügung oder eine persönliche Information wünschen, wenden Sie sich bitte an die/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: DE76 3125 1220 0000 0002 73
BIC: WELADED1ERK
Postbank Köln
IBAN: DE97 3701 0050 0025 4405 03
BIC: PBNKDEFF

Anlage Berg-/ Tagebauunternehmen

RWE

RWE Power Aktiengesellschaft | RWE Platz 2 | 45141 Essen

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

Geomonitoring - Bergschäden

Ihre Zeichen	
Ihre Nachricht	03.07.2026
Unsere Zeichen	ST 273/2026 / POC-GB / fe
Name	Feldkirchner, Christoph
Telefon	02271/751-22105
E-Mail	christoph.feldkirchner@rwe.com
Postanschrift	Zum Gut Bohlendorf, 50126 Bergheim

Bergheim, 03.07.2026

Ein-/Zwei-Familienhaus in Hückelhoven – Hilfarth, Weberstr. 46
Gemarkung Hückelhoven-Ratheim; Flur 32; Flurstück 296
Unser Az.: ST 273/2026

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. Das Anwesen ist bei uns nicht aktenkundig.

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

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft

C. Feldkirchner

i.A. Feldkirchner

DEKRA

RWE Power
Aktiengesellschaft
RWE Platz 2
45141 Essen
T +49 201 5179-0
F +49 201 5179-5299
I www.rwe.com

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Michael Müller

Vorstand:
Dr. Frank Weigand
(Vorsitzender)
Steffen Kanitz
Thomas Körber
Kemal Razanica

Sitz der Gesellschaft:
Essen
Eingetragen beim
Amtsgericht Essen
HRB 17420

Bankverbindung:
Commerzbank Köln
BIC COBADEFF370
IBAN: DE72 3704 0044
0500 1490 00
Gläubiger-IdNr.
DE37ZZZ00000130738

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

tmp3C70.tmp

EBV

EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven

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

Bergschädenabteilung
Myhler Str. 83, 41836 Hückelhoven

Bitte bei Schriftverkehr angeben:
Aktenzeichen
Hck 32 296

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Telefon-Durchwahl	E-Mail	Datum
	Schm/Hu.	(0 24 33) 444025-642	bergbau@ebv.de	08.07.2026

Objekt: **Weberstraße 46 in 41836 Hückelhoven, Flur 32, Flurstück 296, Gemarkung Hückelhoven-Ratheim**

Eigentümer: [redacted]

Sehr geehrter Herr Uffelmann,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 03.07.2026 teilen wir Ihnen mit, dass das genannte Grundstück zu keinem Zeitpunkt Einwirkungen aus der Steinkohlenabbautätigkeit des ehemaligen Bergwerks Sophia-Jacoba unterlag.

Eine Bergschadensakte ist in unserem Hause nicht vorhanden.

Eine Beeinflussung 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. i. A.

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
Merita Karounos
Frank Winkelkötter

Sitz der Gesellschaft:
Hückelhoven
Registergericht:
Mönchengladbach HRB 12679

Commerzbank Aachen
110977600 (BLZ 390 400 13)
SWIFT-BIC: COBADEFFXXX
IBAN: DE81390400130110977600

Anlage Fotos



Wohnhaus Eingang mit Garagenzufahrt



Wohnhaus Straßenansicht



Giebelseite



Instandsetzungsbedarf Garagensturz