

# EXPOSEE ZUM WERTGUTACHTEN

Wohnhaus, HsNr. 5, Flst. 50



Blick straßenseitig



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

Datum: 11.02.2026

Az.: 3 K 11/25

25-110730EB-088\_i00

## 1 Zusammenfassende Objektbeurteilung, Zwangsversteigerungsverfahren (Az.: 3 K 11/25)

<b>Aufgabenstellung:</b>	Ermittlung eines Verkehrswertes zum benannten Stichtag (i.S.d. §194 BauGB)
<b>Objektart und Anschrift</b>	mit einem Wohnhaus nebst rückwärtigem Erweiterungsanbau und zwei Garagen bebauten Grundstücks, Am Mühlenweg 5 in 41836 Hückelhoven
<b>Grundbuchangaben</b>	Grundbuch Amtsg. Erkelenz, Blatt 1976, im Bestandsverzeichnis verzeichnetes Grundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, lfd. Nr. 1, Flur 10, Flurstück 50, Hof- und Gebäudefläche, Am Mühlenweg 5, Grundstücksgröße 580,00 qm
<b>Belastungen</b>	Baulast vorhanden (Vor- und Nachteile heben sich gegenseitig auf, Einfluss 0,00 €)
<b>Nutzung</b>	Das Bewertungsobjekt ist für die Nutzung Wohnen geeignet und im Rahmen der vorgegebenen Nutzung drittverwendungsfähig.
<b>Lage allgemein</b>	Innerhalb der Stadt Hückelhoven, südlich vom Stadtzentrum gelegen, Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes, überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise, vorrangig Wohnnutzung, gute Wohnlage i.S.d. örtl. Mietspiegels unterstellt, mit im Umkreis von ca. 1,0-1,5 km periodischer Nahversorgung, durchschnittlicher Infrastruktur und von durchschnittlichen, lagetypischen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt.
<b>Ortstermin / Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag</b>	jeweils 18.12.2025 (Hinweis: Zum Ortstermin wurde 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 der baulichen Anlagen sind der Unterzeichnerin daher nicht bekannt, Das Risiko des Vorliegens von Schäden / Mängel und ggf. Restfertigstellungsbedarf sowie Abweichungen von den Baugenehmigungsunterlagen werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.
<b>Auftraggeber*in</b>	Amtsgericht Erkelenz
<b>Baujahr</b>	Fiktiv 1970 geschätzt (Ursprungsbaujahr Wohnhaus (Altbau) unbekannt, älter als 80 Jahre unterstellt (vermutlich bereits 1931 und/oder 1933 vorhanden), Ursprungsbaujahr Garage 2 unbekannt, älter als 60 Jahre unterstellt sowie Baujahr 1995 für den rückwärtigen Anbau und Baujahr 1979 für die Garage 1).
<b>Nutz-/Wohnfläche</b>	gesamt rd 109,00 qm Wohnfläche geschätzt (gem. WoFIV)
<b>Gebäudeangabe</b>	Freistehendes Einfamilienhaus, zweigeschossig, mit Satteldach, teilweise unterkellert, mit Annahme eines nicht ausgebauten Dachgeschosses, Erweiterungsanbau am Wohnhaus eingeschossig mit flachgeneigtem Dach und nicht unterkellert bebaut. Zwei Garagen mit unterstellt je 1 PKW-Stellplatz befinden sich auf dem Grundstück.
<b>Zusammenfassende Objektbeurteilung</b>	Die Bauart des Wohnhauses ist mit Bezug auf das geschätzte Baujahr und/oder dem geschätzten Alter, 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)
<b>Ausstattungsstandard</b>	Einfach bis mittel unterstellt
<b>Restnutzungsdauer</b>	25 Jahre geschätzt, 10 Jahre für die Garage 2 unterstellt
<b>€/qm Wohn-/ Nutzfläche rd.</b>	1.800,00 €/qmWfl, vom marktangepassten vorläufigen Sachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und unbelastet
<b>Summe Bodenwert ges. rd.</b>	rentierlich 81.400,00 €, eb-frei, unbelastet, zzgl. Teilfl.2 Gartenland selbst.rd.3.500,0 €
<b>Verkehrswert unbelastet rd.</b>	<b>157.000,0 €</b> (Belastung durch Baulast 0,0 € somit Vwert belastet = Vwert unbelastet)