

Amtsgericht Erkelenz  
Konrad-Adenauer-Platz 3

41812 Erkelenz



Von der Architektenkammer  
NRW öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken



**Claudia Schuchard**  
Dipl.-Ing. Architektin

Bergstraße 53  
52134 Herzogenrath

Tel. +49 (0) 2407 18 92 10  
Fax +49 (0) 2407 18 92 09  
Mobil +49 (0)1573 93 410 23

claudia.schuchard@gmx.de

Datum: 11.02.2026

Az.: 3 K 11/25

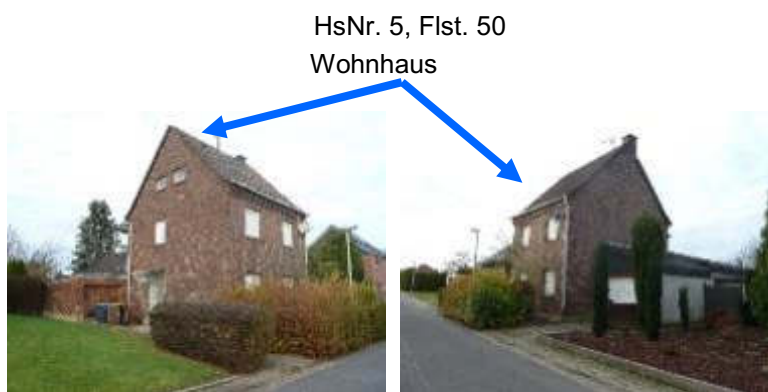
unser:

25-110730EB-088\_i00

## Wertermittlung<sup>1</sup>

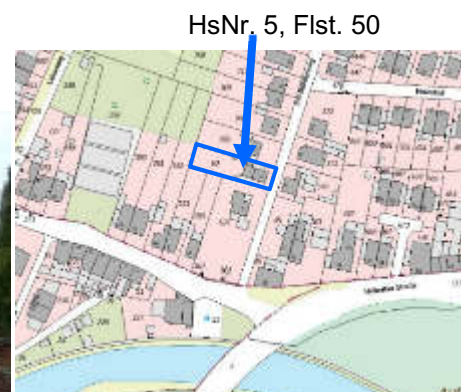
über den Verkehrswert des mit einem Wohnhaus nebst  
Erweiterungsanbau und zwei Garagen bebauten  
Mühlenweg 5 in 41836 Hückelhoven

rückwärtigem  
Grundstücks, Am



Blick straßenseitig

Blick straßenseitig



Flurkarte  
ohne Maßstab  
(Quelle [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de))

<b>Amtsgericht / Grundbuch von</b>	Erkelenz / Hückelhoven-Ratheim
<b>Gemarkung</b>	Hückelhoven-Ratheim
<b>Blatt</b>	1976
<b>Flur</b>	10
<b>Flurstück</b>	50
<b>Wertermittlungstichtag</b>	18.12.2025
<b>Qualitätstichtag</b>	18.12.2025
<b>Veranlassung:</b>	Zwangsversteigerungsverfahren (Az.: 3 K 11/25)
<b>Aufgabenstellung:</b>	Ermittlung eines Verkehrswertes zum obigen Stichtag
<b>Verkehrswert rd.</b>	<b>157.000,00 €</b>

<sup>1</sup> Hinweis: Bei der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme handelt es sich tlw. um eine vereinfachende Darstellung ohne vertiefende Untersuchungen. Der ermittelte Verkehrswert in Anlehnung eines Verkehrswertes unterstellt einen lastenfreien Zustand. Die getroffenen Eingangsdaten beruhen auf grundstücksmarktgerechten Annahmen und werden nicht im Detail begründet.

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben .....	3
2	Grundstücksbeschreibung .....	5
2.1	Makrolage .....	5
2.2	Strukturdaten .....	6
2.3	Mikrolage .....	8
3	Erläuterungen zur Objektbesichtigung .....	10
4	Erläuterungen zum Grundstück .....	11
4.1	Grundbuch .....	12
4.1.1	Über das Grundbuch hinausgehende rechtliche Gegebenheiten .....	13
4.2	Erläuterungen zur Objektbesichtigung .....	24
4.3	Gebäudeübersicht/Baubeschreibung .....	26
5	Allgemeine notwendige Annahmen zur Ermittlung des Verkehrswertes .....	33
5.1	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus .....	33
5.1.1	Überschlägige Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) .....	33
5.2	Wohnfläche / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer / Baujahr .....	34
5.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	35
5.3.1	Berücksichtigung besondere öffentlich-rechtlich spezifische Vor- und/oder Nachteile .....	37
5.4	Ergänzende allgemein notwendige Angaben für das Ertragswertverfahren .....	38
5.4.1	Marktübliche und tatsächliche Erträge .....	38
5.4.2	Miethöhe .....	39
5.4.3	Bewirtschaftungskosten .....	39
5.4.4	Liegenschaftszinssatz .....	40
6	Verkehrswert .....	42
6.1	Allgemeines .....	42
6.2	Die Wertermittlungsverfahren .....	43
6.3	Wertermittlung – Grundstück .....	43
6.3.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) .....	43
6.3.2	Bodenwertermittlung .....	44
6.4	Sachwertermittlung zum Stichtag 18.12.2025 Flurstück 50 .....	46
6.4.1	Berechnung Gebäudewert des Wohnhauses (Altbau) .....	46
6.4.2	Berechnung Gebäudewert des Wohnhauses (Altbau) .....	47
6.4.3	Berechnung Gebäudewert des Anbaus .....	48
6.4.4	Berechnung Gebäudewert Garage 1 (nicht unterkellert) .....	49
6.4.5	Berechnung Gebäudewert Garage 2 (nicht unterkellert) .....	50
6.4.6	Berechnung Wert der Außenanlagen .....	51
6.4.7	Zusammenfassung der Sachwerte .....	51
6.4.8	Marktanpassung des Sachwerts .....	52
6.5	Ertragswertermittlung zum Stichtag 18.12.2025 .....	54
6.5.1	Ertragswert (Marktwert), für das Flurstück 50 .....	54
7	Verkehrswert / Zusammenstellung .....	57
8	Verzeichnis der Anlagen .....	59

Hinweis: Aufgrund der COVID-19-Pandemie, des Ukraine-Krieges mit u.a. Auswirkungen auf Lieferketten / Materialkosten sowie aufgrund der Zinsentwicklung bestehen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag möglicherweise gewisse Unsicherheiten auf dem Immobilienmarkt. Es wird im Weiteren unterstellt, dass die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt entsprechend dem stichtagbezogenen Marktbericht bestehen bleiben, außer bei expliziter Erwähnung. Anderweitige Annahmen wären spekulativ.

Vom Eigentümer wurde kein Zutritt zum Wohnhaus nebst rückwärtigen Außenanlagen ermöglicht. Mangels einer Innenbesichtigung und tlw. mangels einer Außenbesichtigung konnte eine Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens zu den vorliegenden Unterlagen (Bauzeichnungen, Baugenehmigungen, verbindliche Bauleitplanung) nicht überprüft werden. Der Verkehrswert wurde auf Grundlage der Außenbesichtigung und unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags wegen fehlender Innenbesichtigung auf Grundlage des Sachwertverfahrens abgeleitet.

## 1 Allgemeine Angaben

Eigentümer*in	Siehe Grundbuch
Auftraggeber*in	Amtsgericht Erkelenz, Konrad-Adenauer-Platz 3 in 41812 Erkelenz
Auftrag vom	30.07.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerungsverfahren (Az.: 3 K 11/25)
Wertermittlungsgrundlagen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Grundbuchauszug vom 01.08.2025 (AG)</li><li>2. Auszüge aus den Baugenehmigungsunterlagen und/oder des Auftraggebers/Eigentümers z.B.<ol style="list-style-type: none"><li>2.1 u.a. Unterlagen zur Baugenehmigung Stadt Hückelhoven Schreiben vom 31.10.1994 Baugenehmigung Bau-Reg.Nr. 9404583/02, „Erweiterung des Wohnhauses“, Am Mühlenweg 5, 41836 Hückelhoven</li><li>2.2 Stadt Hückelhoven Schreiben vom 13.07.1995, Bescheinigung über die Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung des Rohbaues, Besichtigungstag am 28.03.1995, zu Bau-Reg.Nr. 9404583/02</li><li>2.3 Stadt Hückelhoven Schreiben vom 14.09.1995, Bescheinigung über die Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung, Besichtigungstag am 12.09.1995, zu Bau-Reg.Nr. 9404583/02</li><li>2.4 u.a. Unterlagen zur Baugenehmigung Stadt Hückelhoven Schreiben vom 07.08.1979 Zustimmungsbescheid Geschäftszeichen 63 – 5184/79A, „Neubau einer Garage“, Am Mühlenweg 5, 41836 Hückelhoven (historisch Erftstraße 5, 5142 Hückelhoven)</li></ol></li><li>2.2 ausgefülltes Formular „Anzeige über den Abschluß der Bauarbeiten, mit Datum 15.12.1981, Az: 63-157/5 mit Bezug zu Zustimmungsbescheid vom 07.08.1979,</li><li>3. Baulastenauskunft der Stadt Hückelhoven vom 19.08.2025</li><li>4. Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 12.08.2025</li><li>5. Altlastenauskunft des Kreises Heinsberg vom 12.08.2025</li><li>6. Auskünfte der Stadt Hückelhoven / des Kreises Heinsberg</li><li>7. Auskünfte Vermessungs- und Katasteramt Heinsberg (z.B. Vermessungsriß / Fortführungsriß aus dem Jahr 1996)</li><li>8. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Heinsberg</li><li>9. Flurkarte aus <a href="http://www.tim-online.nrw.de">www.tim-online.nrw.de</a>, nicht amtlich, Jahr 2024/25</li><li>10. Bodenrichtwerte aus <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> oder des Gutachterausschusses des Kreises Heinsberg</li><li>11. Fotos (alle Fotos sowie die in der Fotodokumentation gezeigten Bilder wurden mit Zustimmung des Auftraggebers gefertigt)</li><li>12. örtliche Feststellungen</li></ol>
Wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Muster- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) ggf. Wertermittlungsrichtlinien (z.B. WertR) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Urheberrechtsschutz	Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

Rechte an Karten und  
Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Zwangsversteigerungslizenzierung. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

Tag der Ortsbesichtigung

18.12.2025

Teilnehmer am Ortstermin

- Frau Claudia Schuchard (Sachverständige)  
(von Seiten der eingeladenen Eigentümer nebst Vertreter und/oder von Seiten der Gläubigerin ist niemand erschienen)

### Kurzfassung:

Gutachten über ein mit einem Wohnhaus nebst rückwärtigem Erweiterungsanbau und Garage bebauten Grundstücks innerhalb des Stadtgebietes Hückelhoven, südlich des Stadtzentrums von Hückelhoven gelegen. Das zu bewertende Grundstück hat eine Fläche von insgesamt rd. 580,00 qm.

Da zum Ortstermin am 18.12.2025 von Seiten des Eigentümers ein Zutritt zu den baulichen Anlagen (z.B. Wohnhaus nebst Anbau, Garagen) und den gesamten rückwärtigen Grundstücksbereich (z.B. Terrasse, Garten) nicht ermöglicht wurde, konnte lediglich eine Außenbesichtigung –und diese nur von Seiten der Straße Am Mühlenweg- durchgeführt werden (eingeschränkte Außenbesichtigung).

Der Ausbaugrad, die Ausstattung, der Grundriss sowie der Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen sind der Unterzeichnerin daher nicht bekannt.

Mangels einer Innenbesichtigung und tlw. mangels einer Außenbesichtigung konnte eine Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens zu den vorliegenden Unterlagen (Bauzeichnungen, Baugenehmigungen, verbindliche Bauleitplanung) nicht überprüft werden.

Bemaßte Bauzeichnungen aus der Baugenehmigung „Erweiterung eines Wohnhauses“ aus dem Jahr 1994 sowie aus dem Zustimmungsbescheid „Neubau einer Garage“ aus dem Jahr 1979 liegen der Sachverständigen vor. Die Wohnfläche für das EFH beträgt gemäß Aktenlage rd. 107,00 qm (nach DIN 382, ohne Balkon) und grob überschlägig geschätzt rd. 109,00 qm (in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV, mit Balkon). Das Wohngebäude hat eine gesamte Bruttogrundfläche (BGF) von rd. 228,00 qm, diese teilt sich wie folgt auf:

- Wohnhaus Altbau, teilunterkellert mit grob geschätzt  
rd. 105,00 qm BGF unterkellert (rd. 58% des Altbaus),  
rd. 75,00 qm BGF nicht unterkellert (rd. 42% des Altbaus),  
(somit Wohnhaus Altbau gesamt rd. 180,00 qm BGF)

- rückwärtiger Anbau an das Wohnhaus, nicht unterkellert grob geschätzt insgesamt rd. 48,00 qm BGF

Alle erforderlichen Maße für die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF gem. DIN 277 Fassung 2005) und der Wohn-/Nutzflächen (Wfl./Nfl. in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV in Kraft seit 01.01.2004) sind z.T. aus Unterlagen (z.B. aus genehmigten Bauplänen / Berechnungen, aus dem vorliegenden Vermessungsriß, aus Flurkarten) frei gegriffen und/oder anhand von plausiblen Annahmen ergänzt (Maße i.M.).

Ein ermittelter Ausbaufaktor von grob geschätzt und aufgerundet 0,73 plausibilisiert die Wohnfläche hinreichend genau.

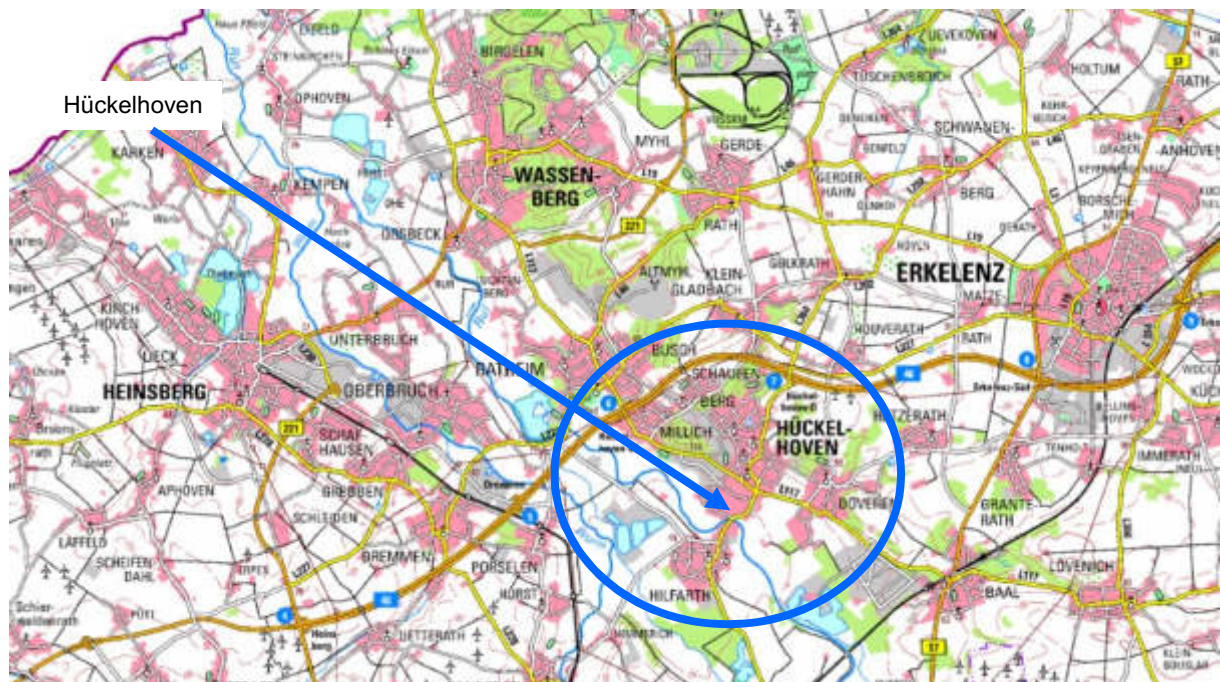
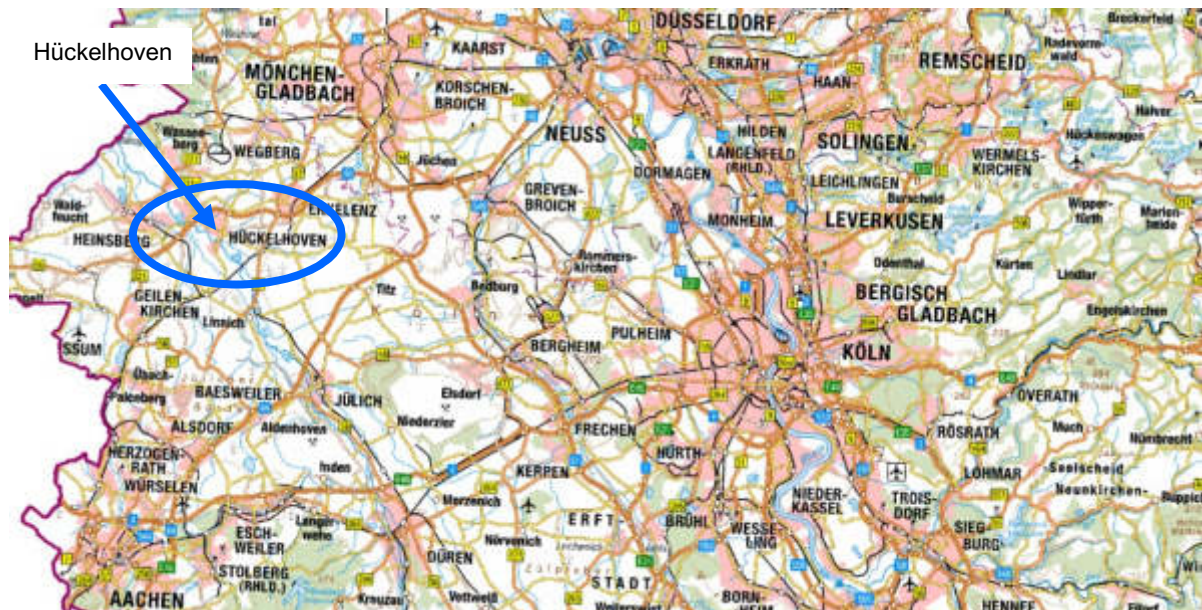
Der Verkehrswert wurde auf Grundlage der Außenbesichtigung und unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags / Risikoabschlags wegen fehlender Innenbesichtigung mit 40.000,00 € auf Grundlage des Sachwertverfahrens abgeleitet.

Rein nachrichtlich und lediglich zum Zwecke einer Plausibilisierung wurde ein Verkehrswert auf Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt.

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Makrolage

Die Mittelstadt Hückelhoven liegt nahe der niederländischen und belgischen Grenze im Kreis Heinsberg (Regierungsbezirk Köln) und befindet sich südwestlich von Mönchengladbach bzw. südwestlich der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf. Hückelhoven trägt den Titel einer mittleren kreisangehörigen Stadt, beherbergt rd. 41.200 Einwohner (Stand: 31.12.2024) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Köln die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft die Rur innerhalb des Stadtgebiets von Hückelhoven.



Karte(n) ohne Maßstab (Quelle [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de), © Geobasis NRW 2024/2025, kein amtliches Kartenwerk)

## 2.2 Strukturdaten

Zum Ortstermin / Stichtag	Ortstermin 18.12.2025 / Stichtag 18.12.2025
Ortsname	Hückelhoven
Ortsart	Stadt (Mittelstadt)
Sonderstatus (Titel)	Mittlere kreisangehörige Stadt
Verbandsgemeinde	Hückelhoven
Kreis	Kreis Heinsberg
Regierungsbezirk	Köln
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kooperationsraum	X
Zentralörtliche Zugehörigkeit	Planungsregion Köln
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Grenznahe	Niederlande und Belgien
Referenzstadt	Mönchengladbach (21 km nordöstlich)
Einwohner	41.192 (Stand: 31.12.2024)
Fläche	61,27 km <sup>2</sup> (Stand: 31.12.2024)
Bevölkerungsdichte	672 Einwohner/km <sup>2</sup> (Stand: 31.12.2024)
Bevölkerungsprognose	7,4 % (Zeitraum: 2021 - 2050)
Arbeitslosenquote (Kreis)	6,1 % (Stand: August 2025)
Arbeitslosenquote (Bundesland)	8,0 % (Stand: August 2025)
Arbeitslosenquote (Land)	6,4 % (Stand: August 2025)
Kaufkraft (Index)	92,0 (Landkreisebene, Stand: 2022)
Kaufkraft (pro Person)	23.751 € (Landkreisebene, Stand: 2022)
SV-Beschäftigte (Arbeitsort)	10.335 (Stand: 30.06.2024)
SV-Beschäftigte (Wohnort)	15.874 (Stand: 30.06.2024)
Pendlersaldo	-5.550 (Stand: 30.06.2024)
Betriebe	786 (Stand: 30.06.2024)
Hauptbranchencluster	Dienstleistung & Handwerk, Handelsindustrie, Verkehr & Logistik
Demographietyp	4 (stabil in ländlicher Region)
Zukunftsatlas (Rang)	241 von 400
Zukunftsatlas (Profil)	ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil
Zukunftsatlas - Wohnungsbaulücke	keine
Fazit	mittel

Quelle: PropTechTools, Zugriff 28.09.2025, nicht rechtsverbindlich)

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Hückelhoven insgesamt ca. 15.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 10.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -5.550 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 786 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Hückelhoven wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Dienstleistung & Handwerk, Verkehr & Logistik sowie von der Handelsindustrie geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Hückelhoven bis zum Jahr 2050 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 7,4 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Kreis Heinsberg derzeit 6,1 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 8,0 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: August 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 92,0 Punkten für den Kreis Heinsberg, welcher leicht unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Hückelhoven als stabile Gemeinde in ländlicher Region (Demographietyp 4) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Kreis Heinsberg den 241. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Die Landschaft ist geprägt durch Kulturgüter wie z.B. Schlösser / Burgen / historische Wassermühlen / Klöster, durch altbäuerliche Kulturlandschaften, durch das Rurtal, durch Wälder, Felder sowie Bruchgebiete und Bergehalden.

Naturschutzgebiete rund um die Rur, den niederländischen Heiden, die Eifel sind nahegelegene Landschaften und laden zur Naherholung und/oder zum Freizeitsport ein.

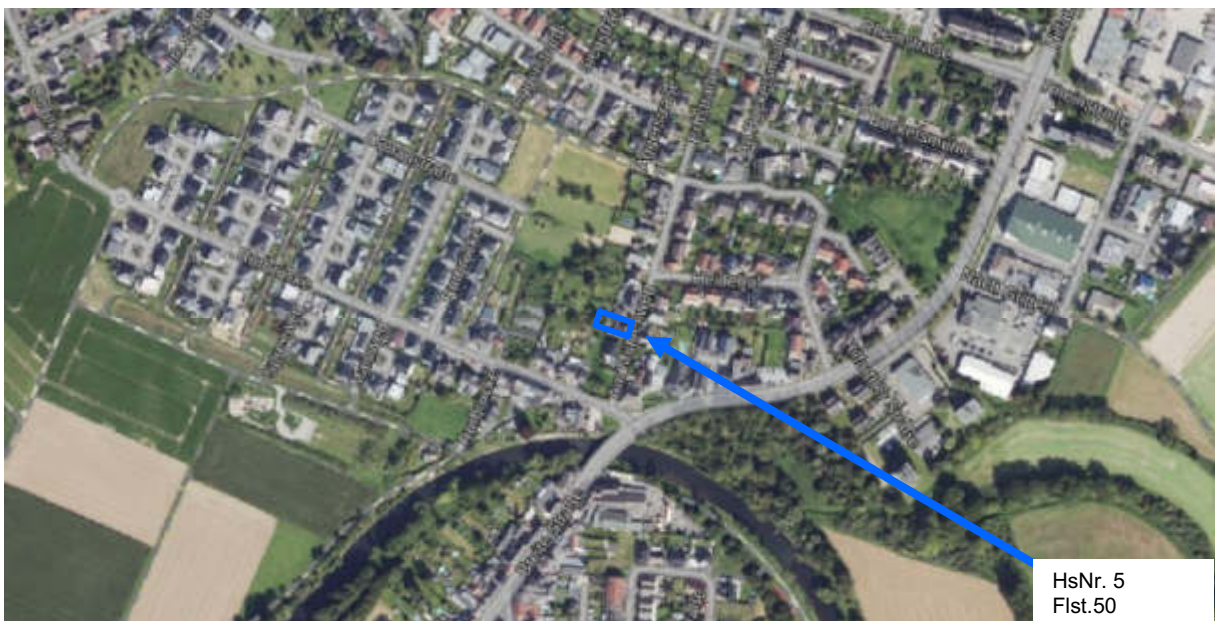
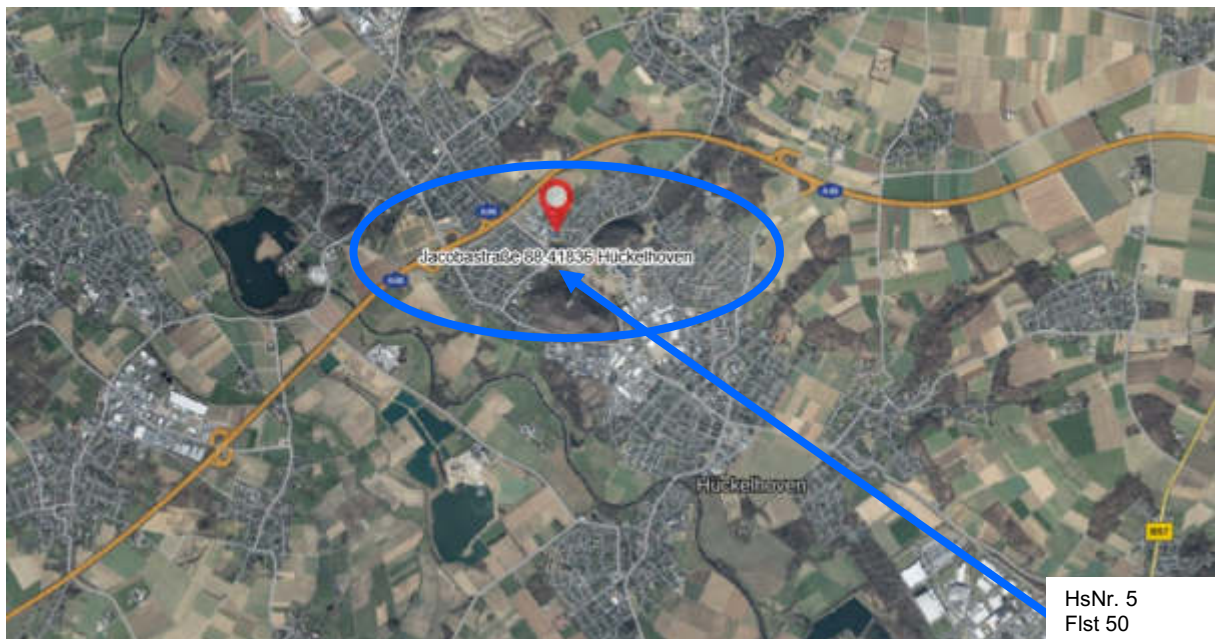
Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel beurteilt.

(Quelle: PropTechTools, Zugriff 28.09.2025, nicht rechtsverbindlich,

sowie z.T. eigene Recherchen und/oder Ergebnisse aufgrund der persönlichen Ortserkundung am Besichtigungstag)

### 2.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,1 km südlich des Stadtzentrums von Hückelhoven in einem allgemeinen Wohngebiet. Der Objektstandort ist von durchschnittlichen, lagertypischen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor. Als Mittelzentrum profitiert Hückelhoven von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1 bis 1,5 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Aldi', 'Edeka') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Hückelhoven über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch u.a. die Nähe zu einem Gewässer (Rur) sowie zu einem Hallenbad (HÜBAD) existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Parkflächen im öffentlichen Straßenraum im Bereich der Straße Am Mühlenweg sind überwiegend nicht vorhanden. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über zwei zugehörige, separate Garagenstellplätze auf dem Grundstück. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.





Karten ohne Maßstab (Quelle www.tim-online.nrw.de, © Geobasis NRW 2025, kein amtliches Kartenwerk).

Ort	Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Stadtgebietes Hückelhoven, südlich des Stadtzentrums von Hückelhoven
Wohn- bzw. Geschäftslage	als Wohnlage geeignet, gute Wohnlage in Anlehnung an den örtlichen Mietspiegel angenommen
Verkehrslage / Infrastruktur	<p>Hückelhoven ist über die Bundesstraße B57 sowie über die Autobahn A46 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt nördlich bei der stadt-eigenen Anschlussstelle Hückelhoven-Ost. Die Bushaltestelle Hilfarth Rurbrücke befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Zwar verfügt Hückelhoven auch über einen stadt-eigenen Personenbahnhof, jedoch erfolgt die günstigere Anbindung an den Schienenverkehr bereits über den stadt-eigenen Bahnhof Hückelhoven Baal mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 15 km zum IC(E)-Bahnhof Geilenkirchen bzw. rd. 46 km zum internationalen Verkehrsflughafen Düsseldorf. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.</p> <p>Die nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkte des öffentlichen Personenverkehrs ist der IC(E)-Bahnhof Geilenkirchen oder Mönchengladbach bzw. der internationale Verkehrsflughafen Düsseldorf.</p> <p>Die benachbarten Zentren, Mönchengladbach und Düsseldorf im Nordosten, Geilenkirchen und Aachen im Südwesten sowie Jülich, Düren im Süden und Köln im Südosten, sind vorrangig über die angrenzenden örtlichen und überörtlichen Straßenverbindungen und auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gut zu erreichen.</p> <p>Die Stadt gehört dem Aachener Verkehrsverbund an. Unter anderem verbinden Busse der WestVerkehr Hückelhoven tlw. mit</p>

### Zusammenfassung Entfernungen

benachbarte Ortschaften sowie mit dem Regionalbahnhof Hückelhoven-Baal. Abends und am Wochenende kann außerdem ein MultiBus angefordert werden.

zum Ortskern Hückelhoven ca. 2,0 km  
zum Bahnhof Hückelhoven-Baal: ca. 4,6 km  
zum IC(E) Bahnhof Geilenkirchen: ca. 15,0 km  
zum IC(E)-Bahnhof Mönchengladbach: ca. 32,0 km  
zur Autobahn A46 Anschluss Hückelhoven-Ost ca. 3,0 km  
zur Bushaltestelle: in fußläufiger Entfernung  
zum nächstgelegenen Flughafen:  
Maastricht-Aachen (Niederlande) rd. 48 km,  
Lüttich (LGG, Belgien) rd. 94 km,  
Brüssel (Belgien) rd. 150 km,  
Düsseldorf rd. 66 km und Köln Bonn rd. 90 km  
(Quelle Google Maps Routenplaner, Stand September 2025,  
nicht rechtsverbindlich)

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

Hinweis: Die Beschreibung Makrolage / Strukturdaten / Mikrolage bezieht sich jeweils auf den Tag / das Jahr der Ortsbesichtigung. Im Folgenden wird angenommen, dass sich für ggf. zurückliegende Stichtage die regionale Bedeutung der Stadt / des Ortsteils im Laufe der Zeit nicht wesentlich verändert hat.

### 3 Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Die Besichtigung der unterzeichnenden Sachverständigen am 18.12.2025 (11:00 Uhr bis ca. 11:35 Uhr) umfasste lediglich teilweise das Gebäude von außen. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.

Hinweis:

Die geladenen Eigentümer und/oder deren Vertreter sowie Vertreter der Gläubigerin sind nicht erschienen. Eine Innenbesichtigung und eine Inaugenscheinnahme des rückwärtigen Bereiches waren nicht möglich. Wie bereits beschrieben konnte eine Außenbesichtigung nur straßenseitig - von der Straße Am Mühlenweg aus - durchgeführt werden.

#### 4 Erläuterungen zum Grundstück

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der Ortsbesichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Lage im Stadtgebiet	Innerhalb der Stadt Hückelhoven, südlich vom Stadtzentrum gelegen
Gebietsart	Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes
Nachbarbebauung und Höhe der Nachbarbebauung	überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise
Lagebeurteilung	Die Lage wird nach Ortsbesichtigung und in Anlehnung an den örtlichen Mietspiegel als gute Wohnlage mit im Umkreis von ca. 1,0 bis 1,5 km periodischer Nahversorgung, durchschnittlicher Infrastruktur und von durchschnittlichen, lagetypischen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt.
Grundstücksgröße	Flur 10, Flst. 50, 580,00 qm groß
Grundstücksgestalt	annähernd regelmäßig
Topographie	annähernd eben
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Wohnhaus freistehend mit zu der südlichen Nachbargrenze (Nachbarflurstück 526) grenzständiger Garage sowie zu der nördlichen Nachbargrenze (Nachbarflurstück 365) grenzständiger Garage nebst rückwärtigen eingeschossigen Anbau.
Einfriedung	Keine Angaben (rückwärtiger Bereich / Gartenbereich konnte nicht besichtigt werden)
Grundstücksbreite	Straßenfront und Breite i.M. insgesamt ca.12,50 m aufgerundet
Grundstückstiefe	und Grundstückstiefe i.M. ca. 46,40 m
Verkehrsanbindung	durchschnittlich
Personennahverkehr	in fußläufiger Entfernung
Parkmöglichkeiten	Auf dem Grundstück vorhanden, im Straßenraum überwiegend nicht gegeben
Straßenzugang	direkter Zugang von Straße Am Mühlenweg vorhanden
Straßenzustand	Straße Am Mühlenweg zweispurige Anliegerstraße als 30iger Zone ausgewiesen, voll ausgebaut, und entwässert, ohne Gehweg, Parkmöglichkeiten im Straßenraum überwiegend nicht vorhanden.
Strom	vorhanden unterstellt
Gas	keine Angaben
Fernwärme	Lt. telefonischer Auskunft WEP Wärme-, Energie- und Prozesstechnik GmbH (nicht rechtsverbindlich) seit dem Jahr 2011 an das Fernwärmenetz angeschlossen
Wasser	vorhanden unterstellt
Telefon	vorhanden unterstellt
Kabelfernsehen	keine Angaben
Satellitenanlage	vorhanden (Funktionsfähigkeit konnte nicht geprüft/abgefragt werden)
Solarthermie / Photovoltaik	keine Angaben
Schmutzwasser / Regenwasser	jeweils Einleitung in den Kanal

## 4.1 Grundbuch

### Grundbuch

Amtsgericht	Erkelenz
Grundbuch von	Hückelhoven-Ratheim
Blatt	1976
Abdruck vom	01.08.2025

### Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Hückelhoven-Ratheim
Flur	10
Flurstück	50
Größe Flurstück und Wirtschaftsart	Lfd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche, Am Mühlenweg 5, Flstk. 50, 580,00 qm groß

### Abteilung I

Eigentümer*in	Siehe Grundbuch
---------------	-----------------

### Abteilung II

Lasten und Beschränkungen	Eintragung in Abt. II für das Flurstück 50 mit folgendem Inhalt: Lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erkelenz, 3 K 11/25). Eingetragen am 14.05.2025.  In dieser Wertermittlung ist vorausgesetzt, dass keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen sind.  Eventuell bestehende Eintragungen sind nicht wertrelevant.
---------------------------	---

### Abteilung III

Anmerkung	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen oder bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und Rechten, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.

#### 4.1.1 Über das Grundbuch hinausgehende rechtliche Gegebenheiten

##### Baugenehmigung

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht vollständig überprüft.

Eine persönliche Bauakteneinsicht hat nicht stattgefunden. Kopien aus der Akte/den Akten wurden tlw. von der Stadt Hückelhoven digital zur Verfügung gestellt.

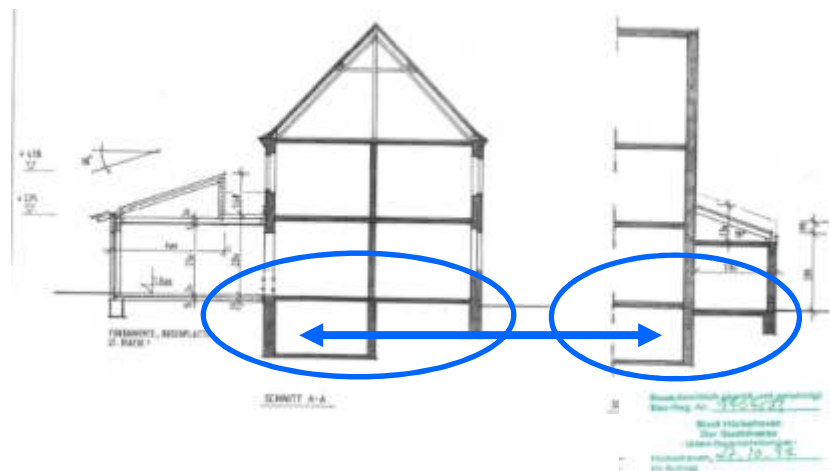
Hinweis: Alle folgenden Fotos / Abbildungen sind unmaßstäblich und wurden anhand von Screenshots (tlw. aus den genehmigten Unterlagen der Bauakte, z.T. aus Flurkarten und/oder von Fotos aus dem eigenen Archiv) grob überschlägig erstellt.

Mangels einer Innenbesichtigung und tlw. mangels einer Außenbesichtigung konnten Abweichungen zu den vorliegenden Unterlagen nicht überprüft werden.

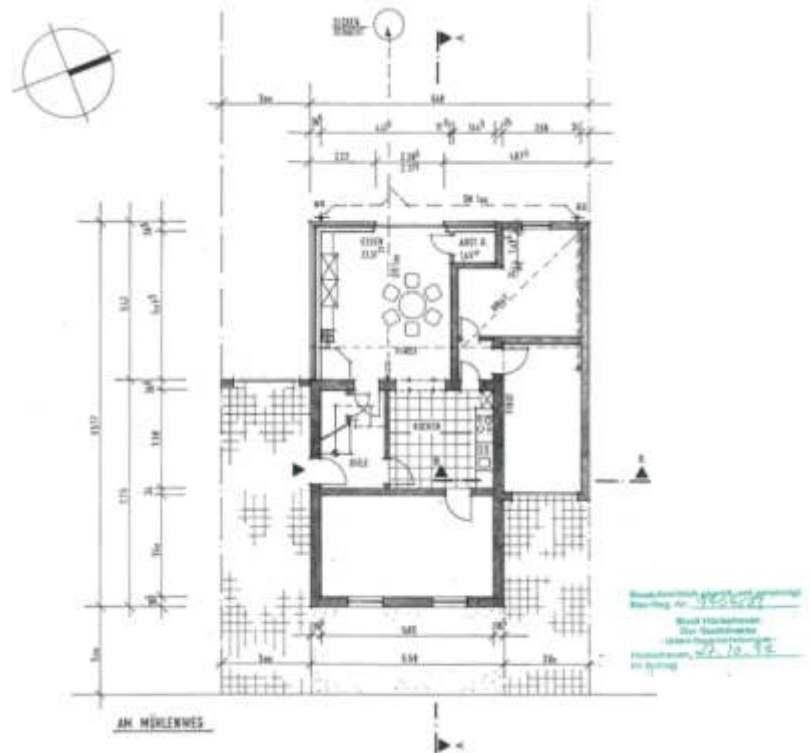
(alle folgenden Abbildungen sind beispielhaft und erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und alle links / rechts Angaben sind immer betrachtet von der Straße aus mit Blick zum Haus):

##### Zu KG

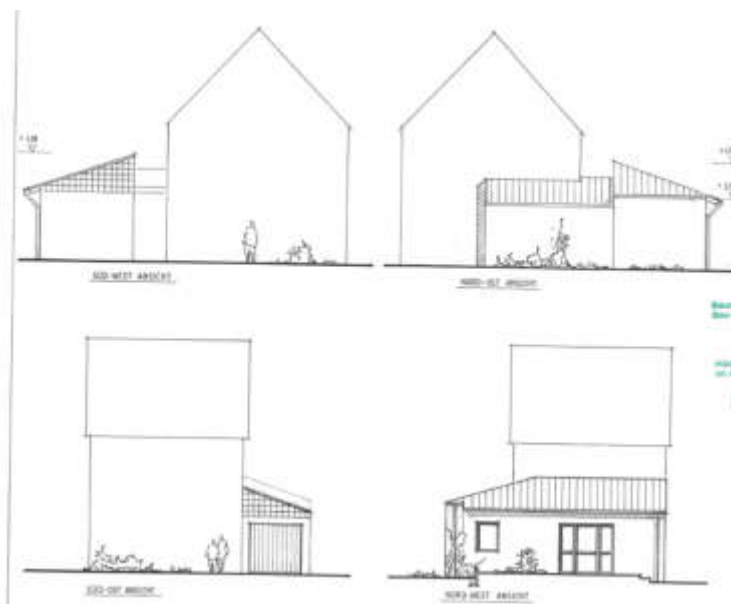
Ein Kellergrundriss liegt nicht vor, lediglich aus den Schnittzeichnungen ist zu entnehmen, dass das Ursprungsgebäude (Wohnhaus) teilunterkellert ist.



### Zu EG



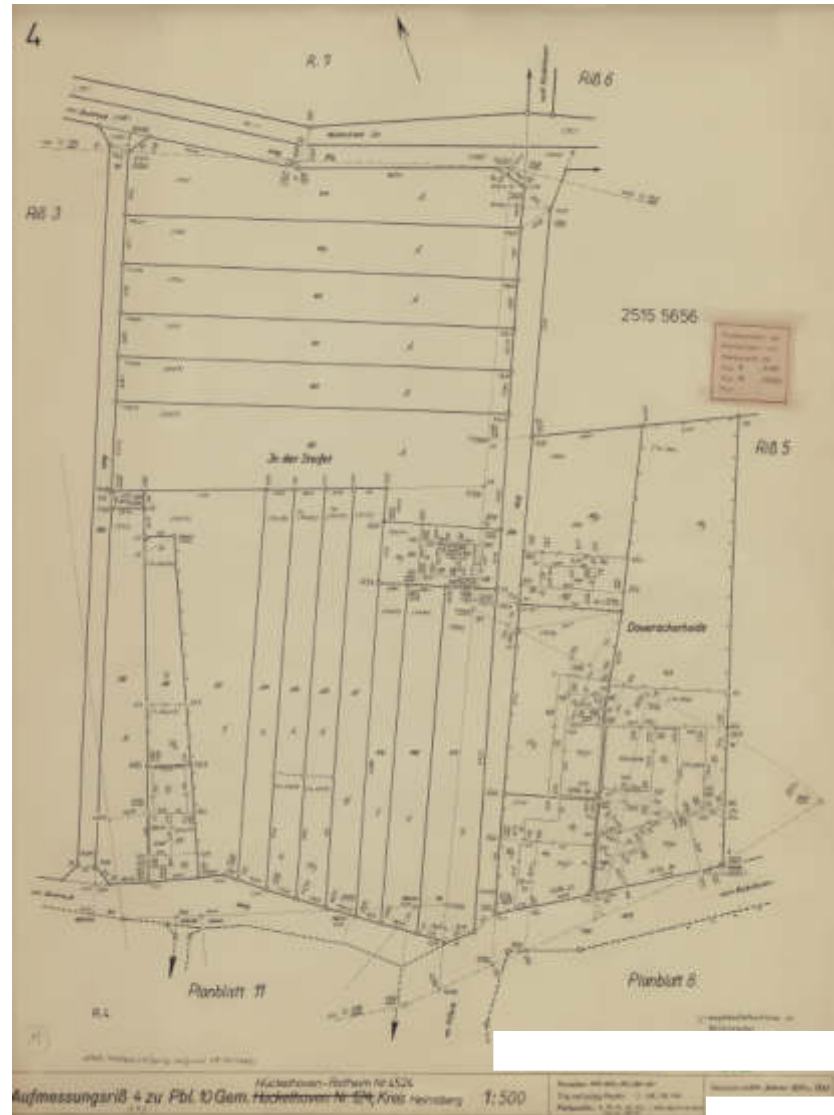
### Ansichten



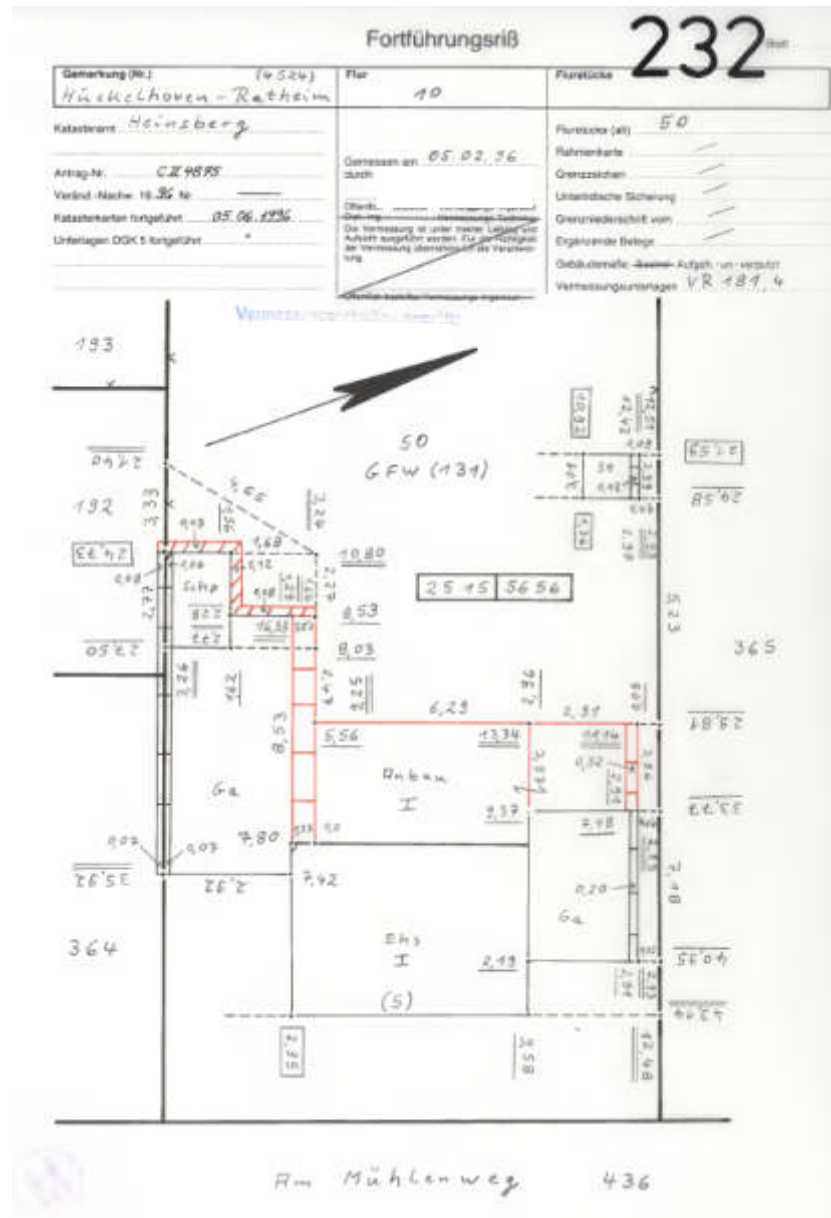


### Baujahr

Bis auf die Auskünfte des Vermessungs- und Katasteramtes Heinsberg hier Vermessungsriß ((Aufmessungsriß 4 zu Pbl.10, Gem. Hückelhoven-Ratheim Nr. 4524, Kreis Heinsberg, gemessen in den Jahren 1931 u. 1933),



nebst Fortführungsriß, gemessen am 05.02.1996,  
 Katasterkarten fortgeführt am 05.06.1996



Quelle Vermessungsrisse jeweils Vermessungs- und Katasteramtes Heinsberg.

und Ausdruck Flurkarte, wurde mit TIM-online erstellt am 12.08.2025,



Quelle [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de), nicht rechtsverbindlich und ohne Maßstab

liegen der Sachverständigen keine weiteren Planunterlagen vor (z.B. Ursprungszeichnungen/-unterlagen) des Ursprungsgebäudes (Wohnhaus). Ein genaues ursprüngliches Baujahr des Altbaus ist nicht bekannt.

Gleichwohl belegt der zuvor abgebildete historische Vermessungsriß (Aufmessungsriß 4 zu Pbl.10, Gem. Hückelhoven-Ratheim Nr. 4524, Kreis Heinsberg), dass im Bereich in dem das Bewertungsobjekt liegt (Flurstück 50), bereits eine Bebauung in den 1930er Jahren vorhanden war.

Weitere Angaben/Auskünfte zu Genehmigungsunterlagen liegen der Sachverständigen nicht vor. Wie bereits vorher beschrieben wurde von Seiten des Eigentümers eine Inaugenscheinnahme der baulichen Anlagen nebst rückwärtigen Grundstücksbereich nicht ermöglicht. Somit konnte das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit Bauzeichnungen, einer Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung nicht überprüft werden.

In dieser Wertermittlung wird im Folgenden unterstellt, dass keine weiteren Akten und/oder Unterlagen zum Bewertungsobjekt existieren.

Hinweis

Aufgrund des nicht eindeutig bestimmbar Baujahrs, der Aktenlage und der Inaugenscheinnahme, wird sachverständig in der weiteren Wertermittlung für

- das Wohnhaus (Altbau) ein Alter größer als 80 Jahre unterstellt (Ursprungsbaubjahr 1930er Jahre oder jünger grob geschätzt),
- für den Anbau das Baujahr 1995 (gemäß Bescheinigung über die Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung, Besichtigungstag am 12.09.1995, zu Bau-Reg.Nr. 9404583/02
- für die Garage 1 das Baujahr 1979 (gemäß Zustimmungsbescheid mit Geschäftszeichen 63 – 5184/79A) und
- für die Garage 2 (Bauwischgarage zum südl. Nachbarflurstück 526, Baujahr unbekannt) ein Alter größer als 60 Jahre

unterstellt.

Bei dieser Wertermittlung wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen unterstellt.

Sollten diese vorher beschriebenen Voraussetzungen nicht zutreffen, wird sich diese erhebliche Änderung auf den Verkehrswert auswirken und dieses Gutachten müsste angepasst werden.

Überbau

Im Ortstermin sowie gemäß Aktenlage wurde augenscheinlich keine Überbauung (i.S.d. § 912 BGB) von Gebäuden festgestellt. Es wird unterstellt, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen der Gebäude mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.

Baulasten

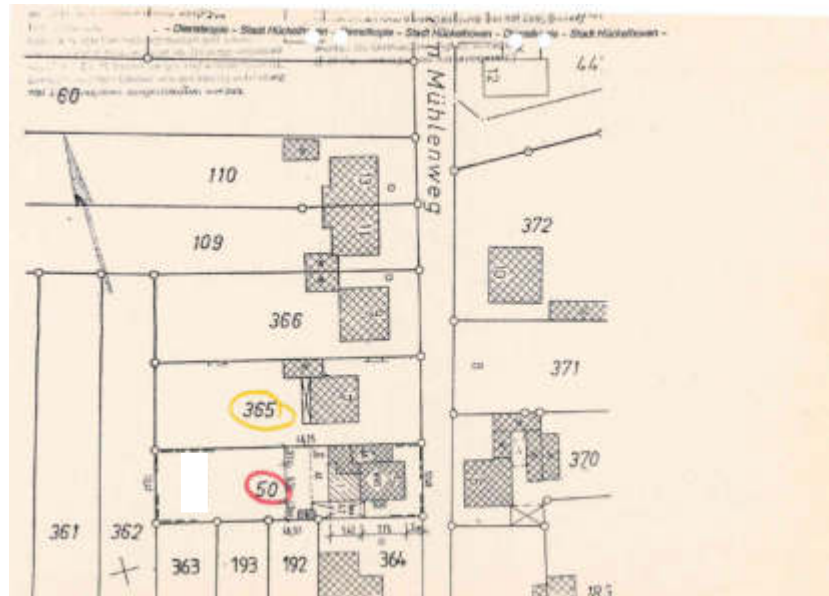
Laut schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hückelhoven vom 19.08.2025 „Eintragungen im Baulastenverzeichnis“ mit folgendem Inhalt vorhanden:  
Baulastenblatt Nr. 1582, Flur 10, Flurstück 50  
Lfd. Nr. 1.

Übernahme der Verpflichtung zu gestatten, daß auf dem Nachbargrundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 10, Flurstück 365, entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Baulastengrundstück, beginnend in einer Entfernung von 11,99 m vom gemeinsamen Grenzstein an der Straße Am Mühlenweg in einer Tiefe bis zu 4,20 m in eingeschossiger Bauweise angebaut werden darf, soweit das planungsrechtlich zulässig ist.

Gleichzeitig wird die Verpflichtung übernommen, bei einer künftigen weiteren Bebauung des Baulastgrundstücks ebenfalls im vorgenannten Bereich in eingeschossiger Bauweise anzubauen, soweit das planungsrechtlich zulässig ist.

Gem. Bewilligung vom 12.09.1994

Eingetragen lt. Eintragungsverfügung vom 26.10.1994



Screenshot zu Kartenauszug zu Baulastenblatt Nr. 1582,  
nicht maßstäblich

Fazit:

Gemäß BauO NRW 2018, § 85 Baulasten, Baulastenverzeichnis  
Abs. 1

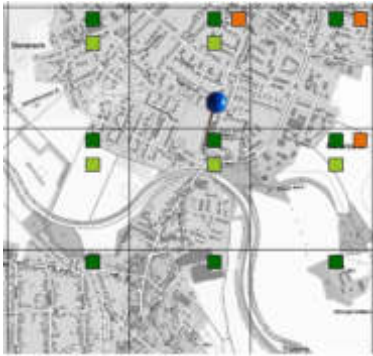
Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast). Besteht an dem Grundstück ein Erbbaurecht, so ist auch die Erklärung der oder des Erbbauberechtigten erforderlich. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

Bei dem Baulastenblatt Nr. 1582 handelt es sich um eine Baulast zu Gunsten und zu Lasten des Bewertungsobjektes und sichert die Möglichkeit einer bis zu 4,20 m Tiefen gemeinsamen Grenzbebauung.

Details, bezüglich eines möglichen Einflusses durch die benannten Baulasten, siehe unter Punkt 5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Im Folgenden wird vorausgesetzt, dass im Baulastenverzeichnis keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorgenommen sind.

## Altlasten



Quelle: Geologischer Landesdienst NRW – Landesbetrieb -, Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW, [www.gdu.nrw.de](http://www.gdu.nrw.de), Screenshot vom 01.10.2025, ca. 8:15 Uhr, nicht rechtsverbindlich)

Entsprechend der Darstellungen in dem von der Bezirksregierung Arnsberg und dem Geologischen Dienst Nordrhein-Westfalen betriebenen Internetportal "Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen" sind über das Planquadrat 500 x 500 m, in welchem das Bewertungsgrundstück liegt, mögliche bergbaubedingte Gefährdungspotenziale nicht hinterlegt.

Die Lage innerhalb einer Zone mit seismisch aktiver Störung sowie innerhalb einer Erdbebenzone wird dargestellt, was im Folgenden ohne Wertrelevanz berücksichtigt wird.

Hierbei handelt es sich nicht um grundstücksbezogene Auskünfte.

Eine schriftliche Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg vom 12.08.2025 bestätigt die o.g. Annahme, keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Nähere Angaben zur Tragfähigkeit des Grund und Bodens wurden nicht gemacht und sind im Bedarfsfall durch Stellungnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg - Bergbau und Energie in NRW -, der RWE Power AG, der EBV GmbH und/oder durch Sondersachverständige einzuholen.

Da keine weiteren Angaben vorliegen, wird im Weiteren angenommen, dass keine durch den Bergbau/Tagebau sowie durch Altlasten verursachte Wertbeeinflussungen zu berücksichtigen sind.

Sollten diese Voraussetzungen nicht zutreffen wird sich diese erhebliche Änderung auf den Verkehrswert auswirken und diese Wertermittlung müsste angepasst werden.

## Wasserrechtliche Situation/Wasserschutzzonen



Objekt liegt außerhalb

Übersicht Hochwasserkarten NRW, [www.hochwasserkarten.nrw.de](http://www.hochwasserkarten.nrw.de), (Zugriff am 01.10.2025, ca. 8:45 Uhr nicht rechtsverbindlich)

Gemäß Internetportal des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen ELWAS-WEB/ [www.elwasweb.nrw.de](http://www.elwasweb.nrw.de) sowie der Hochwasserkarten des Landes NRW ([www.hochwasserkarten.nrw.de](http://www.hochwasserkarten.nrw.de), Zugriff am 01.10.2025, ca. 8:45 Uhr nicht rechtsverbindlich) befindet sich das Objekt in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und/oder Trinkwasserschutzgebiet.

Darüber hinaus werden Starkregenereignisse von betroffenen Zonen dargestellt,



hierbei handelt es sich um statistische Auswertungen, was im Folgenden ohne Wertrelevanz berücksichtigt wird.

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den benannten Punkten nicht um grundstücksbezogene Auskünfte handelt.

Nähere Angaben zu den vorher benannten Punkten wurden nicht gemacht und sind im Bedarfsfall durch Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz (Untere Wasserbehörde) und/oder durch Sondersachverständige einzuholen.

Da keine weiteren Angaben vorliegen, wird auch hier im Weiteren angenommen, dass keine durch die o.g. Gebiete / Schutzzonen / Ereignisse verursachten Wertbeeinflussungen zu berücksichtigen sind.

## Immissionen

Gemäß Lärmkarte aus dem Umgebungslärmportal des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Zugriff am 01.10.2025, ca. 8:05 Uhr nicht rechtsverbindlich) sind keine Daten über Beeinträchtigungen für das zu bewertende Grundstück angrenzend an die Straße Am Mühlenweg bezogen auf einen 24 Stunden Zeitraum verzeichnet.



Straße / Schienenverkehr Bund / Industrie / Flugverkehr

Im Weiteren werden mögliche Immissionen für die Gebiete innerhalb des Ballungsraumes des Kreises Heinsberg / der Stadt Hückelhoven als nicht wertrelevant und als lageüblich berücksichtigt, wie sie in den Bodenrichtwerten eingeflossen sind.

## Erschließungszustand/ Abgabenrechtliche Situation

Die Erschließungskosten nach Baugesetzbuch (BauGB) sind lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Hückelhoven vom 12.08.2025 für die Straße Am Mühlenweg abgegolten, auch Maßnahmen nach Kommunalabgabengesetz (KAG) sind z.Z. nicht geplant.  
Hinweis (rein nachrichtlich): Für Stichtage ab 01.01.2024 wird im Folgenden unterstellt, dass eine mögliche, zukünftige Beitragserhebung nach § 8 KAG entfällt, da das Gesetz zur Abschaffung der Straßenbaubeiträge in NRW (KAG-ÄG-NRW) rückwirkend zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist.

Sonstige wertrelevante Einflüsse sind der Gutachterin nicht bekannt. Im Weiteren wird von einem erschließungsbeitrags- und kanalanschlussbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

## Baugrund

Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt, wie sie in den Bodenrichtwerten eingeflossen sind. Darüber hinausgehende Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## Bodenordnung

Es wird vorausgesetzt, dass das zu bewertende Objekt zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren) einbezogen ist.

## Denkmalschutz

kein Denkmalschutz

## Natur- und Artenschutz

Hinweise auf die Existenz von geschützten Pflanzen und/oder Arten haben sich während der Ortsbesichtigung nicht ergeben.  
Da eine rechtskräftige Baugenehmigung aus dem Jahr 1994 für die Erweiterung des Wohnhauses vorliegt wird unterstellt, dass gemäß den gesetzlichen Vorgaben mögliche naturschutzrechtliche Belange beachtet wurden.  
Insoweit sind natur- und artenschutzrechtliche Aspekte auftragsgemäß nicht weiter abgefragt worden und es wird unterstellt, dass gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und BauGB mögliche naturschutzrechtliche Belange beachtet wurden.

Festsetzungen im  
Flächennutzungsplan



Auskunft der Stadt Hückelhoven  
über das Internetportal  
[www.o-sp.de/hueckelhoven/karte](http://www.o-sp.de/hueckelhoven/karte)  
Zugriff am 12.01.2026, nicht  
rechtsverbindlich,  
Datei/Screenshot

Festsetzungen im  
Bebauungsplan

Als „Wohnbauflächen (W)“ ausgewiesen

Lt. Auskunft der Stadt Hückelhoven über das Internetportal  
[www.o-sp.de/hueckelhoven/karte](http://www.o-sp.de/hueckelhoven/karte), Zugriff am 12.01.2026, nicht  
rechtsverbindlich, befindet sich das Bewertungsobjekt nicht im  
Geltungsbereich eines Bebauungsplans und es liegt außerhalb von  
festgesetzten Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten.

Da keine weiteren Angaben vorliegen, wird vorbehaltlich einer anderen  
öffentlich-rechtlichen Würdigung der Stadt Hückelhoven/dem Kreis  
Heinsberg, eine Bewertung nach §34 BauGB Zulässigkeit von  
Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in der  
weiteren Wertermittlung unterstellt.

Der Charakter des Gebietes, indem das Bewertungsobjekt liegt, stellt  
sich nach Inaugenscheinnahme vorrangig als Allgemeines  
Wohngebiet dar.

Mögliche Bebaubarkeit

Eine Veränderung und/oder Ergänzung der baulichen Anlagen sowie  
eine zusätzliche bauliche Nutzung kann nur über eine Bauvoranfrage  
geklärt werden.

Entwicklungsstufe  
(Grundstücksqualität)

Bauland

## 4.2 Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der Ortsbesichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Beschrieben werden überwiegende Ausstattungsmerkmale, die im Detail abweichen können.

Vorhandene Bauschäden können nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie zerstörungsfrei im Ortstermin erkennbar waren. Die Beschreibung von Bauschäden, wie tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß, Asbestrückstände u.a., können daher unvollständig sein. Die Qualität des Brand-, Wärme- und Schallschutzes wurde nicht überprüft. Einbauten bzw. Möblierung wurden nicht erfasst und sind nicht Inhalt der Bewertung, außer bei expliziter Erwähnung.

Die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizungen, Beleuchtungen usw. wurde nicht überprüft und wird in diesem Gutachten tlw. als nicht gegeben unterstellt.

Ein Nachweis über die Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen und deren Funktionstüchtigkeit liegt für das Bewertungsobjekt nicht vor.

Wie bereits unter Punkt 1 Allgemeine Angaben hier „Kurzfassung“ beschrieben, wurde zum Ortstermin am 18.12.2025 von Seiten des Eigentümers ein Zutritt zu den baulichen Anlagen (z.B. Wohnhaus nebst Anbau, Garagen) und den gesamten rückwärtigen Grundstücksbereich (z.B. Terrasse, Garten) nicht ermöglicht.

Lediglich eine Außenbesichtigung –und diese nur von Seiten der Straße Am Mühlenweg- konnte durchgeführt werden (eingeschränkte Außenbesichtigung).

Der Ausbaugrad, die Ausstattung, der Grundriss sowie der Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen sind der Unterzeichnerin daher nicht bekannt.

Annahme:

Die Wertermittlung stützt sich daher auf den eingeschränkten äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Die folgende Beschreibung beruht auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen.

Hinweis: alle links / rechts Angaben sind immer betrachtet von der Straße aus mit Blick zum Haus.

Das Grundstück ist zum Wertermittlungs- und Qualitätszeitpunkt an der Straße Am Mühlenweg mit einem freistehenden Wohnhaus nebst rückwärtigem Anbau und zwei Bauwischgaragen bebaut.

Wohnhaus zweigeschossig, mit Satteldach, teilweise unterkellert, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss unterstellt, Anbau an das Wohnhaus eingeschossig mit flachgeneigtem Dach und nicht unterkellert, Garage 1 (rechts am Wohnhaus), eingeschossig, nicht unterkellert und mit flachgeneigtem Dach und Garage 2 (links vom Wohnhaus), eingeschossig, nicht unterkellert und mit flachgeneigtem Dach jeweils auf dem Grundstück.

Das Wohnhaus steht traufständig zur Straße Am Mühlenweg.

### Wohnhaus

Nach Aktenlage insgesamt eine Wohnung.

Zum Zeitpunkt der Begehung wirkte das Wohnhaus vorrangig nicht bewohnt (z.B. Namensschild an der Hauseingangstür war abgedeckt, ein Namensschild des Eigentümers/der Eigentümer war nicht vorhanden). Ein möglicher Leerstand kann nicht ausgeschlossen werden (genauer Zeitpunkt nicht bekannt).

Gemäß Bauakte (Pläne, Beschreibungen / Berechnungen)

Im EG: Diele mit Treppenraum und mit Zugang zur Küche und zum rückwärtigen Essraum mit Abstellraum im Anbaubereich, Kellerabgang von Diele aus vermutet, über die Küche – als Durchgangsraum – gelangt man zum einen zu einem straßenseitigen Aufenthaltsraum und zum anderen zu einem kleinen Flur, über den Flur erhält man weiteren Zugang zur Garage 1 (rechts vom Wohnhaus) sowie zu einem rückwärtigen Raum (ähnlich einem Kellerersatzraum da kein Aufenthaltsraum im Sinne der BauO NRW unterstellt)

Im OG: Diele mit Treppenraum und mit Zugang zu einem Bad sowie Zugang zu zwei Aufenthaltsräumen unterstellt (Quelle Bauakte, Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283 (Bestand))

Im DG: nutzbare Flächen vorhanden, jedoch als kein Aufenthaltsraum/keine Aufenthaltsräume im Sinne der BauO NRW und als nicht ausgebaut im Weiteren unterstellt.

Die Bauart des Wohnhauses ist mit Bezug auf das geschätzte Baujahr und/oder dem geschätzten Alter, für das Wohnhaus (Altbau) älter als 80 Jahre (bereits 1931 und/oder 1933 vorhanden), für die Garage 2 älter als 60 Jahre sowie 1995 für den rückwärtigen Anbau und 1979 für die Garage 1 jeweils weitgehend baujahrstypisch.

Das Objekt befindet sich gemäß äußerer Inaugenscheinnahme in einem tlw. vernachlässigten und überwiegend energetisch überalterten Allgemeinzustand (z.B. ungedämmte ursprüngliche Klinkerfassade, tlw. Risse in der Fassade, z.T. schadhafte Fugen, Garagentor Garage 2 und Vorgarten in einem vernachlässigten Zustand)



In dieser Wertermittlung werden Modernisierungen überwiegend im Rahmen der Instandhaltung unterstellt.

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen, wertbestimmenden Gebäudemerkmale tabellarisch wieder:

#### 4.3 Gebäudeübersicht/Baubeschreibung

Baujahr	Ursprungsbaujahr Wohnhaus (Altbau) unbekannt, älter als 80 Jahre unterstellt (bereits 1931 und/oder 1933 vorhanden, siehe Punkt 4.1.1 Vermessungsriss), Ursprungsbaujahr Garage 2 unbekannt, älter als 60 Jahre unterstellt sowie Baujahr 1995 für den rückwärtigen Anbau und Baujahr 1979 für die Garage 1.  (Details siehe unter Punkt 5.2 Restnutzungsdauer und Baujahr)
Modernisierungen / Modernisierungsumfang	Bis auf die Erweiterung des Ursprungwohnhauses, hier - im geschätzten Jahr 1979 mit einer Garage (als Garage 1 bezeichnet) sowie - ca. 1995 mit einem rückwärtigen Anbau und einer Änderung des Garagendaches der Garage 1 liegen der Sachverständigen keine weiteren Angaben vor.  Annahme: Die Wertermittlung stützt sich daher auf den eingeschränkten äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet. Gemäß den Angaben sowie der Inaugenscheinnahme wird in dieser Wertermittlung unterstellt, dass Maßnahmen überwiegend im Rahmen der Instandhaltung stattfanden.  (Details siehe unter Punkt 4.3 Bauschäden/Baumängel, Punkt 5.2 Restnutzungsdauer sowie unter Punkt 5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)
Bebauung	Bereits unter 4.2 beschrieben
Nutzung	Wohnen
Bauweise	Bereits unter 4.2 beschrieben
Fassade	verklinkert, ungedämmt angenommen
Anmerkung	Mangels einer Innenbesichtigung und tlw. Außenbesichtigung sind alle folgenden Angaben von der Unterzeichnerin frei gegriffen und/oder baujahrstypisch grob geschätzt. Sollten diese Annahmen nicht zutreffen wird sich diese erhebliche Änderung auf den Verkehrswert auswirken und diese Wertermittlung müsste angepasst werden.
Außenwände	massiv
Kelleraußenwände	massiv (teilunterkellert)
Innenwände	massiv und/oder Leichtbau- / Dielenwände unterstellt
Gestaltung der Innenwände	Tapete und/oder gestrichen, z.T. Fliesen unterstellt
Decken	Massiv und/oder Holzbalkendecken, jeweils baujahrstypisch unterstellt.
Dach	Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl mit baujahrstypischer und/oder dem Modernisierungsjahr entsprechender Dämmung unterstellt.
Dachdeckung	Pfanneneindeckung
Dachrinnen / Fallrohre aus	Zink und/oder Kunststoff
Geschosstreppen	jeweils baujahrstypisch: KG zum EG massiv, EG bis DG gestemmte Holzwangentreppe unterstellt

Treppenbelag	baujahrstypisch aus Holz ggf. mit PVC- und/oder Textil-Belag unterstellt
Treppengeländer	baujahrstypisch aus Holz unterstellt
Aufzug	kein Aufzug unterstellt
Hauseingangstür	Hauseingangstür aus Metall mit Glasausschnitt und Oberlicht, Strukturglas als Einfachverglasung, entsprechend dem Baujahr und/oder dem Modernisierungsjahr unterstellt
Türen innen	Überwiegend einfache Holztüren mit Futter und Bekleidung unterstellt
Fenster	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ebenfalls baujahrstypisch und/oder dem Modernisierungsjahr entsprechend
Fensterbänke	Außen überwiegend Ziegel, innen vorrangig beschichtete und/ oder einfache Werkstein-Platte unterstellt
Rollläden	Überwiegend aus Kunststoff, manuell unterstellt
Bodenbeläge	EG und OG z.T. Laminat, tlw. PVC- und/oder Textil-Belag, z.T. Fliesen- und/oder Werksteinbelag Im KG überwiegend Betonoberfläche (ursprünglicher Stampfbeton vermutet), ggf. gestrichen unterstellt
Heizung	Lt. telefonischer Auskunft WEP Wärme-, Energie- und Prozesstechnik GmbH Fernwärmeanschluss seit dem Jahr 2011 vorhanden (nicht rechtsverbindlich), Baujahr Wärmeerzeuger nicht bekannt
Heizkörper	Heizkörper mit Thermostatventil, jeweils baujahrstypisch und/oder dem Modernisierungsjahr entsprechend (Verrohrung ggf. tlw. auf Putz), Keller nicht beheizt, jeweils unterstellt
Warmwasserbereitung	dezentral unterstellt
Photovoltaikanlage / Solarkollektoren	keine
Elektroinstallation	z.T. unter Putz und tlw. auf Putz, einfache bis durchschnittliche Ausstattung, baujahrstypisch und/oder dem Modernisierungsjahr entsprechend unterstellt
Anzahl der Bäder	in ausreichender Anzahl vorhanden
Sanitärausstattung	Bad im OG vermutet, durchschnittliche Ausstattung, baujahrstypisch und/oder dem Modernisierungsjahr entsprechend unterstellt. Ein innenliegendes Bad mit einer mechanischen Belüftung kann nicht ausgeschlossen werden.
Terrasse	vorhanden unterstellt
Balkon/ Dachterrasse	Tlw. überdachte Dachterrasse vorhanden

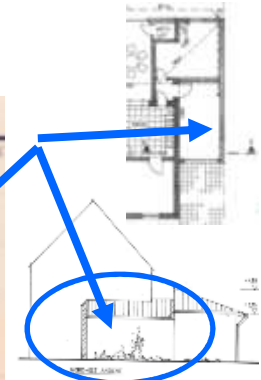


besondere Ausstattung/Bauteile Keine Angaben  
Nebengebäude/Garagen Zwei Garagen vorhanden

Garage 1

Grundriss  
Von 1979

Grundriss  
Ansicht von 1994



1 PKW-Stellplatz, massiv, eingeschossig, nicht unterkellert, verklindert, an das Wohnhaus angebaut, flachgeneigtes Dach, Pfanneneindeckung, einfaches Stahlschwinger, lt. Grundriss zur Baugenehmigung aus dem Jahr 1994 von Garage 1 Zugang zu einem Flur im Anbau.

Quelle: Unterlagen aus der Bauakte/den Bauakten und/oder Fotos aus dem eigenen Archiv

Garage 2



1 PKW-Stellplatz unterstellt, massiv, eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach, verklindert, z.T. an das Wohnhaus angebaut, baujahrstypische Eternit-Welleindeckung angenommen (konnte nicht eingesehen werden), einfaches Holztor, Baujahr unbekannt

Außenanlagen

Zuwegung und Bereich vor den Garagen überwiegend aus Betonkleinpflaster/ Betonplattenbelag, Hauzeingang überdacht und mit Versatzstufen, Vorgarten überwiegend unkontrollierter Heckenbewuchs, sonst üblicher Ziergarten mit Bepflanzung unterstellt. (rückwärtiger Gartenbereich konnte nicht besichtigt werden)

Hinweis rein nachrichtlich:

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Pflanzenbestand des unbebauten rückwärtigen Grundstücksteils, ähnlich wie der Vorgarten, sich als temporär ungenutzte und/oder ungepflegte Fläche mit Wildwuchs (ähnlich einer Ruderalvegetation) herausstellt.

(möglicher Einfluss und/oder Details siehe unter Punkt 5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)

## Bauzustand

Wärme-/Schallschutz	entsprechend dem Ursprungsbaujahr und/oder dem Modernisierungsjahr angenommen. Hinweis: Im Folgenden wird unterstellt, dass dies jedoch nicht mehr den heutigen gesetzlichen Vorschriften entspricht.
Gesamtausstattung / Grundriss:	Wie bereits erwähnt, konnten die Ausstattung sowie der Grundriss nicht überprüft werden. (Details siehe unter Punkt 5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).
Energieausweis:	Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG), liegt für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag nicht vor. Als energetisch ungünstig wird u.a. die nicht gedämmte und/oder nicht zeitgemäß gedämmte Fassade eingeschätzt. Für das Baujahr jedoch überwiegend baujahrstypisch. Es wird ein Energiebedarf nach Baujahr und Modernisierungsstand angenommen.  (möglicher Einfluss siehe ggf. unter Punkt 5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)  Hinweis: <b>Gemäß GEG § 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen</b> (1) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben. (2) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.  <b>§ 73 Ausnahme</b> (1) Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach § 71 und § 72 Absatz 1 und 2 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. (2) Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.  Bei einem Verkauf wird Kaufinteressierten dringend empfohlen, sich zwecks eines informativen Beratungsgesprächs an einen Energieberater zu wenden (i.S.d. § 48 Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Änderung).

Unterhaltungs-  
/Instandhaltungsstau /  
Bauschäden/Baumängel

Alle Fotos sind beispielhaft und erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Das Objekt befindet sich gemäß äußerer Inaugenscheinnahme in einem tlw. vernachlässigten und überwiegend energetisch überalterten Allgemeinzustand (z.B. ungedämmte und/oder nicht mehr zeitgemäß gedämmte Fassaden unterstellt)



südliche Giebelseite tlw. Risse innerhalb der Fassade  
sowie z.T. Fugen schadhaft



straßenseitig ebenfalls tlw. Risse innerhalb der Fassade  
sowie z.T. Fugen schadhaft, Vorgarten in einem vernachlässigten  
Zustand



Garagentor Garage 2 ebenfalls in einem vernachlässigten Zustand)

Fazit:

Baumängel und Bauschäden können grundsätzlich nur insoweit aufgenommen werden, wie sie ohne zerstörende Untersuchungen, d.h. offensichtlich, erkennbar sind.

Der überschlägige Aufwand für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs werden bei den nachfolgenden Berechnungen nur in der Höhe angesetzt, welche dem Wertansatz eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden und annähernd zeitgemäßen Wohnzustands entspricht.

**Es ist zwischen disponiblen**

(um die weitere Nutzung zu gewährleisten ist im Allgemeinen eine sofortige Beseitigung nicht erforderlich oder eingeschränkt disponib: in absehbarer Zukunft Beseitigung erforderlich)

**und indisponiblen,**

(sofortige Beseitigung zur weiteren Nutzung/Ertragserzielung erforderlich)

**Kostenarten zu unterscheiden.**

Der Ansatz der disponiblen Kosten ist unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen. Dieser Werteeinfluss kann nicht höher sein als der Wertanteil des betreffenden Bauanteils am Gesamtwert des Baukörpers.

Der Werteeinfluss indisponibler Maßnahmen orientiert sich an überschlägig geschätzten Kosten. Sofern eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden kann, wird eine entsprechende Wertminderung angesetzt.

Der Ansatz ist daher nicht als Investitionsaufwand für die Beseitigung der Baumängel, Bauschäden sowie Reparaturen zu verstehen; hierzu wäre eine differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig, die den Rahmen einer

Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB übersteigen würde und daher im vorliegenden Fall nicht durchgeführt wird.

Gleiches gilt sinngemäß für gegebenenfalls zu betrachtende Modernisierungsmaßnahmen oder sonstige zu verändernde Bauausführungen.

Hinweis: Die tatsächlich erforderlichen Untersuchungs-, Schadensbeseitigungs- und Instandsetzungskosten können deutlich von der ggfs. angesetzten Wertminderung abweichen.

Insbesondere bestehen ggfs. erhöhte Anforderungen an den Wärme-, Schall- und Brandschutz, die die Sachverständige nicht beurteilen und abschätzen kann. Bei möglichen angesetzten Kosten handelt es sich keinesfalls um eine Kostenberechnung, sondern um eine Schätzung zum Zwecke der Verkehrswertermittlung.

Verborgene, nicht sichtbare sowie nicht angegebene Mängel oder Bauschäden wurden in der folgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt, außer bei expliziter Erwähnung.

Zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag sind Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Der Sicherheitsabschlag bemisst sich an der Art des Objektes, dem angenommenen Verhältnis zwischen Rohbau- und Ausbauwert sowie einem unterstellten Schadensgrad.

(Details hierzu siehe unter Punkt 5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)

Berücksichtigt man das Ursprungsbaujahr nebst den Modernisierungsjahren, wird jedoch von Seiten der Unterzeichnerin Kaufinteressenten empfohlen, zur sachgerechten Überprüfung möglicher baujahrsbedingter Schadstoffe und oder Bauschäden / Baumängel Sondersachverständige hinzuzuziehen.

Sollte diese Voraussetzung nicht zutreffen, wird sich diese erhebliche Änderung auf den Verkehrswert auswirken und dieses Gutachten müsste angepasst werden.

Mietvertrag

unvermietet unterstellt (ein temporärer Leerstand kann nicht ausgeschlossen werden)

Bewegliches Zubehör

Eine Bewertung von beweglichem Zubehör ist von der Unterzeichnenden nicht durchgeführt worden.

Sonstiges

---

**Beschaffenheit**

Nutzung

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt für die Nutzung Wohnen geeignet und im Rahmen der vorgegebenen Nutzung drittverwendungsfähig ist.

Anmerkung

Die Wohnfläche beträgt insgesamt grob überschlägig geschätzt und gerundet 109,00 qm.

## 5 Allgemeine notwendige Annahmen zur Ermittlung des Verkehrswertes

### 5.1 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus

Für die Wertermittlung wird die sogenannte Brutto-Grundfläche (BGF) benötigt. Gemäß aktueller ImmoWertV (Stand 14.07.2021) Anlage 4 handelt es sich bei der BGF um „die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.“

Ein örtliches Aufmaß konnte nicht erstellt werden. Alle erforderlichen Maße für die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF gem. DIN 277 Fassung 2005) und der Wohn-/Nutzflächen (Wfl./Nfl. in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFlV in Kraft seit 01.01.2004) basieren auf Angaben des Auftraggebers und sind z.T. aus Unterlagen (z.B. aus den vorliegenden Baugenehmigungen, den Vermessungsrissen, aus Flurkarten) frei gegriffen und/oder anhand von plausiblen Annahmen ergänzt (Maße i.M.).

Die dadurch eventuell entstehenden Ungenauigkeiten sind für die Wertermittlung unwesentlich.

#### 5.1.1 Überschlägige Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (Fassung 2005)

##### Wohnhaus / Vorderhaus mit Anbau

Pos	Gebäude	Geschoss	Rechenweg	ges. Raum	gesamt
1	BGF Wohnhaus (Baukörper 1, zweigeschossig, tlw. unterkellert, nicht ausgebauter Dachgeschoss gem. BA vom 27.10.1994 unterstellt)				
		KG grob geschätzt, keine Planunterlagen vorhanden!	6,58*3,985	= 26,22 qm	
		EG	6,58*7,75	= 51,00 qm	
		OG	6,58*7,75	51,00 qm	
		DG	6,58*7,75	= 51,00 qm	
				179,22 qm	rd.180,0 qm
2	BGF Anbau (Baukörper 2, eingeschossig, nichtunterkellert)				
		EG	6,58*5,42+2,90*5,42 -1,26*2,90	= 47,73 qm	
					rd.48,0 qm
Wohnhaus Grundflächen (BGF) gesamt rd.					228,00 qm
3	Garage 1 in BA von 1994 enthalten und mit BA vom 07.08.1979 genehmigt eingeschossig, nicht unterkellert				
		EG	2,90*6,99	= 20,27 qm	
					rd. 21,0 qm
4	Garage 2 (Bauwischgarage)				
		EG gesamt	3,00*9,00	= 27,00 qm	
					rd. 27,00 qm

Die grob überschlägig ermittelte gesamte BGF für das zweigeschossige teilweise unterkellerte Wohnhaus (Altbau) beträgt aufgerundet ca. 180,00 qm (davon sind ca. 58% somit rd. 105,0 qm unterkellert und rd. 42 % somit 75,00 qm nicht unterkellert) und für den eingeschossigen nicht unterkellerten Anbau rd. 48,00 qm.

Für die Garage 1 ergibt sich eine grob überschlägig ermittelte gesamte BGF von aufgerundet ca.21,00 qm und für die Garage 2 von ca. 27,00 qm.

## **5.2 Wohnfläche / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer / Baujahr**

### **Wohnfläche**

Die Wohnflächenermittlung erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003, in Kraft seit 01.01.2004.

Aufgrund der bereits beschriebenen nicht ermöglichten Innenbesichtigung, werden die Räumlichkeiten der Wohnung des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag als hinreichend genau übereinstimmend mit den zur Verfügung gestellten Planunterlagen/Genehmigungsplänen unterstellt.

Alle hierfür notwendigen Maße wurden grob überschlägig aus den genehmigten Grundrissplänen und/oder den Berechnungen der Bauakte frei gegriffen und/oder anhand von plausiblen Annahmen ergänzt (Maße i.M.).

Die dadurch evtl. entstehenden Ungenauigkeiten sind für die Wertermittlung unwesentlich.

Demnach beträgt die grob überschlägig geschätzte und aufgerundete Wohnfläche ca. 109,0 qm.

Bei der Wohn-/Nutzfläche handelt es sich um ca. Angaben, diese sind für die Wertermittlung zum Zwecke der Plausibilisierung hinreichend genau. Sie sind nicht geeignet, um diese ungeprüft als Wohn-/Nutzflächenberechnung und/oder Mieterhöhungsverlangen zu verwenden.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Der Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg legt im Grundstücksmarktbericht 2025 die Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser mit 80 Jahren (i.S.d. § 4 Abs. 2 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 1) und die lineare Alterswertminderung (nach § 38 ImmoWertV) zugrunde.

Es wird daher für das Bewertungsobjekt zum Stichtag 18.12.2025 eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt.

### **Restnutzungsdauer**

Wie bereits erwähnt wird als Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs.3 ImmoWertV) die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Das Bewertungsobjekt wurde mit seinem Wohngebäude geschätzt vor 1931 und/oder 1933 erbaut. Wie bereits erwähnt, ist ein Ursprungsbaupjahr nicht bekannt. Für den Anbau wird ein Baujahr 1995 geschätzt.

Nach Aktenlage und nach Einschätzung der Unterzeichnerin wird für das Bewertungsobjekt, vor dem Hintergrund der baulichen Situation und gemäß örtlichem Eindruck bei der sehr stark eingeschränkten Ortsbesichtigung hinsichtlich des Gebäudezustands und der Konstruktionsart, ein tlw. pflegebedürftiger und aus energetischer Sicht insgesamt einem dem Baujahr und Modernisierungsgrad entsprechend überwiegend überalterten Allgemeinzustand unterstellt.

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der geschätzten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt.

Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen zugrunde gelegt, welches vom örtlichen Gutachterausschuss als Grundlage des Modells im stichtagbezogenen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wurde.

Demnach zum Stichtag im Jahr 2025 gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 2.

Daher wird im vorliegenden Bewertungsfall vor dem Hintergrund der bereits benannten baulichen Situation und gemäß örtlichem Eindruck bei der Ortsbesichtigung die modellkonform ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) von rd. 25 Jahre als angemessen betrachten und angesetzt. (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung geschätzt und im Weiteren unterstellt).

### **Regionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Gemäß hiesigem Grundstücksmarktbericht 2025 ist der Regionalfaktor für den Kreis Heinsberg mit 1,0 anzusetzen.

### **Baujahr**

Aufgrund der Aktenlage und unter Berücksichtigung der unterstellten Modernisierungen ergibt sich zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 2, eine geschätzte durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer von aufgerundet ca. 25 Jahren.

Demnach wird für das Wohnhaus sowie für die Garage 1 – die nach Einschätzung der Unterzeichnerin das Schicksal des Wohnhauses teilen - ein fiktives Baujahr 1970 (2025 Stichtagjahr + 25 Jahre RND – 80 Jahre GND = 1970) unterstellt.

Für die Garage 2 liegen keine Angaben vor, im Weiteren wird ein Alter älter als 60 Jahre unterstellt.

### **5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Der Einfachheit halber werden im Folgenden Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z.T. mit boG abgekürzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher oder vernachlässigter Erhaltungszustand sein.

Wertminderungen können auch wegen Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) eintreten. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten. Die Kosten zur Beseitigung von Bauschäden werden dann nur pauschal und in dem beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt, sofern sie vor dem Hintergrund des Marktgeschehens als preisbildend eingeschätzt werden.

Anmerkung:

Wie bereits unter Punkt 4.3 (hier unter Punkt Unterhaltungs-/Instandhaltungsstau / Bauschäden/Baumängel) beschrieben, war zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Darüber hinaus liegen der Unterzeichnerin keine verlässlichen Angaben über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand vor.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt daher nach dem äußeren Eindruck, sowie nach der Bauakte.

Das Risiko des Vorliegens von Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden.

Als **Gebäudewert** wird in der folgenden Berechnung der wertbestimmende **ermittelte Sachwert der baulichen Anlagen** (Gebäudewert vor Marktanpassung (kalkulatorisch) insgesamt rd. 103.662,00 €) zugrunde gelegt.

Folgende Relation für das Verhältnis von Rohbau zu Ausbau wird im Folgenden unterstellt (in Anlehnung der üblichen Anteile der Gewerke):

ca. 45,0 % Rohbau zu ca. 55,0 % Ausbau

Aus der Sachwertermittlung vor Marktanpassung lassen sich die Gebäudewerte ablesen:

"für das Wohnhaus (Altbau) unterkellert"	41.269,92 €
"für das Wohnhaus (Altbau) nicht unterkellert"	31.964,53 €
für den Anbau	<u>30.430,35 €</u>
	103.664,80 €
	<b>rd. 103.665,00 €</b>

Rohbauanteil:	103.665,00 €	x	45,0 %	=	46.649,25 €
Ausbauanteil:	103.665,00 €	x	55,0 %	=	57.015,75 €

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz
- Mängel, Schäden und Restfertigstellungsbedarf
- sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können.

Das Risiko wird unter Berücksichtigung des äußeren Eindrucks des Objektes am Ortstermin sowie des tlw. verwilderten Zustandes der Außenanlagen eingeschätzt.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine Minderung des Werts

- des Rohbaus von etwa 30,00 %
- des Ausbaus von etwa 45,00 % angenommen.

Daher ergibt sich somit ein **kalkulatorischer Sicherheitsabschlag** von:

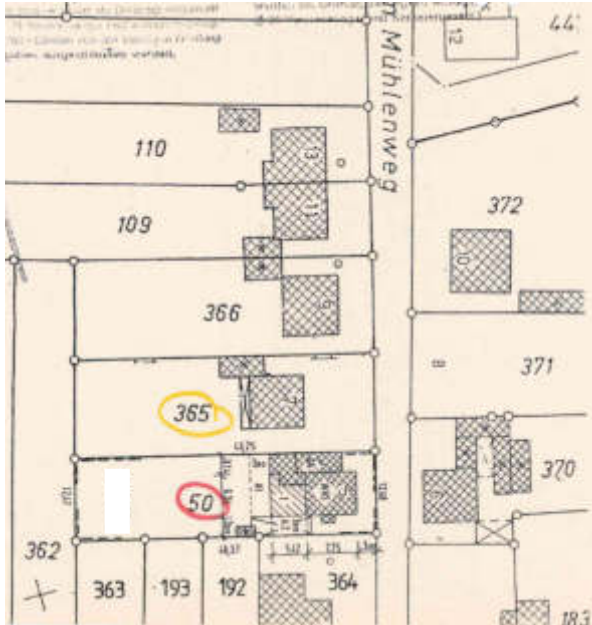
Rohbau:	46.649,25 €	x	30,0 %	=	13.994,78 €
Ausbau:	57.015,75 €	x	45,0 %	=	<u>25.657,09 €</u>
					39.651,87 €
				<b>rund:</b>	<b>40 000,00 €</b>

Objektspezifische Grundstücksmerkmale  
Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag somit  
pauschal geschätzt rd.

- 40.000,00 €

### 5.3.1 Berücksichtigung besondere öffentlich-rechtlich spezifische Vor- und/oder Nachteile bezogen auf den Stichtag 18.12.2025, zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen (i.S.d. § 46 ImmoWertV), hier „Einfluss einer Baulast“

Wie bereits unter Punkt 4.1.1 erwähnt, wurden im Baulastenblatt Nr. 1582, zu Flur 10, Flurstück 50 folgende Nutzungsbeschränkungen beurkundet:



Baulastenblatt Nr. 1582, Flur 10, Flurstück 50  
Lfd. Nr. 1.

Übernahme der Verpflichtung zu gestatten, daß auf dem Nachbargrundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 10, Flurstück 365, entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Baulastengrundstück, beginnend in einer Entfernung von 11,99 m vom gemeinsamen Grenzstein an der Straße Am Mühlenweg in einer Tiefe bis zu 4,20 m in eingeschossiger Bauweise angebaut werden darf, soweit das planungsrechtlich zulässig ist.

Gleichzeitig wird die Verpflichtung übernommen, bei einer künftigen weiteren Bebauung des Baulastgrundstücks ebenfalls im vorgenannten Bereich in eingeschossiger Bauweise anzubauen, soweit das planungsrechtlich zulässig ist.

Gem. Bewilligung vom 12.09.1994

Eingetragen lt. Eintragungsverfügung vom 26.10.1994

Quelle: Screenshot zu Kartenauszug zu  
Baulastenblatt Nr. 1582, nicht maßstäblich

Fazit:

Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

Bei dem Baulastenblatt Nr. 1582 handelt es sich um eine Baulast zu Lasten und zu Gunsten des Bewertungsobjektes und sichert die Möglichkeit einer bis zu 4,20 m Tiefen gemeinsamen Grenzbebauung (zum einen für das Nachbarflurstück 365 sowie für das Flurstück 50).

Der Nachteil für das Bewertungsobjekt Flurstück 50 durch eine nachbarliche Grenzbebauung im vorher benannten Bereich hebt sich nach Einschätzung der Sachverständigen mit dem Vorteil einer Anbaumöglichkeit - und somit einer öffentlich-rechtlichen Sicherung des Anbaus an das Wohnhaus gemäß des Bauantrages aus dem Jahre 1994 an der Grundstücksgrenze zum Nachbarflurstück 365 – gegenseitig auf.

besondere öffentlich-rechtlich spezifischen Vor- und/oder Nachteile,  
„Einfluss Baulast“ kein Zu-/Abschlag

0,00 €

#### 5.4 Ergänzende allgemein notwendige Angaben für das Ertragswertverfahren (rein nachrichtlich und zum Zwecke der Plausibilisierung)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblichen erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV).

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV). Im Gutachten wird von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, es sei denn, dass diese – im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen.

Auf Grundlage des einfachen Mietspiegels für freifinanzierte Wohnungen sowie dem geschätzten fiktiven Baujahr 1970 und einer guten Wohnlage.

Wie unter Punkt 5.5.1 ff näher erläutert:

Unter Berücksichtigung der Lage, des Baujahres, der Wohnungsgröße und den Ausstattungs-/Beschaffensmerkmale des Bewertungsobjektes hält die Unterzeichnende für das zu bewertende Objekt, eine ortsübliche Vergleichsmiete nettokalt in Höhe von rd. 6,50 €/qm Wfl. als angemessen und legt diese der unter Punkt 6.5 folgenden Ertragswertberechnung zugrunde.  
(rein nachrichtlich und zum Zweck einer Plausibilisierung)

##### 5.4.1 Marktübliche und tatsächliche Erträge

Bezeichnung Mieteinheit	Nutz- fläche	ortsübliche Nettokaltmiete			tatsächlich Nettokaltmiete		
		€/qm WF, NF oder €/Stck.	monatl. in €	jährlich in €	€/qm NF rd. oder €/Stck.	monatl. in € rd.	jährlich in € rd.
Wohnung	109,00	6,50	546,00	6.552,00	0,00	0,00	0,00
Summe tatsächliche jährliche Nettokaltmiete							0,00 €
Summe ortsübliche jährliche Nettokaltmiete				6.552,00 €			

Anmerkung:

Die Berechnung der Wohn-/Nutzflächen wurde von der Unterzeichnenden überschlägig überprüft. Ebenfalls wurden die ortsüblichen Erträge zum Wertermittlungsstichtag entsprechend angenommen.

## 5.4.2 Miethöhe

### Ortsübliche Vergleichsmiete

Auf Grundlage des Mietspiegels für frei finanzierten Wohnraum der Stadt Hückelhoven Stand 30.10.2023 sowie das geschätzte fiktive Baujahr 1970 und eine gute Wohnlage, Ausstattung A unterstellt.

Baujahr 1967-1981	untere Spanne	obere Spanne	
Spanne Gruppe A	4,20	5,70	i.M. zw. untere u. obere Spanne rd. 4,95 €/qm Wfl

Das zu bewertende Objekt liegt nach Einschätzung u.a. aufgrund des Baujahrs und der Lage zwischen der unteren und oberen Spanne mit einem mittleren Durchschnittswert von gerundet 4,95 €/qm Wfl..

In Anbetracht des Baujahres wird der o.g. mittlere Durchschnittswert mit einem Mietzins von rd. 4,95 €/qm Wfl. als angemessene ortsübliche Ausgangsmiete betrachtet.

Unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße und den Ausstattungs-/Beschaffensmerkmalen des Bewertungsobjektes werden folgende Zu- und/oder Abschläge auf den Ausgangswert von rd. 4,95 €/qm als angemessen betrachtet:

- Zuschlag für Einfamilienhaus + 1,00 €/qm Wfl.
- (Dachterrasse,  
- Garten zur alleinigen Nutzung mit Weitblick)  
Zuschlag ca. +1,00 €/qm Wfl. geschätzt
- Zuschlag aufgrund Mietsteigerung  
zum Stichtag im Jahr 2025,  
Zuschlag ca. +0,50 €/qm Wfl. geschätzt + 0,50 €/qm Wfl.

$4,95 \text{ €/qm} + 1,00 + 0,50 = 6,45 \text{ €/qm}$ , gerundet auf 6,50 €/qm Wfl.

Die Unterzeichnende hält für das zu bewertende Objekt mit dem geschätzten fiktiven Baujahr 1970 eine ortsübliche Vergleichsmiete nettokalt in Höhe von rd. 6,50 €/qm Wohnfläche für angemessen und legt diesen Mietzins der Ertragswertberechnung zugrunde.

### Tatsächliche Miete

Laut Angabe ist die Wohneinheit zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag vom Eigentümer eigengenutzt. Ein Mietvertrag liegt lt. Angabe nicht vor, auch wird unterstellt, dass keine Mietzahlungen fließen.

Wie unter Punkt 4.3 (hier Mietvertrag) bereits beschrieben, wird in der Folgenden Wertermittlung unterstellt, dass bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums die Wohnung unvermietet ist.

### 5.4.3 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie ggf. die nicht umlagefähigen Betriebskosten.

Die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten ist nach dem Modell durchzuführen, mit welchem sie bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes einfließen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren verwendet im maßgeblichen Grundstücksmarktbericht 2025 das Modell der ImmoWertV. Hierbei erfolgt eine jährliche Wertanpassung nach ImmoWertV, Anlage 3 Nummer III.

Die Werte werden sachverständig gerundet. Die veröffentlichten, modellkonformen und fortgeschriebenen Bewirtschaftungskosten stellen sich für den Stichtag 18.12.2025 wie folgt dar:  
Instandhaltungskosten von 14,00 €/qm für die Wohnflächen und 106,00 €/Stk Garage,  
Verwaltungskosten von 359,00 €/Wohnung und 47,00 €/Stk Garage

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % des marktüblichen erzielbaren Rohertrags angesetzt.

#### 5.4.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) ist ein Maß für die Rentierlichkeit einer Immobilie und eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte nennt zum Wertermittlungsstichtag 2025 einen Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser von im Mittel 1,3 % (+/- 0,2).

Der Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung der **stadträumlichen Lage** (Wohnlage, im Stadtgebiet Hückelhoven, südlich vom Stadtzentrum), der **Wohnlage** (vorrangig gute Wohnlage), der **Konzeption, der Ausstattung und der Bauweise** (vgl. Objektbeschreibung) der aktuellen **Marktgegebenheiten** (weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien) der **Marktgängigkeit** (hohe Nachfrage nach Immobilien) sowie insbesondere des **Mietniveaus** (bezahlbare Mieten) und auf Grundlage der o.a. Risikobewertung mit gerundet 1,75 % als marktkonform erachtet und herangezogen.

#### CO2-Umlage

Wie bereits unter Punkt 5.4 beschrieben gilt seit 01.01.2023 das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2 KostAufG). Es regelt die Aufteilung der CO2-Kosten im Gebäudesektor zwischen Eigentümer und Mieter. Die vermierenseitig zu tragenden Kostenanteile sind den nicht umlagefähigen Betriebskosten zuzuordnen, welche entsprechend in der Ertragsbetrachtung Berücksichtigung finden müssen. Stufenmodell für die Aufteilung der CO2-Kosten von Wohngebäuden

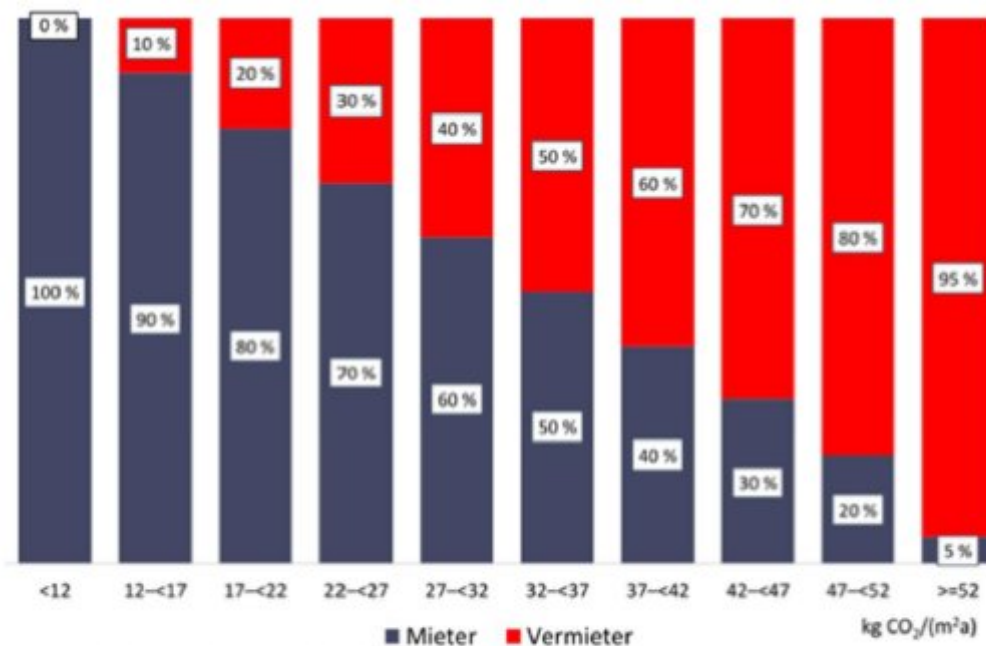


Abbildung 23: Stufenmodell Anteil des vom Vermieter zu tragenden CO<sub>2</sub>-Anteils

<sup>1</sup> Heizöl = 0,2664; Erdgas = 0,2016; Flüssiggas = 0,2387; Fernwärme = 0,2553 (Durchschnittswert BRD gemäß Techem)

Quelle: Internet [www.hypzert.de](http://www.hypzert.de), Anwendung: HypZert Bewertungstool für die Ermittlung der Co2-Abgabe in der Ertragswertermittlung von Wohngebäuden, nicht rechtsverbindlich

Zum aktuellen Zeitpunkt liegt für das Gebäude kein Energieausweis vor. Laut Angabe wird als Energieträger Fernwärme unterstellt.

Es werden sachverständig jedoch weitere nicht umlagefähigen Kosten vermierterseitig vermutet. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen können, ausgehend von den Endenergiekennwerten in Verbindung mit den eingesetzten Energieträgern, mithilfe der Emissionsfaktoren Heizöl = 0,2664; Erdgas = 0,2016; Flüssiggas = 0,2387; Fernwärme = 0,2553 (Durchschnittswert BRD gemäß Techem) gemäß Emissionsberichterstattungsverordnung (EBeV) berechnet werden. Auf Basis der so bestimmten spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen je Quadratmeter lässt sich der durch den Vermieter zu tragende Anteil der CO<sub>2</sub>-Abgabe ermitteln.

Die CO<sub>2</sub>-Kosten steigen gemäß Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) bis zum Jahr 2026 kontinuierlich an. Anschließend sollen die Zertifikatspreise am Markt gebildet werden. Für den Zweck der Schätzung und unter Würdigung der zum Stichtag der sich zuspitzenden Energiekrise mit einer großen Unsicherheit bezüglich der Kostenentwicklung mit Auswirkung auf die nicht umlegbaren CO<sub>2</sub>-Kosten, erscheint es aus heutiger Sicht sachgerecht, von CO<sub>2</sub>-Kosten von 60 €/t (Mittelwert des Preiskorridors im Jahr 2026) zzgl. MwSt. auszugehen.

Da im Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes die CO<sub>2</sub>-Abgabe nicht berücksichtigt wurde, wird der Einfluss der CO<sub>2</sub>-Abgabe bei den besonderen objektsspezifischen Grundstücksmerkmalen bezogen auf das Ertragswertverfahren aufgeführt.

Rein nachrichtlich und lediglich zur Plausibilisierung

**boG aus Ertragswertverfahren**

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

bzgl. CO<sub>2</sub>-Umlage gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub> KostAufG)

Erfahrungsgemäß liegt der Einfluss der nicht umlagefähigen CO<sub>2</sub>-Abgabe

auf den vorläufigen Ertragswert bei Einfamilienhäusern anteilig im Bereich 5.000,00 € und 10.000,00 €.

Da kein Energieausweis vorliegt und es sich hier um eine rein nachrichtliche Ermittlung handelt, wird ein geschätzter Wert von rd. 5.000,00 € als angemessen betrachtet und im Weiteren berücksichtigt.

somit besondere objektsspezifische Grundstücksmerkmale

hier „Einfluss der nicht umlagefähigen CO<sub>2</sub>-Abgabe

auf den vorläufigen Ertragswert gerundet auf

-5.000,00 €

Anmerkung: Da es sich bei der CO<sub>2</sub>-Abgabe explizit um eine Abgabe bei renditeorientierten, vermieteten Wohnimmobilien handelt, findet der vorher beschriebenen Einfluss der nicht umlagefähigen CO<sub>2</sub>-Abgabe als boG lediglich im Ertragswertverfahren Anwendung.

## 6 Verkehrswert

Ziel ist die Verkehrswertermittlung für das bebaute Grundstück

Am Mühlenweg 5 in 41836 Hückelhoven, Gemarkung Hückelhoven-Ratheim  
Flur 10, Flurstück 50 (580,00 qm groß)

Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung zum Stichtag 18.12.2025.

### 6.1 Allgemeines

#### Definition des Verkehrswertes/Marktwerts

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ggf. nebst den Wertermittlungsrichtlinien) abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

#### Wertermittlungsgrundlagen

Gemäß der Zusammenstellung der AGVGA NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW) bezüglich der Wertermittlung gilt Folgendes:

"Jedes Gutachten ist sprachlich, begrifflich und verfahrensmäßig stets an den aktuellen Rechtsvorschriften auszurichten. Die Wertermittlung muss aber die Modelle, nach denen die erforderlichen Daten von den Gutachterausschüssen abgeleitet wurden, berücksichtigen, abweichende Verfahrensweisen würdigen und ihnen gegebenenfalls folgen."

Somit wird der Verkehrswert auf der Grundlage der aktuellen ImmoWertV unter Berücksichtigung des am jeweiligen Wertermittlungsstichtag verwendeten Modells ermittelt.

Weiter heißt es in der Zusammenstellung: "Künftige Nutzbarkeiten (Folgenutzungen) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Nachträglich bekannt gewordene Grundstücksmerkmale [...] bleiben unberücksichtigt, wenn sie am Wertermittlungsstichtag nicht bekannt oder erkennbar waren."

Außerdem sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den geschätzten Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

## 6.2 Die Wertermittlungsverfahren

Im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021 in Kraft seit 01.01.2022)

stehen drei Verfahren zur Auswahl:

- das Vergleichswertverfahren (§§24 und 26)
- das Ertragswertverfahren (§§27 bis 34)
- das Sachwertverfahren (§§35 bis 39)

Die Wahl des Verfahrens ist nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls auszuwählen.

## 6.3 Wertermittlung – Grundstück

### 6.3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

#### Verfahrenswahl

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV § 6) sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 13-23), das Ertragswertverfahren (§§27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (§ 25 Abs. 1 ImmoWertV). Ein Preisvergleich für bebaute Grundstücke ist im Allgemeinen nur dann möglich, wenn die baulichen Anlagen der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich Baualtersgruppe, Ausstattung und Zustand annähernd mit denjenigen des Bewertungsobjektes übereinstimmen.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen es um die nachhaltige Erzielung eines Ertrages geht. Das Ertragswertverfahren als sachgerechte Methode wird bei Miet-, Wohn- und Geschäftsgrundstücken angewendet.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

#### Verkehrswertbildendes Verfahren

Ein Vergleich von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke stellt ohne Zweifel die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes dar.

Für eine Wertermittlung durch Preisvergleich müssen zum einen Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl bekannt sein. Zum anderen müssen die Grundstücke vergleichbar sein.

Im Gegensatz zu bebauten Grundstücken, bei denen die o.g. Voraussetzungen selten vorliegen, ist das Vergleichswertverfahren besonders für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke geeignet.

Als Vergleichspreise können die von den Gutachterausschüssen herausgegebenen Bodenrichtwerte (aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte für Gebiete mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen) herangezogen werden.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung im Vergleichswertverfahren, und zwar über eine Anpassung der Bodenrichtwerte auf die spezifischen Lagebedingungen.

#### Bewertungsobjekt:

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

#### Stützendes Verfahren / Plausibilisierung

Rein Nachrichtlich und lediglich zum Zwecke der Plausibilisierung wird von Seiten der Unterzeichnenden zusätzlich ein Ertragswertverfahren durchgeführt.

#### Anmerkung:

Bei den gewählten Wertermittlungsverfahren handelt es sich jeweils um eingeschränkte Verfahren. Eingeschränkt insofern, als dass das Bewertungsobjekt, wie bereits mehrfach erwähnt, zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich und lediglich eine eingeschränkte Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt demzufolge nach dem äußeren Eindruck, sowie nach der Bauakte. Ein potentieller Erwerber wird das Risiko nicht entdeckter Mängel und Schäden in sein Kaufpreisangebot wertmindernd einbeziehen.

Daher wird in dieser Wertermittlung der ermittelte Gebäudewert um einen Sicherheitsabschlag verringert, um das Risiko möglicher Instandhaltungsaufwendungen abzudecken (Details siehe unter Punkt 5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).

### 6.3.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert

Im vorliegenden Bewertungsfall wird zum jeweiligen Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag im Grundstücksmarktbericht oder in [boris.nrw.de](http://boris.nrw.de) ein zonaler Bodenrichtwert für ein- bis zweigeschossig bebaute Grundstücke ausgewiesen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Merkmale des Bodenrichtwertes

#### zum Stichtag 18.12.2025

BRW /Stichtag	185,00 €/qm (zonal unterstellt) Stichtag 01.01.2025
Gemeinde / Ortsteil	Hückelhoven / Hückelhoven Süd
Postleitzahl	41836
Gemarkung	Hückelhoven-Ratheim
BRW-Nr.	20004
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35,00 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	165,00 €/qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

(Quelle: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)):

Wie bereits unter Punkt 4.1.1 beschrieben liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Daher wird unterstellt, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) richtet.

Nach Einschätzung der Unterzeichnenden stimmt das Wertermittlungsobjekt mit seinen Merkmalen hinreichend genau mit dem Richtwertgrundstück überein.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen und regionalen Marktsituation, die sich derzeit weiterhin als Verkäufermarkt darstellt, wird sachverständig daher im Weiteren kein Zu- und/oder Abschlag auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert entspricht 185,00 €/qm

Unter Zugrundelegung des vom Gutachterausschuss veröffentlichten Wertes für durchschnittliche Baulandtiefen des Richtwertgrundstückes wird als Größe der Teilfläche 1 eine rentierliche Baulandfläche mit rd. 440,00 qm als angemessen betrachtet und in der folgenden Wertermittlung angesetzt.

Nach Einschätzung der Unterzeichnenden weisen jedoch die über die vorgenannte Baulandfläche hinausgehenden Flächen (tiefer als 35,00 m) vorrangig Gartenlandqualität auf und werden als selbständig nutzbare Teilfläche (Teilfläche 2) betrachtet.

Für die Gartenlandfläche (Teilfläche 2, rd. 140,00 qm groß) wird ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert von grob geschätzt und gerundet 25,00 €/qm angesetzt (ca. 15% des Bodenrichtwertes für Wohnbauland, welches erfahrungsgemäß in dieser Region einen üblichen Ansatz darstellt).

Demnach ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt Flurstück 50, folgender geschätzter unbelasteter Bodenwert zum Wertermittlungstichtag **18.12.2025**

<b>Teilgrundstück (Flur 10)</b>	<b>Wertzone</b>	<b>Größe in qm</b>	<b>Preis in €/qm</b>	<b>Wert in € rd.</b>
<b>Flurstück 50</b>				
<b>Zum Stichtag 18.12.2025</b>				
Bodenwert rentierlich (unbelastet, nicht selbständig, Teilfläche 1)	Bauland	440,00	185,00	81.400,00
Summe rentierlicher Bodenwert erschließungsbeitragsfrei und unbelastet ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt rd.				81.400,00 €
Teilfläche 2 Bodenwert (unbelastet, selbständig)	Gartenland	140,00	25,00	3.500,00 €
Grundstücksgröße	insgesamt	580,00		
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung, hier Teilfläche 2 Gartenland, Bodenwert (unbelastet, selbständig) anteilig				<b>3.500,00 €</b>

## 6.4 Sachwertermittlung zum Stichtag 18.12.2025 Flurstück 50

### 6.4.1 Berechnung Gebäudewert des Wohnhauses (Altbau) (2-geschossig, ca. 58% unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut)

Bruttogrundfläche BGF rd.	105,00 qm	
Baujahr des Gebäudes	fiktiv 1970 geschätzt	
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“, hier: freistehende Einfamilienhäuser: (Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut) Typ 1.12	
Ausstattungsstandard	2,3	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010 (inkl. 17% Baunebenkosten)	664,00 €/qm BGF	
Wertermittlungsstichtag	18.12.2025	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr 2010 = 100)	rd. 1,8942	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010 (inkl. 17% Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag	$664,00 \text{ €/qm BGF} * 1,8942 = 1.257,75 \text{ €/qm BGF}$	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. 17% Baunebenkosten) BGF* Normalherstellungskosten	$105,00 \text{ qm BGF} * 1.257,75 \text{ €/qm BGF} =$	132.063,75 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	25 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) rd. 68,75% der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 90.793,83 €	
Alterswertminderungsfaktor 0,6875 (132.063,75 x 0,6875)		
Zeitwert Wohnhaus unterkellert (alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten)	$132.063,75 \text{ €} - 90.793,83 \text{ €} =$	41.269,92 €

#### 6.4.2 Berechnung Gebäudewert des Wohnhauses (Altbau) (2-geschossig, ca. 42% nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut)

Bruttogrundfläche BGF rd.	75,00 qm	
Baujahr des Gebäudes	Fiktiv 1970 geschätzt	
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“, hier: freistehende Einfamilienhäuser: (Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut) Typ 1.32	
Ausstattungsstandard	2,3	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010 (inkl. 17% Baunebenkosten)	720,00 €/qm BGF	
Wertermittlungstichtag	18.12.2025	
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr 2010 = 100)	rd. 1,8942	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010 (inkl. 17% Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag	$720,00 \text{ €/qm BGF} * 1,8942 = 1.363,82 \text{ €/qm BGF}$	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (inkl. 17% Baunebenkosten) BGF* Normalherstellungskosten	$75,00 \text{ qm BGF} * 1.363,82 \text{ €/qm BGF} =$	102.286,50 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	25 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) rd. 68,75% der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) Alterswertminderungsfaktor 0,6875 (102.286,50 x 0,6875)	- 70.321,97 €	
Zeitwert Wohnhaus unterkellert (alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten)	$102.286,50 \text{ €} - 70.321,97 \text{ €} =$	31.964,53 €

#### 6.4.3 Berechnung Gebäudewert des Anbaus (1-geschossig, nicht unterkellert, flach geneigtes Dach)

Bruttogrundfläche BGF rd.	48,00 qm	
Baujahr des Gebäudes	Fiktiv 1970 geschätzt (teilt das Schicksal des Wohnhauses)	
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“, hier: freistehende Einfamilienhäuser: (Erdgeschoss, nicht unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach) Typ 1.23	
Ausstattungsstandard	2,3	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010 (inkl. 17% Baunebenkosten)	1.071,00 €/qm BGF	
Wertermittlungstichtag	18.12.2025	
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr 2010 = 100)	rd. 1,8942	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010 (inkl. 17% Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag	$1.071,00 \text{ €/qm BGF} * 1,8942 = 2.028,69 \text{ €/qm BGF}$	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (inkl. 17% Baunebenkosten) BGF* Normalherstellungskosten	$48,00 \text{ qm BGF} * 2.028,69 \text{ €/qm BGF} =$	97.377,12 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	25 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) rd. 68,75% der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 66.946,77 €	
Alterswertminderungsfaktor 0,6875 (97.377,12 x 0,6875)		
Zeitwert Wohnhaus unterkellert (alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten)	$97.377,12 \text{ €} - 66.946,77 \text{ €} =$	30.430,35 €

#### 6.4.4 Berechnung Gebäudewert Garage 1 (nicht unterkellert)

Bruttogrundfläche BGF rd.	21,00 qm	
Baujahr des Gebäudes	Fiktiv 1970 geschätzt (teilt das Schicksal des Wohnhauses)	
Quelle	NHK 2010 hier: Einzelgarage / Mehrfachgarage, Typ 14.1, Standardstufe 4, Garagen in Massivbauweise)	
Ausstattungsstandard	4	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010 (inkl. 12% Baunebenkosten)	485,00 €/qm BGF	
Korrekturfaktor aufgrund einfachster Ausstattung und entspricht nicht mehr heutigen Ansprüchen, Abschlag-30% da abgeschlepptes Dach mit Pfanneneindeckung und somit etwas höhere Giebelwände, Zuschlag geschätzt ca. +5%)	0,75	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010 (inkl. 12% Baunebenkosten)	363,75 €/qm BGF	
Wertermittlungsstichtag	18.12.2025	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr 2010 = 100)	rd. 1,8942	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010 (inkl. 12% Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag	363,75 €/qm BGF * 1,8942= 689,02 €/qm BGF	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. 12% Baunebenkosten) BGF*	21,00 qm BGF * 689,02 €/qm BGF =	14.469,42 €
Normalherstellungskosten		
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre	
Restnutzungsdauer (teilt das Schicksal des Wohnhauses)	25 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) rd. 58,33% der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 8.440,01 €	
Alterswertminderungsfaktor 0,5833 (14.469,42 x 0,5833)		
Zeitwert Garage (alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten)	14.469,42 € - 8.440,01 € =	6.029,41 €
Zeitwert Garage (alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten) abgerundet		6.000,00 €

#### 6.4.5 Berechnung Gebäudewert Garage 2 (nicht unterkellert)

Bruttogrundfläche BGF rd.	27,00 qm	
Baujahr des Gebäudes	keine Angaben, älter als 60 Jahre unterstellt	
Quelle	NHK 2010 hier: Einzelgarage / Mehrfachgarage, Typ 14.1, Standardstufe 4, Garagen in Massivbauweise)	
Ausstattungsstandard	4	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010 (inkl. 12% Baunebenkosten)	485,00 €/qm BGF	
Korrekturfaktor aufgrund einfachster Ausstattung und entspricht nicht mehr heutigen Ansprüchen, mit Eternit-Pfanneneindeckung als Flachdach, Abschlag insg. -30%	0,70	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010 (inkl. 12% Baunebenkosten)	339,50 €/qm BGF	
Wertermittlungsstichtag	18.12.2025	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr 2010 = 100)	rd. 1,8942	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010 (inkl. 12% Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag	$339,50 \text{ €/qm BGF} * 1,8942 = 643,08 \text{ €/qm BGF}$	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. 12% Baunebenkosten) BGF* Normalherstellungskosten	$27,00 \text{ qm BGF} * 643,08 \text{ €/qm BGF} =$	17.363,16 €
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre	
Restnutzungsdauer	10 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) rd. 83,33% der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) Alterswertminderungsfaktor 0,8333 (17.363,16 x 0,8333)	- 14.468,72 €	
Zeitwert Garage (alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten)	$17.363,16 \text{ €} - 14.468,72 \text{ €} =$	2.894,44 €
Zeitwert Garage (alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten) abgerundet		3.000,00 €

#### 6.4.6 Berechnung Wert der Außenanlagen

Zuzüglich Wert der Außenanlagen	Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses des Kreises Heinsberg werden die Außenanlagen des Bewertungsobjektes mit 8,00 % der Herstellkosten pauschal geschätzt.	
Zusammenstellung der Gebäudeherstellungskosten der Gebäude inkl. Baunebenkosten	363.559,95 €	
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)	$363.559,95 \text{ €} * 0,08$	29.084,80 €
Wertermittlungsstichtag	18.12.2025	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	25 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) rd. 68,75% der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 19.995,80 €	
Alterswertminderungsfaktor 0,6875 (29.084,80 x 0,6875)		
Zeitwert Außenanlagen (alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten)	$29.084,80 \text{ €} - 19.995,80 \text{ €} =$	9.089,00 €
Zeitwert Außenanlagen gesamt (alterswertgeminderte Herstellungskosten, inkl. Hausanschlüsse unterstellt) aufgerundet (in den Außenanlagen ist die Hauseingangsüberdachung enthalten)		10.000,00 €

#### 6.4.7 Zusammenfassung der Sachwerte

Summe alterswertgeminderter Zeitwert der baulichen und sonstigen Anlagen ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale Geschätzt und gerundet	73.234,00 € Wohngebäude Altbau (teilunterkellert) ges. + 30.430,00 € Anbau + 6.000,00 € Garage 1 + 3.000,00 € Garage 2 + 10.000,00 € Wert Außenanlagen	122.664,00 €
zzgl. unbelasteter nicht selbständiger Bodenwertanteil (rentierlich)		81.400,00 €
<b>vorläufiger unbelasteter Sachwert inkl. unbelasteten Bodenwert eb-frei (ohne Marktanpassung und ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)</b>		<b>204.064,00 €</b>

#### 6.4.8 Marktanpassung des Sachwerts

##### Übertrag

vorläufiger unbelasteter Sachwert inkl. unbelasteten Bodenwert eb-frei  
(ohne Marktanpassung und ohne besondere objektspezifische  
Grundstücksmerkmale)

**204.064,00 €**

Marktanpassung (vgl. § 21 ImmoWertV Abs.3 Nr. 1):  
Multiplikation mit dem Sachwertfaktor nach § 35 Abs. 3

Der Gutachterausschuss des Kreise Heinsberg hat zur Ermittlung der Sachwertfaktoren Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewertet. Der Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht für Reihenhäuser und Doppelhaushälften durchschnittliche Sachwertfaktoren mit Bezug auf den vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage, der baulichen Außenanlagen / sonstigen Anlagen und der Nebengebäude in € und dem Bodenwert in €. Unter Berücksichtigung der entsprechenden Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises ermittelt sich für das Bewertungsobjekt ein Sachwertfaktor von rd. 1,0.

Nach Einschätzung der Unterzeichnenden weicht jedoch das Bewertungsobjekt vom Durchschnitt mit folgenden Merkmalen ab:

x 0,95

- Wohnhaus (Altbau) ist teilunterkellert, Abschlag geschätzt 5%

somit wird ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von rd. 0,95

als angemessen betrachtet und angenommen.

Anmerkung: Es ist zu beobachten, dass häufig auch ein Bieterverfahren zum Verkauf einer Immobilie angewandt wird. Da bei Bieterverfahren ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse nicht ausgeschlossen werden können und somit ein durchschnittliches, gewöhnliches Marktgeschehen bzw. ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr im Sinne des §194 BauGB von Seiten der Sachverständigen nicht einzuschätzen ist, findet keine weitere Marktanpassung innerhalb des Verfahrens statt.

Mit dem Sachwertfaktor Markt angepasster vorläufiger Sachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und unbelastet

**193.860,80 €**

Mit dem Sachwertfaktor marktangepasster vorläufiger Sachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und unbelastet aufgerundet

**193. 900,00 €**

Übertrag mit dem Sachwertfaktor marktangepasster vorläufiger Sachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und unbelastet gerundet		<b>193.900,00 €</b>
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Prüfung einer weiteren Marktanpassung i.S.d. § 7 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3) Zum Stichtag besteht eine zunehmende Unsicherheit auf dem Immobilienmarkt. Aufgrund z.B. des Russisch-Ukrainischen Krieges, der zuspitzenden Energiekrise, Lieferkettenunterbrechungen sowie aufgrund zunehmender Baustoff- und Energiekosten stark gestiegene Baupreise sind Auswirkungen noch nicht konkret bezifferbar. Unter Würdigung der benannten Faktoren, dem Ursprungsbaujahr sowie unter Berücksichtigung einer zum Stichtag geschätzten Preissteigerung (in Anlehnung einer unterjährigen Auswertung des Nachbar-Gutachterausschusses der Städteregion Aachen) heben sich Vor- und Nachteile gegenseitig auf. Somit erfolgt nach Einschätzung der Unterzeichnerin keine zusätzliche Marktanpassung. -> Faktor 1,0		x 1,0
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert unbelastet rd.</b>		<b>193.900,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs)</b>		
aus Bodenwertermittlung zzgl. Teilfläche 2 (Gartenland) anteilig rd.		+3.500,00 €
abzgl. Sicherheitsabschlag pauschal geschätzt rd. (Wie erwähnt, wurde vom Eigentümer kein Zutritt ermöglicht. Die Höhe des Sicherheitsabschlages bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden (Details siehe Punkt 5.3.1)		- 40.000,00 €
Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt rd.		-36.600,00 €
Sachwert mit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs) unbelastet rd.		157.400,00 €
<b>Verfahrenswert zum Stichtag 18.12.2025 unbelastet und gerundet</b>		<b>157.000,00 €</b>
Werteinfluss besondere öffentlich-rechtlich spezifischen Vor- und/oder Nachteile bezogen auf den Stichtag 18.12.2025, zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen (i.S.d. § 46 ImmoWertV), hier „Einfluss einer Baulast“		0,00
Sachwert mit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs) belastet rd.		<b>157.400,00 €</b>
<b>Verfahrenswert zum Stichtag 18.12.2025 belastet und gerundet</b>		<b>157.000,00 €</b>

## 6.5 Ertragswertermittlung zum Stichtag 18.12.2025 lediglich zum Zwecke der Plausibilisierung

### 6.5.1 Ertragswert (Marktwert), für das Flurstück 50

(bebaut mit einem Wohnhaus (Altbau) nebst rückwärtigem Erweiterungsanbau und zwei Garagen)

jährlicher Rohertrag					
Wohneinheiten:					
Wohnung	109,00 qm x 6,50 €	708,50 €/Monat	*	12=	8.502,00 €
Garagen 2 Stück	2 x 50,00 €/Stk	100,00 €/Monat	*	12=	1.200,00 €
jährlicher Rohertrag					9.702,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten					
Wohnen					
abzgl. Verwaltungskosten					
Anzahl Wohneinheit					
Anzahl gesamt, 1 Einheit	*359,00 €/Einh/Jahr =	359,00 €			
Anzahl Garagen					
Anzahl gesamt, 2 Stück	*47,00 €/Stk/Jahr =	94,00 €			
abzgl. Instandhaltungskosten					
Wohnen					
Wfl / Nfl. gesamt 109,00 qm	* 14,00 €/qm =	1.526,00 €			
Garagen					
Anzahl gesamt, 2 Stück	*106 €/Stk/Jahr =	212,00 €			
abzgl. Mietausfallwagnis					
Wohnen 2% vom Jahresrohertrag					
9.702,00 €	* 0,02 =	194,04 €			
abzgl. jährliche Bewirtschaftungskosten gesamt (nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten des Grundstücks)					
rd. 24,58 % (vom jährl. Rohertrag)					- 2.385,04 €
abzgl. Betriebskosten					
Wfl., Nfl. gesamt ,00 qm	* 0,00 €/qm =	0,00 €			0,00 €
jährlicher Reinertrag rd.					7.316,96 €



<b>Übertrag marktangepasster vorläufiger Ertragswert unbelastet gerundet</b>		<b>199.900,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs)</b>		
aus Bodenwertermittlung zzgl. Teilfläche 2 (Gartenland) anteilig rd.		+3.500,00 €
abzgl. Sicherheitsabschlag pauschal geschätzt rd. (Wie erwähnt, wurde vom Eigentümer kein Zutritt ermöglicht. Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden (Details siehe Punkt 5.3.1)		- 40.000,00 €
abzgl. „Einfluss der nicht umlagefähigen CO2-Abgabe auf den vorläufigen Ertragswert „ rd.		-5.000,00
Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt rd.		-41.500,00 €
Ertragswert mit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs) unbelastet rd.		158.400,00 €
Werteinfluss besondere öffentlich-rechtlich spezifischen Vor- und/oder Nachteile bezogen auf den Stichtag 18.12.2025, zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen (i.S.d. § 46 ImmoWertV), hier „Einfluss einer Baulast“		0,00 €
Ertragswert mit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs) belastet rd.		158.400,00 €
<b>Ertragswert zum Stichtag 18.12.2025 belastet und gerundet</b>		<b>158.000,00 €</b>

Zum Stichtag 18.12.2025 liegt der Ertragswert rd. 1% über dem Sachwert mit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (mit rd. 157.000,00 €) und plausibilisiert den Verkehrswert hinreichend genau.

## 7 Verkehrswert / Zusammenstellung

Zum Stichtag 18.12.2025	Bodenwert anteilig (€)	Ertragswert (€)	Sachwert (€)	Verkehrswert (€)
Grundstück (Flst. 50) Bauland (nicht selbstständig)	80.400,0			
marktangepasster vorläufiger Sachwert/Ertragswert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, unbelastet rd.		199.900,0	193.900,0	
<b>zzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>				
aus Bodenwertermittlung zzgl. Teilfläche 2 (Gartenland) anteilig rd.	+3.500,0			
abzgl. Sicherheitsabschlag pauschal geschätzt rd.		-40.000,0	-40.000,0	
abzgl, „Einfluss der nicht umlagefähigen CO2-Abgabe auf den vorläufigen Ertragswert „ rd.		-5.000,0	0,00	
Sachwert / Ertragswert mit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, unbelastet rd.		158.400,0 rd. 158.000,0	157.400,0 rd. 157.000,0	
<b>Rechten und Belastungen</b> (i.S.d. § 46 ImmoWertV)				
Werteinfluss besondere öffentlich- rechtlich spezifischen Vor- und/oder Nachteile bezogen auf den Stichtag 18.12.2025, zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen (i.S.d. § 46 ImmoWertV), hier „Einfluss einer Baulast“ (Vor- und Nachteile heben sich gegenseitig auf)		0,0	0,0	
<b>Verfahrenswert</b> <b>mit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, belastet rd.</b>		158.400,0 rd. 158.000,0	157.400,0 rd. 157.000,0	<b>157.000,0</b>

Wie bereits vorher beschrieben liegt der Verkehrswert im üblichen Geschäftsverkehr geschätzt im Bereich des Sachwertes.

Der vorher beschriebene Ertragswert plausibilisiert nach Einschätzung der Sachverständigen den Sachwert als Verkehrswert hinreichend genau.

Bezogen auf den ermittelten marktangepassten vorläufigen Sachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und unbelastet von rd. 193.900,00 € ergibt sich für das Bewertungsobjekt mit einer gesamten Wohnfläche von ca.109,00 qm ein Wert pro Quadratmeter Wohnfläche von rd.1.800,00 €.

Zum Stichtag 18.12.2025	Bodenwert anteilig (€)	Ertragswert (€)	Sachwert (€)	Verkehrswert (€)
<b>Übertrag</b>				
<b>Sachwert / Ertragswert mit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, unbelastet rd.</b>		<u>158.400,0</u> rd. 158.000,0	<u>157.400,0</u> rd. 157.000,0	<b>157.000,0</b>
<b>Verfahrenswert mit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, belastet hier mit Baulast, jedoch Wert- einfluss Baulast 0,00 € somit rd.</b>		<u>158.400,0</u> rd. 158.000,0	<u>157.400,0</u> rd. 157.000,0	<b>157.000,0</b>

Verkehrswert mit einem Wohnhaus nebst rückwärtigem Erweiterungsanbau und  
 zwei Garagen bebauten Grundstücks,  
 Am Mühlenweg 5 in 41836 Hückelhoven

Gemarkung Hückelhoven-Ratheim

Flur / Karte 10

Flurstück 50

Wertermittlungsstichtag 18.12.2025

**Verkehrswert gerundet 157.000,00 €**

Anmerkung Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten  
 wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.  
 Unter Berufung auf meinen geleisteten Eid als öffentlich bestellte und  
 vereidigte Sachverständige erkläre ich hiermit, dass ich diese  
 gutachterliche Stellungnahme in meiner Verantwortung nach bestem  
 Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung, unparteiisch, ohne  
 Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und  
 ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstattet habe.  
 Zugleich bescheinige ich durch meine Unterschrift, dass mir keine  
 der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als  
 Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen  
 Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Ort / Datum

Stempel / Unterschrift

## **8 Verzeichnis der Anlagen**

<b>Anlagen</b>	Fotodokumentation
	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
	Erschließungsbeitragsauskunft
	Auskunft aus dem Altlastenkataster
<b>Anhang</b>	Rechtsgrundlagen Literaturverzeichnis

Fotodokumentation vom 18.12.2025



## Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis



Stadt Hückelhoven · Postfach 13 80 · 41825 Hückelhoven

Stadt Hückelhoven  
Der Bürgermeister  
**Bauordnungsamt**  
Rathausplatz 1  
41836 Hückelhoven

**Auskunft**

**Zeichen**  
**688-25-05**

**Datum**  
Dienstag, 19. August 2025

**VORHAHEN:** Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis  
**GRUNDSTÜCK:** Hückelhoven, Hückelhoven, Am Mühlenweg 5  
Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 10, Flurstück 50

### 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

Baulastenblatt Nr. 1582

**Baulastenverzeichnis**

VON Hückelhoven-Ratheim Baulastenblatt Nr. 1582 Seite 1

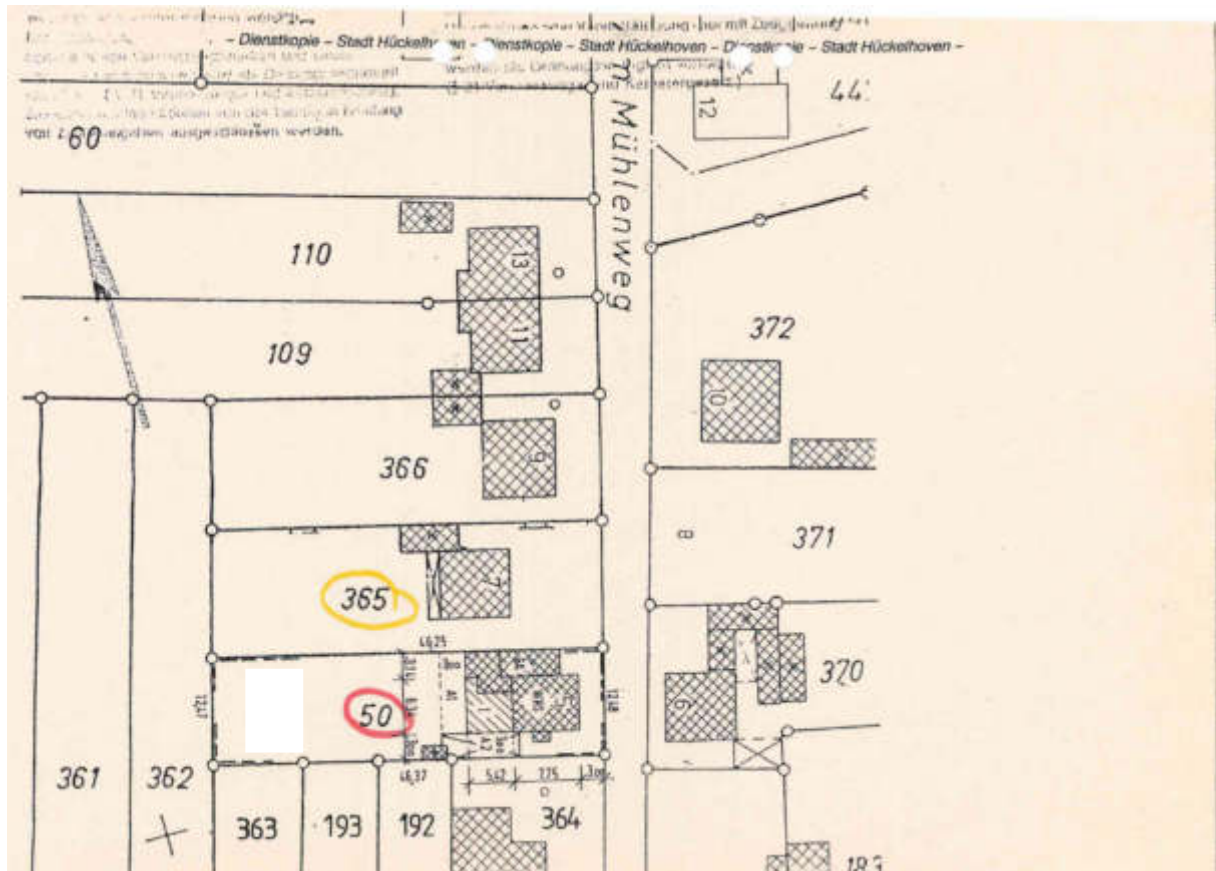
Grundstück Hückelhoven, Am Mühlenweg 5 Str.Nr.

Gemarkung Hückelhoven-Ratheim Flur 10 Flurstück 50

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Übernahme der Verpflichtung zu gestatten, daß auf dem Nachbargrundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 10, Flurstück 365, entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Baulastgrundstück, beginnend in einer Entfernung von 11,99 m vom gemeinsamen Grenzstein an der Straße Am Mühlenweg in einer Tiefe bis zu 4,20 m in eingeschossiger Bauweise angebaut werden darf, soweit das planungsrechtlich zulässig ist.</p> <p>Gleichzeitig wird die Verpflichtung übernommen, bei einer künftigen weiteren Bebauung des Baulastgrundstücks ebenfalls im vorgenannten Bereich in eingeschossiger Bauweise anzubauen, soweit das planungsrechtlich zulässig ist.</p> <p>gem. Bewilligung vom 12.09.1994</p> <p>Eingetragen lt. Eintragungsverfügung vom 26.10.1994</p>	

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

Baulastenblatt Nr. 1582, Folgeseite (Screenshot, ohne Maßstab)



## Erschließungsbeitragsauskunft



Stadt Hückelhoven  
Der Bürgermeister  
Amt 60

Hückelhoven, den 12.08.2025

## Anliegerbescheinigung

Grundstück: Am Mühlenweg 5, 41836 Hückelhoven  
Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 10, Flurstück 50

Bei der Straße "Am Mühlenweg" 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 Straße "Am Mühlenweg" **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



**kreis heinsberg**  
bodenständig. weitsichtig.

Kreisverwaltung - 52523 Heinsberg



**Der Landrat**

Amt für Umwelt und Verkehrsplanung  
Geschäftszeichen: 70.40.02.05-2025/000046

Untere Bodenschutzbehörde-Altlasten

12. August 2025

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

Gemarkung: Hückelhoven-Ratheim  
Flur: 10  
Flurstück: 50  
Lage: Am Mühlenweg 5, 41836 Hückelhoven  
Eigentümer: |

Ihre Anfrage vom 12. August 2025 per E-Mail

Sehr geehrt,

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.

*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 Merkblättes 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](mailto:info@kreis-heinsberg.de)  
Internet: [www.kreis-heinsberg.de](http://www.kreis-heinsberg.de)

Kontoverbindungen  
KreisSparkasse Heinsberg  
IBAN: DE 76 3125 1270 0000 0002 73  
BIC: WEI4ED1ERK  
Postbank Köln  
IBAN: DE 97 3701 0050 0025 4405 03  
BIC: PBNKDE33

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805) nebst Anwendungshinweisen (ImmoWertA) vom 21.09.2023
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010, in Kraft getreten am 01.07.2010 (BGBl 2010 Teil I Nr. 25), auf Grund des § 199 BauGB, der zuletzt durch Artikel 4 Nummer 4 Buchstabe a des Gesetzes vom 24.Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) geändert worden ist
- Wertermittlungsrichtlinien – (WertR2006) Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01.03.2006 mit Normalherstellungskosten (NHK) 2000, ergänzend dazu:
  - o Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11.01.2011
  - o Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012
  - o Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (VW-RL vom 14.04.2014)
  - o Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL vom 12.11.2015)
- Baunutzungsverordnung – (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 3 Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023(BGBl. I, Nr. 6) bzw. den älteren Fassungen
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S.42, ber. S.,2909 und BGBl. I 2003 S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) und Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betr.KV) i.d.F. vom 25.11.2003, (BGBl. I, Seite 23146) aktuelle Fassung
- Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614) (1990 S., 2178), (BGBl. I S. 2346), in der Fassung vom 01.01.2014
- Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, DIN 277 Teil 1 und 2 von 1987, bzw. 1950 (falls vermerkt)
- Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen, DIN 283 v. 1962, zurückgezogen in 1983, kann weiter Anwendung finden
- Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (gif MF/G), der Verkaufs-fläche im Einzelhandel (gif MF/V) sowie der Mietfläche für Wohnraum (gif MF/W) der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. vom 1. Mai 2012

## Literaturverzeichnis

- 1 Kleiber (Fischer/ Werling) Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar u. Handbuch, 10. Auflage 2023, Reguvis Verlag
- 2 Kleiber Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar, 9. Auflage 2022, Reguvis Verlag
- 3 Kröll, Hausmann, Rolf Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, 2015, Werner Verlag
- 4 Simon, Gillich Wertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, 2012, Werner Verlag
- 5 Bienert, Wagner Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, 2018, Gabler Verlag
- 6 Stumpe, Tillmann Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage, 2014, Bundesanzeigerverlag
- 7 Tillmann/Seitz Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken Stand 2019, Reguvis Verlag
- 8 Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 25. Auflage 2024/25, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen - Essen
- 9 BKI Baukosten Gebäude Altbau 2025, Statistische Kostenkennwerte
- 10 BKI Baukosten Gebäude Neubau 2025, Statistische Kostenkennwerte
- 11 Schmidt, Futterer Mietrecht, 15. Auflage, 2022, C.H. Beck Verlag
- 12 Bayerlein, Bleutge, Roeßner Sachverständigenrecht, Praxishandbuch 6. Auflage, 2021, C.H. Beck Verlag
- 13 Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW Preisindizes für Gebäude u.a. in NRW; akt. Ausgabe
- 14 Heix Wohnflächenberechnung, 5 Auflage 2019 Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen - Essen
- 15 Bielefeld, Fröhlich Flächen – Rauminhalte, 17. Auflage, 2019 Springer Verlag