



# Gutachten

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) des 155 / 1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück in 41836 Hückelhoven, Feuerbachstraße 6 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss nebst Balkon mit Kellerraum Nr. 5 und dem Sondernutzungsrecht an den KFZ-Stellplatz Nr.9 des Lageplans zugeordnet.

**Aktenzeichen:** 3 K 7 / 25  
**Auftraggeber:** Amtsgericht Erkelenz  
Konrad-Adenauer-Platz 3  
41812 Erkelenz  
**Wertermittlungsstichtag:** 16. Januar 2026



Der Verkehrswert (Marktwert) der Eigentumswohnung verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss nebst Balkon des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 5 und dem Sondernutzungsrecht an den KFZ-Stellplatz Nr.9 des Lageplans zugeordnet des Grundstücks wurde ermittelt mit:

**145.000 EUR**

(In Worten: einhundertfünfundvierzigtausend Euro)

Internet-Version

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

## Hinweis

Zweck des Wertgutachtens ist die Schätzung des Verkehrs- bzw. Marktwertes zum Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 003 K 007 / 25

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

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

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

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

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

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines</b> .....	<b>6</b>
Zweck des Gutachtens .....	6
Bewertungsobjekt .....	6
Wohnungsgrundbuch .....	6
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag .....	10
Ortsbesichtigung .....	10
Ende der Recherche .....	10
Dokumente und Informationen .....	11
Wesentliche rechtliche Grundlagen .....	11
Verkehrswert nach § 194 BauGB .....	11
<b>2 Wertrelevante Merkmale</b> .....	<b>12</b>
Lage .....	12
Rechtliche Gegebenheiten .....	15
Sonstige Wertkriterien / objektspezifische Eigenschaften .....	18
Bauliche Anlagen .....	21
<b>3 Flächenberechnung</b> .....	<b>25</b>
Wohnfläche .....	25
<b>4 Wertermittlung</b> .....	<b>26</b>
Verfahrenswahl .....	26
<b>5 Ertragswertberechnung</b> .....	<b>28</b>
Ertragswertverfahren .....	28
Ertragswertberechnung .....	32
<b>6 Plausibilitätskontrolle des Ertragswertes</b> .....	<b>34</b>
<b>7 Baulast</b> .....	<b>35</b>
<b>8 Verkehrswert</b> .....	<b>36</b>
<b>9 Schlusserklärung des Sachverständigen</b> .....	<b>37</b>

<b>10 Anlagen</b> .....	<b>39</b>
Anlage Flurkarte.....	39
Anlage Anliegerbescheinigung.....	40
Anlage Bepaungsplan .....	41
Anlage Baulast .....	44
Anlage Baupläne.....	47
Anlage Altlasten .....	51
Anlage Tage -/ Bergbau .....	52
Anlage Fotos .....	53

**Zusammenstellung wesentlicher Daten**

<b>Grundlagen</b>	
Wertermittlungstichtag	16. Januar 2026
Ortsbesichtigung	16. Januar 2026
Baujahr	1994
Wohnfläche	72,20 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	155 / 1.000
Grundstücksgröße	832 m <sup>2</sup>

<b>Wertermittlung</b>	
Bodenwert	170.560 EUR
Bodenwertanteil	26.437 EUR
Verkehrswert der Eigentumswohnung	145.000 EUR

## 1 Allgemeines

### Zweck des Gutachtens

Zweck des Wertgutachtens ist die Schätzung des Verkehrs- bzw. Marktwerts im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens mit dem Aktenzeichen 003 K 007 / 25.

### Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen 155 / 1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss Nr. 5 nebst Balkon des Aufteilungsplanes, mit dem Kellerraum 5 im Kellergeschoss das Sondernutzungsrecht an den KFZ-Stellplatz Nr.9 des Lageplans zugeordnet am Grundstück.

### Wohnungsgrundbuch

Grundbuchinhalt, Lasten und Rechte

Das Grundbuch ist wie folgt gegliedert:

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

Grundbuchrechtliche Angaben

Laut Ausdruck des Grundbuchauszug vom 24.10.2025 wird das Bewertungsobjekt wie folgt im Grundbuch geführt:

### Deckblatt

Amtsgericht	Erkelenz
Grundbuch von	Baal
Blatt	2228

**Bestandsverzeichnis**

lfd. Nr. 1	155 / 1.000 - einhundertfünfundfünfzig – Eintausendstel - Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung	Baal
Flur	9
Flurstück	671
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Feuerbachstraße 6,
Größe	832 m <sup>2</sup> verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss nebst Balkon und dem Kellerraum 5 im Kellergeschoss. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 2224 bis 2229) Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Bezug: Bewilligung vom 23.12.2020 (UR-Nr. ...). Von Blatt 2207 hierher übertragen am 12.01.2021. Hier ist das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 9 des Lageplans zugeordnet. Eingetragen am 31.03.2021.

**Abteilung I**

Eigentümer: Die Eigentumsverhältnisse sind dem Gericht bekannt.

**Abteilung II**

## Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.1

zur Lfd. Nr.1

Grunddienstbarkeit (Heizungsanlagennutzungsrecht und Leitungsrecht) für den jeweiligen Wohnungseigentümer der Gemarkung Baal

Flur 9 Flurstück 731 (Blatt 2230 BV Nr. 1),

Flur 9 Flurstück 731 (Blatt 2231 BV Nr. 1),

Flur 9 Flurstück 731 (Blatt 2232 BV Nr. 1),

Flur 9 Flurstück 731 (Blatt 2233 BV Nr. 1),

Flur 9 Flurstück 731 (Blatt 2234 BV Nr. 1),

Flur 9 Flurstück 731 (Blatt 2235 BV Nr. 1),

Flur 9 Flurstück 731 (Blatt 2236 BV Nr. 1),

Flur 9 Flurstück 731 (Blatt 2237 BV Nr. 1),

Flur 9 Flurstück 731 (Blatt 2238 BV Nr. 1),

Flur 9 Flurstück 731 (Blatt 2239 BV Nr. 1),

Flur 9 Flurstück 731 (Blatt 2240 BV Nr. 1),

Flur 9 Flurstück 731 (Blatt 2241 BV Nr. 1),

Flur 9 Flurstück 730 (Blatt 2242 BV Nr. 1),

Flur 9 Flurstück 730 (Blatt 2243 BV Nr. 1),

Flur 9 Flurstück 730 (Blatt 2244 BV Nr. 1),

Flur 9 Flurstück 730 (Blatt 2245 BV Nr. 1),

Flur 9 Flurstück 730 (Blatt 2246 BV Nr. 1),

Flur 9 Flurstück 730 (Blatt 2247 BV Nr. 1),

Flur 9 Flurstück 730 (Blatt 2248 BV Nr. 1),

Flur 9 Flurstück 730 (Blatt 2249 BV Nr. 1),

Flur 9 Flurstück 730 (Blatt 2250 BV Nr. 1),

Flur 9 Flurstück 730 (Blatt 2251 BV Nr. 1),

Flur 9 Flurstück 730 (Blatt 2252 BV Nr. 1),

Flur 9 Flurstück 730 (Blatt 2253 BV Nr. 1),

als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Bezug: Bewilligung vom 15.01.2021 (UR-N. ...). Eingetragen am 01.02.2021.

Lfd. Nr.2

zur Lfd. Nr.1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erkelenz, 3 K 7/25). Eingetragen am 24.10.2025.

Lfd. Nr.3

zur Lfd. Nr.1

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Erkelenz, 3 L 1/25). Eingetragen am 24.10.2025.

#### Grundsätzlicher Hinweis

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

#### **Abteilung III**

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

**Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag**

Wertermittlungsstichtag ist der 16. Januar 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 16. Januar 2026 um 12:30 Uhr statt. Der Schlüssel für das Objekt wurde vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellt.

Anwesend waren:

1. Der Unterzeichnete als Sachverständiger.

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

**Ende der Recherche**

Die Recherchen zur Gutachtenerstellung endeten am 30. Januar 2026, die Aufnahmen der örtlichen Gegebenheiten mit dem Ortstermin vom 16. Januar 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**

- Wohnungsgrundbuchauszug vom 24.10.2025
- Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 12.01.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.01.2026
- Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 30.12.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 05.01.2026
- Auskunft über die Bergschadensgefährdung (RWE) vom 08.01.2026
- Auskunft über das Überschwemmungsrisiko vom 06.01.2026
- Bauunterlagen vom Bauordnungsamt (Archivakte) vom 06.01.2026
- Auskünfte und Grundstücksmarktberichte des Kreises Heinsberg 2025
- Bodenrichtwert-/Immobilienrichtwertkarte
- Auskünfte und Informationen bei der Ortsbesichtigung

**Wesentliche rechtliche Grundlagen**

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

Baugesetzbuch (BauGB)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

**Verkehrswert nach § 194 BauGB**

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

---

## 2 Wertrelevante Merkmale

---

### Lage

#### Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen Landeshauptstadt Düsseldorf 31 Landkreise und 22 kreisfreie Städte ca. 18.000.000 Einwohner
Regierungsbezirk	Köln
Kreis	Heinsberg mit 13 Stadtbezirke ca. 252.600 Einwohner Kreisstadt Heinsberg (ca. 40.800 Einwohner)

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

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

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

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

**Mikrolage**

Stadt

Hückelhoven

ca. 42.734 Einwohner (31. Dez. 2022)

Anbindung an Bundesautobahn und Bahnstrecke.

In dem umliegenden Wohngebiet befinden sich überwiegend Ein-/ Mehrfamilienhäuser.

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.

Zentrum Hückelhoven	5,50 km
Apotheke	440 m
Supermarkt	530 m
Bäckerei	660 m
Kindergarten	2,00 km
Schule	2,70 km
Ärzte	530 m

Quelle vom 29.12.2025 <https://onlinestreet.de/strassen/Feuerbachstra%C3%9Fe.H%C3%BCckelhoven.770433.html>

**Ortsteil**

Der Ortsteil liegt süd-östlich von Hückelhoven.

**Nähere Umgebung**

Vorwiegend freistehende, ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung.

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

**Verkehrsanbindung**

Entfernungen (ca.) Individualverkehr

Anschluss A 46 (Heinsberg - Düsseldorf) 6,00 km

Entfernungen öffentlicher Personennahverkehr

Bushaltestelle Baal Süd 500 m

Bahnhof Hückelhoven Baal 1,00 km

(Richtung Aachen, Düsseldorf)

**Entfernungen (ca.) Autobahn**

Aachen 45,00 km

Düsseldorf 50,00 km

Köln 65,00 km

**Entfernungen (ca.) Flughafen**

Verkehrslandeplatz Mönchengladbach 45,00 km

Flughafen Düsseldorf 60,00 km

Flughafen Köln 75,00 km

Maastricht Aachen Airport (NL) 60,00 km

**Wohnlage**

- fußläufige Entfernung zum inneren Stadtkern, gute Nahversorgung
- gute Erreichbarkeit der sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen
- günstige Verkehrsanbindung im ÖPNV und Individualverkehr
- Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern
- begrünte Vorgärten,
- 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. 23,25 m
Grundstückstiefe	ca. 35,50 m
Anschlüsse	Gas, Strom, Telefon, Wasser und Kanal
Nutzung	Wohnen
Straße	Erschließungsstraße Feuerbachstraße, Gemeindestraße (Wohnstraße) mit Schwarzdecke, beidseitige Bürgersteige, Parkmöglichkeiten im Straßenraum, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung

**Rechtliche Gegebenheiten**

<b>Mietverträge</b>	Die Wohnung ist nicht bewohnt
<b>Nutzung</b>	Wohnen
<b>Zwangsverwaltung</b>	ist vorhanden
<b>Angaben der Hausverwaltung</b>	WEG-Verwaltung. Nach den mir bereits vorliegenden Wirtschaftsplan für das Kalenderjahr 2025, der bis zur Erstellung des Planes für das Kalenderjahr 2025 gilt, beträgt das monatliche Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage von 25,87 €. Die Wohngebäudeversicherung besteht bei der LVM. Der kalenderjährlich fällige Prämienbetrag beläuft sich jährlich für das Gesamtobjekt auf 2.689,65 €. Die Grundbesitzerhaftpflichtversicherung besteht ebenfalls bei der LVM. Der Jahresbeitrag, ebenfalls kalenderjährlich fällig; beläuft sich jährlich für das Gesamtobjekt auf einen Betrag von weiteren 66,16 €. Die aktuellen Prämienzahlungen sind nach Auskunft der Hausverwaltung bezahlt.

**Baulasten**

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hückelhoven ist für das zu bewertendes Grundstück mit einer belastenden Baulast im Baulastenverzeichnis von Baal, Baulastenblatt Nr.:243 eingetragen.

*„Übernahme der Verpflichtung, das im Mehrfamilienhaus Baal, Feuerbachstraße 6 zu installierende Blockheizwerk als Zentralheizung für die auf den Grundstücken Gemarkung Baal, Flur 9, Flurstücke 730 und 731 zu errichtende Mehrfamilienhäuser zur Verfügung zu stellen.“*

**Baugenehmigungen**

Vom Bauaktenarchiv wurden mir folgende Genehmigungsunterlagen zur Verfügung gestellt:

Fertigstellung im Jahr 1995 (gemäß Bauakte).

Grundrisse, Schnitte und Ansichten

**Baurecht**

Das Grundstück Gemarkung Baal, Flur 9, Flurstück 671 liegt im Geltungsbereich des seit dem 18.04.1985 rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2-096-0, Baal, Fringstraße. Ein Auszug des Bebauungsplanes mit Legende und Textlichen Festsetzungen liegt als Kopie bei.

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 Änderung des 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 Sanierung - oder Erhaltungsgebiet, ebenfalls nicht in einem Entwicklung - oder Umlegungsgebiet.

**Bauordnungs-  
rechtlicher Zustand**

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

## **Sonstige Wertkriterien / objektspezifische Eigenschaften**

### **Bodenbeschaffenheit**

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

### **Bergbau / Tagebau**

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

### **Überschwemmung**

Hochwassergefahr besteht für das Grundstück nicht. Auch sonstige, den Wert des Grundstücks beeinträchtigende durch den Grundwasserstand und der Tragfähigkeit des Baugrundes sind dem Unterzeichnetem nicht bekannt.

### **Altlasten**

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

**Topografie**

Die natürliche Geländeoberfläche des Grundstücks ist eben.

**Erschließung**

Bei der Feuerbachstraße 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, 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 Feuerbachstraße 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.

**Energieausweis**

Nicht vorhanden.

**Hinweis**

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

Es wurden lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

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

## Bauliche Anlagen

### Vorbemerkung Gemeinschaftseigentum

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

Baujahr 1994 Mehrfamilienwohnhaus 6 WE (Gemäß Bauakte)

Modernisierung Keine bestimmte Zeitangabe, kontinuierlich

Bauweise Massivbauweise

- Massivhaus
- Freistehendes Mehrfamilienwohnhaus
- 2-geschossige mit ausgebautem Dachgeschoss
- Balkon, Terrasse
- voll unterkellert
- Satteldach mit Dachgauben beidseitig und Balkon
- Baujahrs typische Dämmung
- PKW-Stellplätze

**Rohbau und Allgemeinbereich**

Gründung und Sohle	Beton / Stahlbeton.
Wände	Beton und Stahlbeton.
Decken	Stahlbeton.
Treppen	Stahlbetontreppe mit Werksteinbelag und Stahlrohrgeländer.
Dach	Satteldach mit Gauben als Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung.
Fassaden	Klinker
Außentüren	Haustür aus Aluminium mit Ornamentverglasung. Briefkastenanlage im festenden Türelement der Haupteingangstür, Klingelanlage.
Keller	Böden mit Zementestrich; Mauerwerk mit Putz und Anstrich; Decken mit Anstrich.
Heizung	Gas-Zentralheizung.
Sonstiges	--
Instandsetzung, Baumängel, Bauschäden,	keine.
Wertung	Das Sechsfamilienwohnhaus befindet sich in einem zufriedenstellendem Unterhaltungszustand.

**Ausstattung der Wohnung (Sondereigentum)**

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden (manuell).
Außentüren	Balkontüren aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden (manuell).
Wohnungstür	Stahlzarge mit Holztür.
Innentüren	Stahlzarge mit Holzwabentür.
Bodenbeläge	Vinylboden, Laminat.
Wandflächen	Tapete mit Anstrich.
Deckenflächen	Tapete mit Anstrich.
Beheizung	Anschluss an die Zentralheizung. Radiatoren
Warmwasser- bereitung	Zentral über die Heizung.
Sanitär- installation	Küche mit Anschluss an Wasser und Abwasser. Die Kücheneinrichtung ist, sofern vorhanden, nicht wesentlicher Bestandteil der Eigentumswohnung und kein Grundstückszubehör, sondern Mobilgar. Sie ist deshalb nicht Gegenstand der hier vorzunehmenden Bewertung. Badezimmer mit Wanne, Spülklosett und Waschtisch, Raumhoch gefliest, Durchlauferhitzer.
Elektro- installation	normale Ausstattung.
Sonstiges	Balkon mit Stahlrohrgeländer, Fliesenbelag.
Instandsetzung, Baumängel, Bauschäden,	Die Abstellraumtür ist beschädigt und im Kellerraum wurde der Wanddurchbruch der Hauszuleitungen nicht fachmännisch verschlossen.
Wertung	Die Eigentumswohnung verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss nebst Balkon des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 5 befindet sich in einem zufriedenstellendem Unterhaltungszustand.
Rauchmelder	Keine.

## **Außenanlage**

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

Der Hauszugang ist mit Betonpflaster befestigt. Die KFZ-Stellplätze sind mit Gitterrasensteinen befestigt. Der Bereich der Mülltonnen ist mit Gitterstabzaun abgegrenzt. Die Fläche hinter dem Gebäude ist mit Rasen und Zierbepflanzung gestaltet.

**3 Flächenberechnung****Wohnfläche**

Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 5 wurde aus der Teilungserklärung vom 17. Juni 2020 aus der Grundakte übernommen. Eine maßliche Überprüfung wurde nicht durchgeführt. Es wird von der Richtigkeit der Daten ausgegangen.

Diele	6,10 m <sup>2</sup>
Küche	7,06 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	11,56 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,79 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	24,79 m <sup>2</sup>
Bad	4,80 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,10 m <sup>2</sup>
Balkon	3,00 m <sup>2</sup>
	<b>gesamt:</b> <b>72,20 m<sup>2</sup></b>
Keller	13,21 m <sup>2</sup>

## 4 Wertermittlung

---

### Verfahrenswahl

#### Vorbemerkung

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

#### Vergleichswertverfahren

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

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

### **Ertragswertverfahren**

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

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

### **Sachwertverfahren**

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

### **Konsequenz für die Vorgehensweise**

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

### **Hinweis**

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

---

## 5 Ertragswertberechnung

---

### Ertragswertverfahren

#### Rohertrag

Für das Bewertungsobjekt gelten:

- mittlere Wohnlage
- Bezugsfertigkeit vor 1995
- Größe über 70,00 bis 89,99 m<sup>2</sup>

Gemäß Mietspiegel 2025 der Stadt Hückelhoven ergibt sich eine marktübliche Wohnraummiete bei einer Ausstattung A von rund 5,10 EUR/m<sup>2</sup> - 6,90 EUR/m<sup>2</sup>. Aufgrund der Ausstattung, Lage, KFZ-Stellplatz und vergleichbare Mietangebote in der Nachbarschaft wird ein Mietansatz von 6,30 EUR/m<sup>2</sup> gewählt.

marktübliche Nettokaltmiete = 6,30 EUR/m<sup>2</sup>

Wohnfläche = 72,20 m<sup>2</sup>

Monatliche Nettokaltmiete

72,20 m<sup>2</sup> × 6,30 EUR/m<sup>2</sup> = 454,86 EUR/Monat

Wohnung

454,86 EUR × 12 Monate = 5.458,32 EUR/Jahr

jährlicher Rohertrag = 5.458,32 EUR/Jahr

**Bewirtschaftungskosten**

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

Verwaltungskosten

- **429 EUR/Jahr** WH
- **47 EUR/Jahr** KFZ-Stellplatz

Betriebskosten

Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden.

Instandhaltungskosten

**1.010,80 EUR/Jahr** WH

14,00 EUR/m<sup>2</sup>/Jahr × 72,20  
m<sup>2</sup>

**106,00 EUR/Jahr** KFZ-Stellplatz

Mietausfallwagnis

**109,17 EUR/Jahr**

5.458,32 EUR/Jahr × 2 %

Das Mietausfallwagnis für derartige Wohnobjekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt bei etwa 2 Prozent des Rohertrags

Die Bewirtschaftungskosten betragen 1.701,97 EUR/Jahr und liegen damit bei etwa 31,1812 Prozent des Rohertrags.

**gerundet:****31,20 %****Liegenschaftszinssatz** 1,5 %

---

Nach Angabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Heinsberg liegt für Eigentumswohnungen der Liegenschaftszinssatz bei 1,5 % mit einer Abweichung von  $\pm 0,2$  % vor. Mit der Standardabweichung ergibt sich eine Bandbreite von 1,1 bis 1,5 Prozent. Grund dafür ist die Tatsache, dass der vom Gutachterausschuss ermittelte Liegenschaftszinssatz ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für das gesamte Kreisgebiet ist. Die Auswertung des Gutachterausschusses enthält somit auch Werte für die ländlich geprägten Gemeinden des Kreises. Aus diesem Grund halte ich im vorliegenden Fall einen Liegenschaftszinssatzes von 1,5 Prozent für angemessen.

**Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum, in dem bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Im Allgemeinen wird sie durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Laut dem Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg ist für Wohnobjekte eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren anzusetzen. Aufgrund der guten Bausubstanz und der Modernisierung wird ein Alter von rund 30 Jahren angenommen. Somit ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

**Barwertfaktor zur Kapitalisierung**

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer erhält man einen Kapitalisierungsfaktor von rd. **35,00**.

**Bodenwertanteil**

Für Hückelhoven, in dem das hier zu bewertende Grundstück liegt, hat der zuständige Gutachterausschuss einen Baulandrichtwert von 205,00 EUR/m<sup>2</sup> beschlossen und veröffentlicht.

- Bodenrichtwert 205 EUR/m<sup>2</sup>
- Beitragszustand beitragsfrei
- Nutzungsart Dorfgebiet
- Geschosszahl I - II
- Tiefe 35 m

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen mit denen des Bewertungsobjekts weitgehend überein.

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich daher für das Grundstück mit der zu bewertenden Wohnung Nr.5 einen Bodenwert von 205 EUR/m<sup>2</sup> für angemessen.

Für die Wohnung ergibt sich somit folgender Bodenwertanteil:

Ausgangswert		205 EUR/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	x	832 m <sup>2</sup>
Gesamtbodenwert	=	170.560 EUR
Miteigentumsanteil	x	155 / 1.000
Bodenwertanteil	=	26.436,80 EUR
	<b>gerundet =</b>	<b>26.437 EUR</b>

**Ertragswertberechnung**

## Zusammenstellung der Wertrelevante Eingangswerte

Restnutzungsdauer	50	Jahre
Rohertrag	5.458,32	EUR
Bewirtschaftungskosten	31,20	%
Liegenschaftszinssatz	1,50	%
Kapitalisierungsfaktor	35,00	
Bodenwert	26.437	EUR

**Berechnung**

Jährlicher Rohertrag		5.458,32	EUR
Bewirtschaftungskosten (5.458,32 EUR × 31,20 %)	-	1.703,00	EUR
Reinertrag (Anteil des jährlichen Rohertrages)	=	3.755,32	EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag (26.437 EUR × 1,50 %)	-	396,56	EUR
Gebäudereinertrag	=	3.358,76	EUR
Kapitalisierungsfaktor	x	35,00	EUR
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	117.556,60	EUR
Bodenwertanteil	+	26.437,00	EUR
Vorläufiger Ertragswert	=	143.993,60	EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	±	0	EUR
Ertragswert	=	143.993,60	EUR

Übertrag 143.993,60 EUR

Im Bereich der Abstellraumtür liegt Instandsetzungsbedarf vor, da diese beschädigt ist und ausgetauscht werden muss. Die tatsächlichen Kosten für die Schadensbeseitigung können von der hier angesetzten Wertminderung abweichen. Den Wert für die Tür mit Einbau schätze ich überschlägig auf:

- 300,00 EUR

Das Verschließen des Wanddurchbruchs der Hauszuleitungen. Die tatsächlichen Kosten für die Schadensbeseitigung können von der hier angesetzten Wertminderung abweichen. Den Wert schätze ich pauschal auf:

- 1.000,00 EUR

Ertragswert

142.693,60 EUR

**gerundet = 145.000 EUR**

## 6 Plausibilitätskontrolle des Ertragswertes

Merkmale	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-Koeffizient
Immobilienrichtwertnummer	20415		
Zeitpunkt	01.01.2025	16.01.2026	
Baujahr	1990	1995	0,96
Wohnfläche	70	72	1,00
Wohnlage	gut	mittel	-
Wohneinheiten	8-12 WE	6	1,04
Gebäudestandard	mittel	mittel	1,00
Geschosslage	Erdgeschoss	Dachgeschoss	0,98
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Modernisierung	baujahrtypisch	baujahrtypisch	1,00
Balkon	nicht vorhanden	vorhanden	1,03
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			1,00
Angepasster Immobilienrichtwert		$1.600 \text{ EUR/m}^2 \times 1,00$	$= 1.600 \text{ EUR/m}^2$
Vorläufiger Vergleichswert		$72,20 \text{ m}^2 \times 1.600 \text{ EUR/m}^2$	$= 115.520 \text{ EUR}$

Unter Berücksichtigung der Ausstattung, Lage, KFZ-Stellplatz und des Zustands des Objektes halte ich in Anlehnung an diesen Durchschnittswert einen Wert von 1.994 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche für angemessen.



---

**8 Verkehrswert**

---

<b>Definition des Verkehrswerts</b>	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.
<b>Herangezogenes Verfahren</b>	Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das Ertragswertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen angesetzt.
<b>Ergebnis</b>	Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale und Einflüsse ermittele ich den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB des Grundstücks Feuerbachstraße 6 in 41836 Hückelhoven zum Wertermittlungsstichtag 16. Januar 2026 zu.

Unbelasteter Verkehrswert

**145.000 EUR**

(In Worten: einhundertfünfundvierzigtausend Euro)

## 9 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 18. Februar 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
- 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)

## 10 Anlagen

## Anlage Flurkarte



## Anlage Anliegerbescheinigung



Stadt Hückelhoven  
Der Bürgermeister  
Amt 60

Hückelhoven, den 30.12.2025

### Anliegerbescheinigung

- Grundstück: Feuerbachstraße 6, 41836 Hückelhoven-Baal  
Gemarkung Baal, Flur 9, Flurstück 671

Bei der Feuerbachstraße 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 Feuerbachstraße 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



## Anlage Bepauungsplan



Stadt Hückelhoven - Postfach 13 60 - 41826 Hückelhoven

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

Stadt Hückelhoven  
**Amt für Stadtplanung**  
Rathausplatz 1  
41836 Hückelhoven

**Auskunft**  
Frau Sandra Spiegelhoff  
**Gebäude**  
Neubau  
**Telefon**  
02433 82-174  
**Email**  
sandra.spiegelhoff@hueckelhoven.de  
**Zeichen**  
61 sph  
**Datum**  
Montag, 12. Januar 2026

Gutachten über den Verkehrswert für das Grundstück Gemarkung Baal, Flur 9, Flurstück 671,  
Feuerbachstraße 6, 41836 Hückelhoven  
Ihre Anfrage zur Bauleitplanung vom 29.12.2025

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Uffelmann,

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

Das Grundstück Gemarkung Baal, Flur 9, Flurstück 671 liegt im Geltungsbereich des seit dem 18.04.1985 rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2-096-0, Baal, Fringstraße.  
Ein Auszug des Bebauungsplanes mit Legende und Textlichen Festsetzungen liegt bei.

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

Derzeit ist weder die Änderung des 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.

**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 DEUTDE3390  
**Postbank Köln** IBAN DE80 3701 0050 0027 4005 05 - BIC PSBKDE33

Öffnungszeiten:



hueckelhoven.de/kontakt

**Bebauungsplan**  
**2-096-0, Baal, Fringstraße**  
- Planzeichenerklärung -



**PLANZEICHEN** GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30. JULI 1981

<b>WA</b>	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)		STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr.11 BBauG)
<b>MI</b>	MISCHGEBIETE (§ 6 BauNVO)		STRASSENABGRENZUNGSLINIE
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§§ 16 u.17 BauNVO)		VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
<b>04</b>	GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 u.17 BauNVO)		FUSSGÄNGERBEREICH
<b>II</b>	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (§§ 16-18 BauNVO)		ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)
<b>o</b>	OFFENE BAUWEISE (§ 22 (2) BauNVO)		SPIELPLATZ
	NUR EINZEL U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS- BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BBauG)
<b>b</b>	BESONDERE BAUWEISE s. TEXTL. FESTS. (§ 22 (4) BauNVO)		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 (5) BauNVO)
	BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)		UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VOR- -KEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EIN- -WIRKUNGEN ERFORDERLICH SIND - § 9 GRUNDWASSERABSENKUNGSBEREICH - WEIRWIRKUNGSBEREICH DES BERREIUS (§ 9 (5) BBauG)
	FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, ELEKTRIZITÄT (§ 9 (1) Nr.12 BBauG)		

Der Bebauungsplan 2-096-0, Baal, Fringstraße  
ist mit Bekanntmachung vom 18.04.1985 rechtsverbindlich geworden.

Seite 1 von 1



## Anlage Baulast



Stadt Hückelhoven · Postfach 13 65 · 41825 Hückelhoven

Herrn  
Dipl.-Ing. Dirk Uffeimann  
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  
**Aktenzeichen**  
**1000-25-05**  
**Datum**  
Mittwoch, 7. Januar 2026

**VORHABEN:** Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und Kopien aus der Bauakte  
**GRUNDSTÜCK:** Hückelhoven, Baal, Feuerbachstraße 6  
Gemarkung Baal, Flur 9, Flurstück 671

### 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 DE33ZZZ0000034874

Steuernummer 202 / 5727 / 0190

**Kreissparkasse Heinsberg** IBAN DE18 3125 1200 0003 6077 77 · BIC WELADEDIERK  
**Volksbank Mönchengladbach** IBAN DE55 3006 0517 6200 1530 12 · BIC GENODE33MRR  
**Volksbank Heinsberg eG** IBAN DE40 3706 9402 5500 3000 07 · BIC GENODE33HRS  
**Deutsche Bank Hückelhoven** IBAN DE78 3907 0020 0484 6002 00 · BIC DEUTDE33HAN  
**Postbank Köln** IBAN DE80 3701 0050 0027 4855 05 · BIC PBNKDE33

Öffnungszeiten:



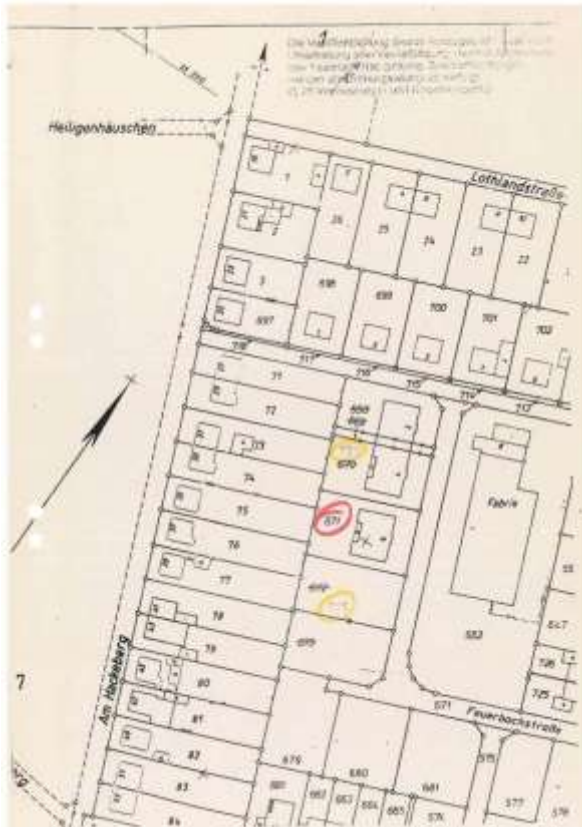
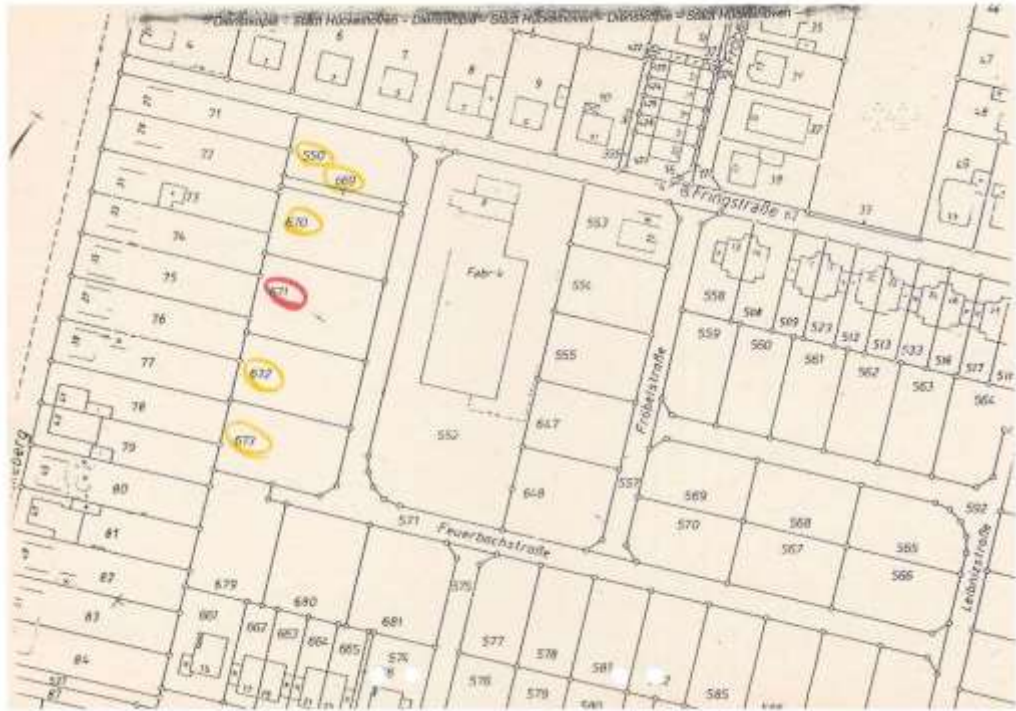
[hueckelhoven.de/kontakt](https://www.hueckelhoven.de/kontakt)

**Baulastenverzeichnis**

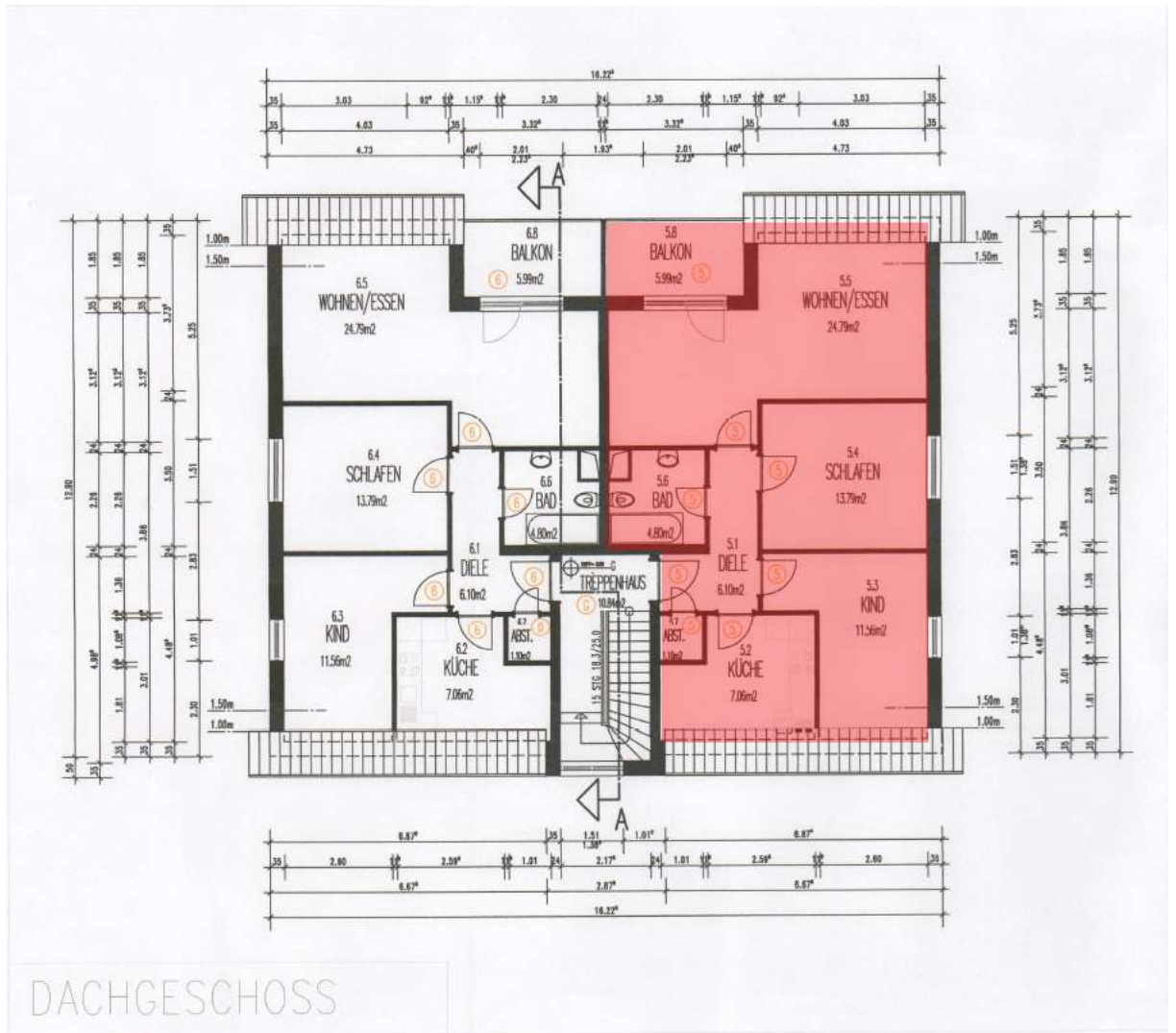
VON Baal Baulastenblatt Nr. 243 Seite 1  
 Grundstück Baal, Feuerbachstraße 6 Str.Nr.  
 Gemarkung Baal Flur 9 Flurstück 671

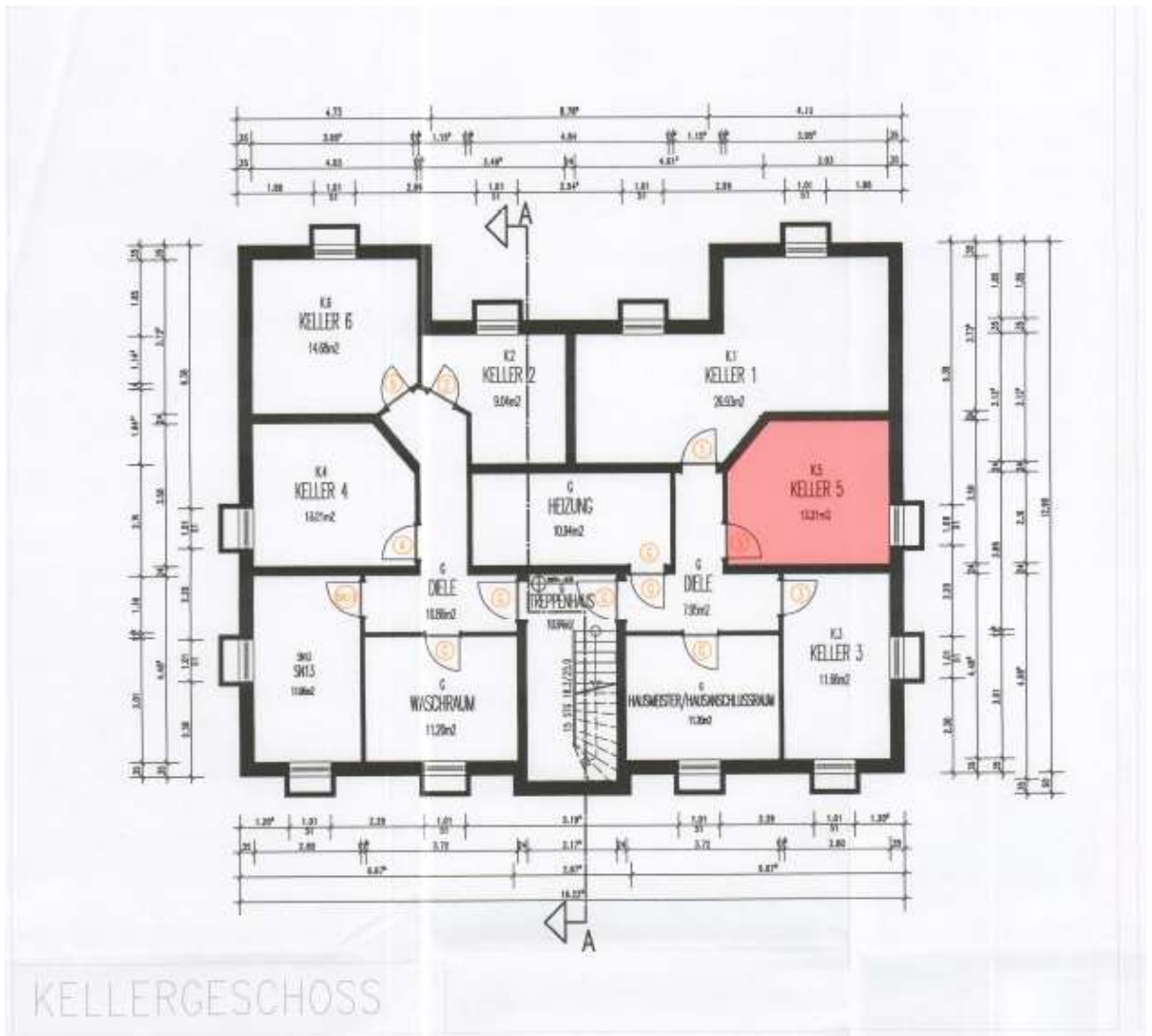
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Übernahme der Verpflichtung, das im Mehrfamilienhaus Baal, Feuerbachstraße 6 zu installierende Blockheizwerk als Zentralheizung für die auf den Grundstücken Gemarkung Baal, Flur 9, Flurstücke <del>550</del>, <del>669</del>, <del>670</del>, <del>672</del> und <del>673</del> zu errichtenden Mehrfamilienhäuser zur Verfügung zu stellen.</p> <p>gem. Bewilligung vom 29.07.1994</p> <p>Eingetragen lt. Eitragungsverfügung vom 01.08.1994</p> <p><i>Wullers</i></p>	<p>Fortgeschrieben aufgrund eines Auszuges aus dem Veränderungsnachweis des Katasteramtes Jg. 96/Nr. 43 21 020 + 021 für die <u>begünstigten</u> Grundstücke Flur 9, Flurstücke 550, 669, 670, 672 + 673 nach Flur 9, Flurstücke 730 und 731.</p> <p>Hückelhoven, 17.06.1996</p> <p><i>Jäger</i></p>

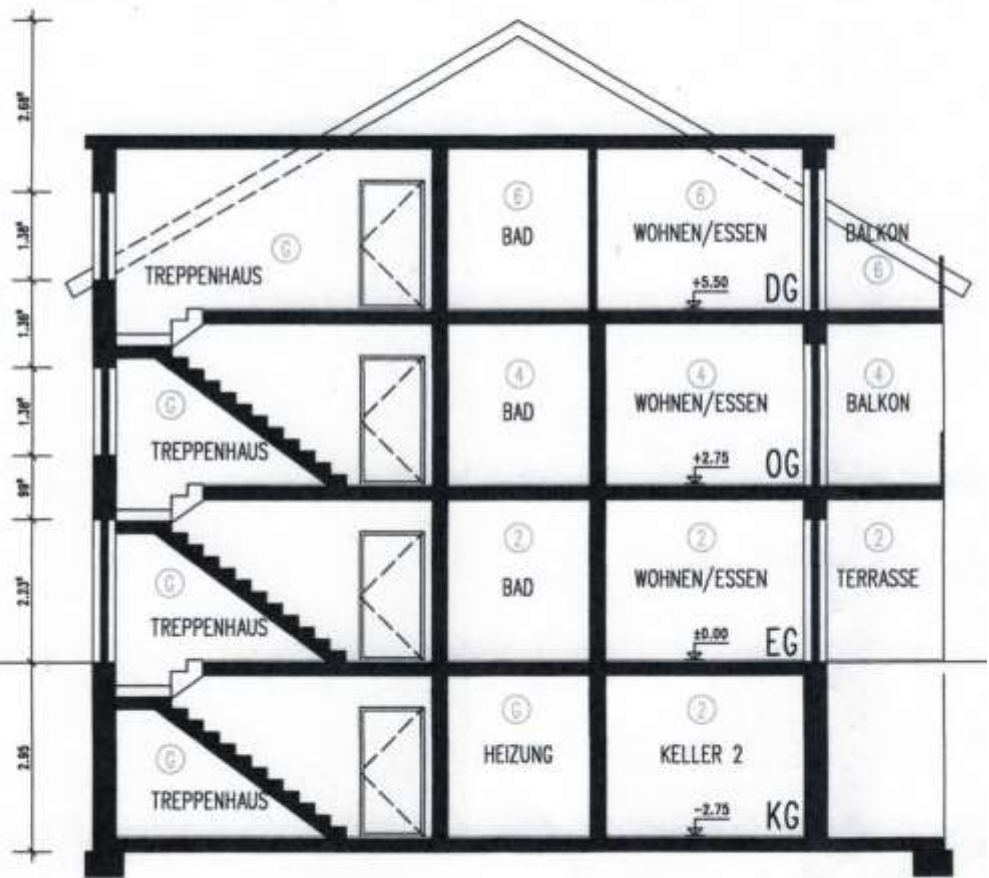
Folgende Seite \_\_\_\_\_



Anlage Baupläne







SCHNITT A-A HAUS 6



## Anlage Altlasten



Kreisverwaltung - 52523 Heinsberg

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

### Der Landrat

Amt für Umwelt und Verkehrsplanung  
Geschäftszeichen: 70.40.02.05-2025/000072

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](mailto:altlasten@kreis-heinsberg.de)

5. Januar 2026

### Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg

Gemarkung: Baal  
Flur: 9  
Flurstück: 671  
Lage: Feuerbachstraße 6, 41836 Hückelhoven  
Eigentümer: .....

Ihre Anfrage vom 29. Dezember 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.

Beemelmanns

*Diese Auskunft wurde digital erstellt und ist ohne Unterschrift rechtsgültig.*

#### Hinweis:

Wir beachten den gesetzlichen Datenschutz. Die Informationen gemäß Art. 15 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 33 - 0  
Fax: 0 24 52 33 - 11 00  
E-Mail: [info@kreis-heinsberg.de](mailto:info@kreis-heinsberg.de)  
Internet: [www.kreis-heinsberg.de](http://www.kreis-heinsberg.de)

Kartoverbindungen  
Kreis Sparkasse Heinsberg  
IBAN: DE 76 3125 5220 0000 0002 79  
BIC: WELADED1ERK  
Postbank Köln  
IBAN: DE 97 3701 0050 0025 4405 03  
BIC: PBNK3333

**Anlage Tage -/ Bergbau**

**RWE**

RWE Power Aktiengesellschaft | RWE Platz 2 | 45143 Essen

Sachverständigenbüro  
Dirk Uffelmann  
Zum Wehr 1  
52441 Linnich-Rurdorf

**Geomonitoring - Bergschäden**

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

E-Mail 29.12.2025  
ST 7/2026 / POB-GB / THIE  
Thielemann, Thomas  
02271/751-22470  
thomas.thielemann@rwe.com  
Zum Gut Bohldorf, 50126  
Bergheim

Bergheim, 08.01.2026

**Anwesen in Hückelhoven - Baal, Feuerbachstr. 6  
Gemarkung Baal, Flur 9, Flurstück 671  
Unser Az.: ST 007/2026**

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.

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

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft

  
i.A. Dr. Thielemann

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



**RWE Power  
Aktiengesellschaft**  
RWE Platz 2  
45143 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  
Dr. Lars Kulk  
Kermit Rozanica  
Sitz der Gesellschaft:  
Essen  
Eingetragen beim  
Amtsgericht Essen  
HR B 17420  
Bankverbindung:  
Commerzbank AG  
BIC: COBADE330  
IBAN: DE72 3704 0044  
0500 1490 00  
Gläubiger-ID-Nr.  
DE5722200000150758  
US-ID-Nr. DE 8112 23 345  
St-Nr. 112/5717/1032

### Anlage Fotos



Hauseingang



Seitenzugang zur Rasenfläche



Rasen hinterm Haus



Balkon



Mülltonnenabstellplatz



Straßenseite



Treppenhaus



Wohnungstür



Küche



Küche



Abstellraum



Diele



Kind



Kind



Schlafen



Schlafen



Bad



Bad



Wohnen / Essen



Wohnen / Essen



Wohnen / Essen (Balkonzugang)



Balkon



Kellerzugang treppenhaus



Keller