

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO **BONENKAMP**



Dipl.- Ing. Architekt

Heinz Bonenkamp

Von der
Industrie- und Handelskammer
zu Aachen
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Dr.- Ing. Architekt (TH)

Dipl.- Wirtsch.- Ing. (FH)

Florian Bonenkamp

Von der
FH Kaiserslautern
öffentlich-rechtlich zertifizierter
Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke sowie
Mieten und Pachten

Gastdozent RWTH Aachen



Kaiserstraße 34
52134 Herzogenrath
Fon 02407/7977
Fax 02407/3558
info@bonenkamp-gruppe.de
www.bonenkamp-gruppe.de

Amtsgericht Erkelenz

3 K 13/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Einfamilienhaus mit Garage

Johannispfädchen 2 in 41836 Hückelhoven-Brachelen





Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen im Wertgutachten
sowie in der Anlage des Wertgutachtens



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Zweck der Wertermittlung	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeber	5
1.4 Ortsbesichtigung	6
1.5 Wertermittlungsstichtag	6
1.6 Qualitätsstichtag	6
1.7 Unterlagen	6
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	7 + 8
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	9
3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot	9 + 10
3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete	10
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	11
4.2 Baulastenverzeichnis	11
4.3 Altlasten	11 + 12
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	13
4.5 Sonstige Rechte / Lasten	13
4.6 Bergbauliche Stellungnahme EBV	13 + 14
4.7 Bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung Bezirksregierung Arnsberg	15 - 17



	Seite
5.0 BAUBESCHREIBUNG	18 - 22
5.1 Hausanschlüsse	23
5.2 Außenanlagen	23
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	24 - 26
5.4 Energetische Beurteilung	27
5.5 Grundrissfunktionen / Wohn- / Nutzflächen / Grundrisse	27 - 29
5.6 Weitergehende Hinweise	30
 6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	 31
 7.0 BEWERTUNG	
7.1 Wertermittlungsverfahren	32
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	32 + 33
 8.0 SACHWERTERMITTLUNG	
8.1 Bodenwert	34
8.2 Bemerkungen zur Bodenwertermittlung	35 + 36
8.3 Gebäudewerte	37 + 38
8.4 Vorläufiger Sachwert	39
 9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	 40 - 43
Literaturverzeichnis	44



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	bekannt
Amtsgericht	Erkelenz
Grundbuch von	Brachelen
Blatt	56 Nr. 1
Gemarkung	Brachelen
Flur	6
Flurstück	443
Größe	<u>563 qm</u>

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
***Zwangsversteigerungsverfahren zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft***

1.2 Grundlage der Wertermittlung

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 44)
- Baugesetzbuch (BauGB), 56. Auflage, 2024

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Erkelenz
Abt. 3 K
gemäß Beschluss vom 02.12.2025
Geschäfts-Nr. 3 K 13/25



1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am

Teilnehmer:

- bekannt
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

1.5 Wertermittlungstichtag

17. März 2026
- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

17. März 2026

1.7 Unterlagen

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.02.2026
- Flurkarte M 1:1000 vom 20.03.2026
- Teilaufmaße
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Wohn- und Nutzflächen
- örtliche Feststellungen
- Bauzeichnungen aus 1963/64 (Errichtung des Hauses) und aus 1987 (Ausbau des Dachgeschosses)
- ergänzende Angaben von der Beteiligten im Termin zur Ortsbesichtigung
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Erkelenz, dem Kreis Heinsberg und weiteren Dienststellen



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Straße *Am Johannispfädchen*, einer ruhigen Wohnstraße im Stadtteil Brachelen der Stadt Hückelhoven.

Brachelen liegt mit rd. 3.500 Einwohnern im Süd-Osten der Stadt Hückelhoven.

Hückelhoven mit rd. 41.000 Einwohnern liegt nahezu in der Mitte des Kreises Heinsberg und grenzt an weitere Städte und Gemeinden des Kreises Heinsberg.

Die umgebende Bebauung im Bereich des Bewertungsobjektes besteht aus einer ein- und zweigeschossigen Wohnbebauung in offener und halboffener Bauweise.

Waren des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil fußläufig zu erreichen. Die umfangreichen Waren- und Dienstleistungsangebote von Hückelhoven sind in rd. 6,5 km.

Bushaltestellen sind ab rd. 150 m vorhanden.

Der Bahnhof von Brachelen ist in fußläufiger Entfernung in rd. 700 m.

Die nächste Autobahnanbindung ist die Anschlussstelle "Hückelhoven-Ost" der BAB A 46 in rd. 8,0 km.

Zur Lage siehe Planausschnitte auf der folgenden Seite.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

Dipl.- Ing. Heinz Bonenkamp Architekt
Öffentlich best. und vereidigter Sachverständiger

Dr.- Ing. Architekt

Dipl.- Wirtsch.- Ing. Florian Bonenkamp
Zertifizierter Sachverständiger

Bewertungsobjekt:
Johannispfädchen 2
41836 Hückelhoven-Brachelen



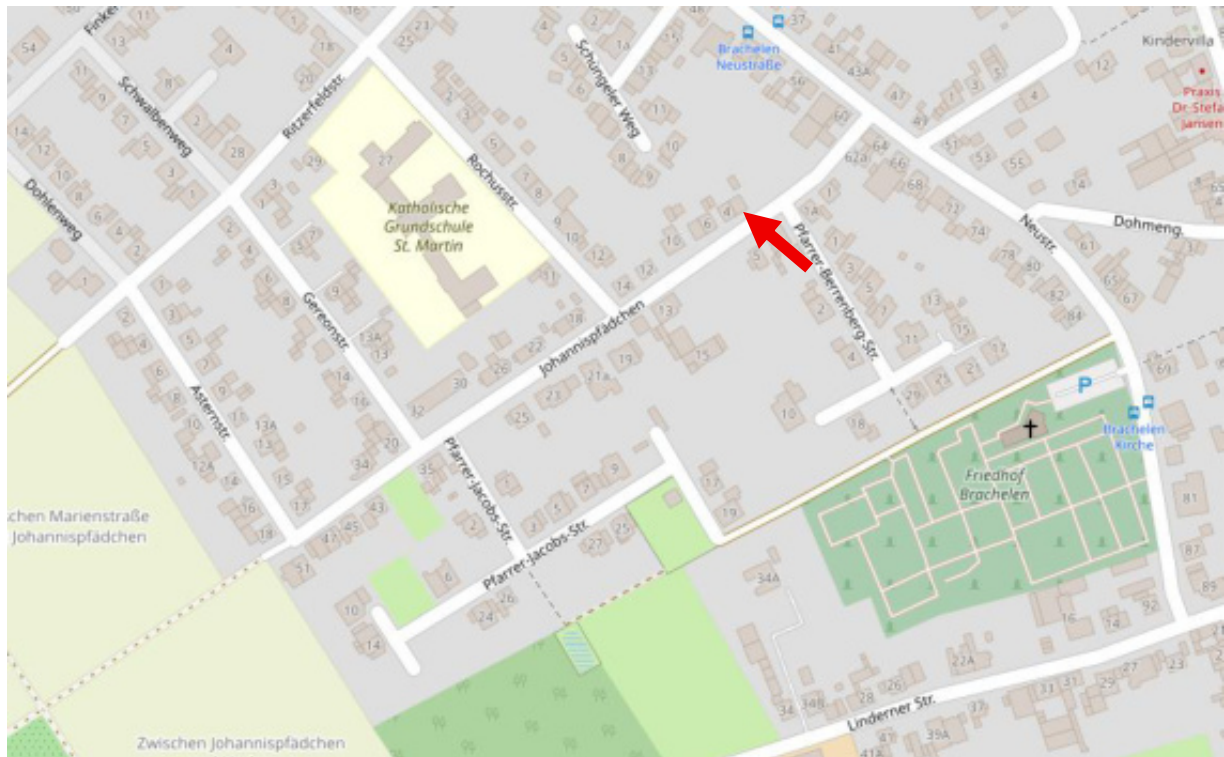
8



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Grundstück ist wie folgt bebaut:

1. Einfamilienhaus

Das einseitig angebaute Wohnhaus ist zweigeschossig, unterkellert und wurde in 1964 errichtet. Das Dachgeschoss wurde in den 1980er Jahren in einfachem Standard zu zwei (unbeheizten) Zimmern ausgebaut (keine Wohnfläche).

Zu durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen am Wohnhaus siehe auch die Baubeschreibung des Wertgutachtens.

2. Überdachung / geschlossener Hof

Baujahr 1970er Jahre angenommen

3. PKW-Garage

Baujahr nicht bekannt, wie das Wohnhaus angenommen oder später angenommen

3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot

Wohnflächen

Erdgeschoss (EG)		
Flur, WC, Wohnen, Essen, Kochen	rd.	50,3 qm
ehem. Terrasse rd. 9,8 qm x 0,25	rd.	2,4 qm
	rd.	52,8 qm
Obergeschoss (OG)		
Flur, Bad, Zimmer 1-3	rd	50,8 qm
Balkon (rd. 4,7 qm x 0,25)	rd	1,2 qm
	rd.	51,9 qm
Dachgeschoss (DG)		
(zwei Zimmer, ohne Ansatz)		--- qm
Wohnfläche ges.	rd.	104,7 qm



Nutzflächen

Kellergeschoss (KG)		
Flur, Abstellen 1 - 2, Vorrat, Heizung, Keller	rd.	51,0 qm
Dachgeschoss (DG)		
Flur, Zimmer 1 - 2	rd.	23,7 qm
	rd.	74,7 qm
2. Überdachung	ohne Ansatz	
3. PKW-Garage	rd.	23,1 qm

Auf der Grundlage der vorgelegten Bauzeichnungen und eines vereinfachten örtlichen Aufmaßes im Termin zur Ortsbesichtigung wurden Bestandszeichnungen erstellt. Diese Zeichnungen dienen der Übersicht. Sie sind keine Bauantragszeichnungen im Sinne der Bauordnung.

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden auf Basis der vorgenannten Bestandszeichnungen erstellt.

Die Bestandszeichnungen und die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen sind dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete

Das Haus ist nicht vermietet. Es steht einem potentiellen Erwerber zur eigenen Nutzung zur Verfügung.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen:

Lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Erkelenz 3K 13/25). Eingetragen am 19.12.2025.

4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Hückelhoven Bauordnungsamt / 3.05 - wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Hückelhoven, Johannispfädchen 2, Gemarkung Brachelen, Flur 6, Flurstück 443

Bescheinigung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v. g. Grundstück mit der angeführten Katasterbezeichnung derzeit keine Baulast i. S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen ist.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

4.3 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 § 2 (zuletzt geändert 24. Februar 2012 BGB S. 212) sind:

"(5) (auszugsweise zitiert)



1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte),

durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

(6) **Altlastverdächtige Flächen** im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Auf eine Anfrage des Unterzeichners beim Amt für Umwelt und Verkehrsplanung - Untere Bodenschutzbehörde - des Kreises Heinsberg wurde folgende Auskunft erteilt.

Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg

Gemarkung: Brachelen

Flur: 6

Flurstück: 443

Lage: Johannispfädchen 2, 41836 Hückelhoven

Eigentümer: Gerda-Marie Vermeulen, Kornelia Günther, Ramona de Veen, Arnold Schmitz, Michelle Much, Michael Wilhelm René Brandt, Daniel Niemann, Dirk Wittke

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.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.



4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Hückelhoven Bauverwaltungsamt wurde folgende Auskunft erteilt:

Anliegerbescheinigung

*Grundstück: Johannispfädchen 2
(Gemarkung Brachelen, Flur 6, Flurstück 443)*

Bei der Straße „Johannispfädchen“ in Hückelhoven-Brachelen 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 „Johannispfädchen“ 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 anfechtbar gewordener Bescheid vorliegt - unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren hiervon abweichen kann.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

4.5 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.

4.6 Bergbauliche Stellungnahme EBV

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an den EBV wurde die auf der folgenden Seite befindliche Auskunft erteilt.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

Dipl.- Ing. Heinz Bonenkamp Architekt
Öffentlich best. und vereidigter Sachverständiger

Dr.- Ing. Architekt

Dipl.- Wirtsch.- Ing. Florian Bonenkamp
Zertifizierter Sachverständiger

Bewertungsobjekt:
Johannispfädchen 2
41836 Hückelhoven-Brachelen



14



EBV GmbH, Mylter Straße 83, 41836 Hückelhoven

Bitte bei Schriftverkehr angeben:

Aktenzeichen

Bergschädenabteilung
Mylter Str. 83, 41836 Hückelhoven

Ihr Zeichen Unser Zeichen Telefon-Durchwahl Telefax Datum
10.04.2026

Objekt: Johannispfädchen 2 in Linnich-Brachelen, Gem. Brachelen, Flur 6, Nr. 443

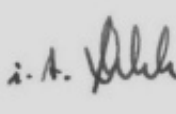
Ihre Mitteilung v. 19.03.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Mainz,

das Objekt liegt außerhalb unserer Berechtsame – somit sind wir für eine Bearbeitung nicht zuständig. Wer gegebenenfalls in Ihrem Falle zuständig ist, können Sie bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund in Erfahrung bringen.

Mit freundlichem Glückauf

EBV GmbH

i. V.  i. A. 

Anlage

EBV GmbH
Mylter Straße 83
41836 Hückelhoven

Telefon (0 24 33) 4440-0
Telefax (0 24 33) 444025-640
info@ebv.de
bergbau@ebv.de

Geschäftsführer:
Thomas Hofmann
Maria Karounos
Frank Winkelhöfer

Sitz der Gesellschaft:
Hückelhoven
Registernummer:
Mönchengladbach HRB 12679

Commerzbank Aachen
112677600 (BLZ 390 400 13)
SWIFT-BIC: COBADE33XXX
IBAN: DE81350400130110977600

Die Auskunft ist dem Wertgutachten auch als Anlage beigelegt.



4.7 Bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die
Bezirksregierung Arnsberg wurde die auf den
folgenden Seiten befindliche Auskunft erteilt.

Bezirksregierung
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Abteilung 6 Bergbau
und Energie für NRW

Datum: 22.04.2026
Seite 1 von 3

- per elektronischer Post -

**Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens-
gefährdung**

Grundstück(e): Johannispfädchen 2 in Hückelhoven
Gemarkung: Brachelen, Flur: 6, Flurstück(e) 443

Ihr Schreiben vom 19.03.2026
Az. des Gerichts: 3 K 13/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle
verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ und über dem auf Braunkohle
verliehenen Bergwerksfeld „Brachelen 2“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Heinsberg“ ist das Land Nord-
rhein-Westfalen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Brachelen 2“ ist die RWE
Power Aktiengesellschaft, RWE-Platz 2 in 45141 Essen.

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED0

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der fol-
genden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>



Bezirksregierung
Arnsberg



Abteilung 6 Bergbau
und Energie für NRW

Seite 2 von 3

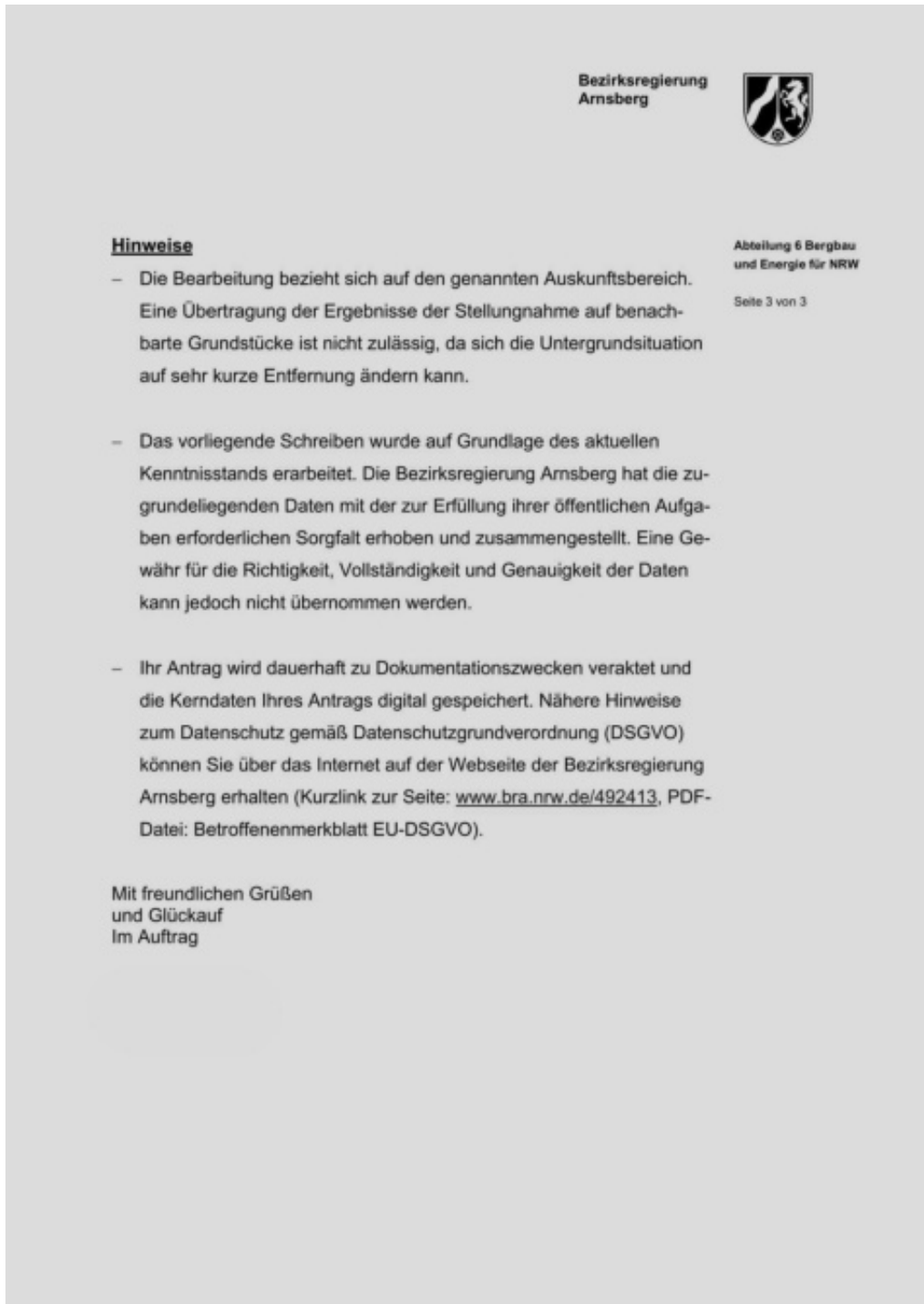
Da es sich bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht sowie bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden grundsätzlich um Angelegenheiten handelt, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder -eigentümerin zu regeln sind, empfehle ich Ihnen eine Anfrage an die oben angegebene Eigentümerin des Bergwerkes „Brachelen 2“ zu richten.

In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau aus der Vergangenheit dokumentiert.

Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, nach derzeitiger Sachlage auch zukünftig nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

Allerdings liegt der Auskunftsbereich im Einfluss der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Ich empfehle Ihnen deshalb, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power Aktiengesellschaft, RWE-Platz 2 in 45141 Essen zu stellen.



Die Auskunft ist dem Wertgutachten noch einmal als Anlage beigefügt.



5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Wände, Decken,
Dachstuhl,
eindeckung

1. Wohnhaus

Wände aus Schwerbeton-, Ziegel-, Kalksand-
stein und Bimsmauerwerk
angenommen
Kellerdecke aus Beton mit I-Trägern,
Geschossdecke wie vor oder aus Stahlbeton
angenommen
Decke über dem Dachgeschoss als
Holzbalkenlage
Satteldach aus einem Holzdachstuhl mit
Eindeckung aus Tonziegel

Ausbau

Fassaden

Zweischaliger Außenwandaufbau, baualterüblich
ohne Dämmung angenommen mit Verblend-
mauerwerk

Treppen

Kellertreppe massiv mit Fliesenbelag
Geschosstreppe aus einer Holzkonstruktion
Treppe zum Dachgeschoss als Spartreppe

Fenster

Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Iso-Verglasung
aus ca. 1992 sowie auch aus den Zeiträumen
2000 – 2005 und 2010 bis 2013.
Rollläden mit manuellem Betrieb
Teilweise E-Antrieb an Rollläden aus 2018
Dachflächenfenster aus 2005

Türen

Haustür

Haustür aus Kunststoff mit 2-fach-Iso-Verglasung
aus 2006

Innentüren

Innentüren aus Holz in Holzzargen
Teilweise mit Glasausschnitten



Flur EG



Wohnen

Bodenbeläge

EG Kunststein, Fliesenbelag, Parkett, Laminat,
OG Laminat
DG Teppichboden

Wand- / Deckenbehandlung

Wände und Decken teilweise mit
Paneelverkleidungen
Sonst Tapete / Raufaser mit Anstrich
Küche im EG mit Wandfliesen, im OG mit
Fliesenspiegel



Kochen EG



Kochen OG

Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation

EG: WC, Ausstattung aus 2006

OG: Bad mit bodengleicher Dusche mit Glastüren, Waschbecken und WC
Ausstattung aus 2017

Jeweils Fliesenbodenbelag und Wände raumhoch verflies



WC EG



Bad OG

Heizung

Gas-Zentralheizung über Wandtherme im Kellergeschoss
Heizkörper mit TH-Ventilen
Gastherme aus 2014
Das Dachgeschoss ist unbeheizt



Gastherme



Elektro-Durchlauferhitzer



Warm-Wasserbereitung

Dezentral über Durchlauferhitzer und
Untertischgeräte

Elektroinstallationen

Dem Baujahr, dem sonstigen Standard des
Wohnhauses und den Umbauzeitpunkten
entsprechend angenommen



Heizkörper



Zählerplatz

Besondere Ausstattung

**Besondere Bauteile
gem. DIN 277**

- Kaminkopf
- Balkon
- Kelleraußentreppe
- Eingangsstufen

WEITERE BAUBESCHREIBUNG

2. Überdachung / geschlossener Hof

Flach geneigtes Pultdach aus einer
Holzkonstruktion
Eindeckung aus Wellskobalit o.ä.
Wände massiv mit innenseitigen Holzpaneelen
Bodenbelag aus Kunststeinplatten
Rückseitige Tür aus einer Alukonstruktion mit
Einfachverglasung sowie Lichtöffnungen
aus Glasbausteinen



3. PKW - Garage

Bodenplatte aus Beton mit Estrich ohne Belag
Decke massiv
Wände aus Kalksandstein / Ziegelmauerwerk
Satteldach aus einer Holzkonstruktion mit
Tonziegeleindeckung
Stahl-Schwinger, rückwärtige Tür zum Garten
aus Metall





5.1 Hausanschlüsse

Das Wohnhaus ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Gas
- Telefon
- Kanalisation

5.2 Außenanlagen

Haus- sowie Garagenzufahrt sind mit Betonplatten befestigt

Vorgarten mit bekiestem Pflanzbeet und vereinzeltem Aufwuchs

Der Hausgarten weist eine Rasenfläche, Pflanzbeete, Aufwuchs und Hecken in den Randbereichen auf. Einfache Zaunanlagen
Straßenseitig rechts Sockelmauer

Terrassen befinden sich im Anschluss an das Wohnhaus und die Garage





5.3 Bau- und Unterhaltungszustand

Bau- und Unterhaltungszustand von Wohnhaus, geschl. Hof und Garage ist dem Baualter bzw. dem Zeitpunkt der durchgeführten Maßnahmen entsprechend.

Abweichend wurde festgestellt:

1. Wohnhaus

- Kellerwände mit Teildurchfeuchtungen
- Innentüren teilweise mit Beschädigungen
- Allgemeine umfassende Renovierung der Wohngeschosse und des Dachgeschosses erforderlich
- Teilweise unvollständige / schadhafte Dämmung der Dachschrägen
- Dacheindeckung / Anschlüsse sind zu überprüfen
- Lt. Angabe weist der Kanal-Hausanschluss Schäden auf, die im Rahmen einer Kamerabefahrung festgestellt wurden (Versätze; Eintrag von Erde, Geröll etc.)
- Schäden an den straßenseitigen Eingangsstufen

2. Überdachung / geschlossener Hof

- Teilweise vernachlässigter Zustand
- Die rückwärtige Tür zum Garten ist defekt
- Dacheindeckung und Entwässerung sind zu überprüfen
- Die Überdachung schränkt die Belichtung der dahinterliegenden Räume ein und bietet wenig Aufenthaltsqualität

Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass die Überdachung zurückgebaut wird.

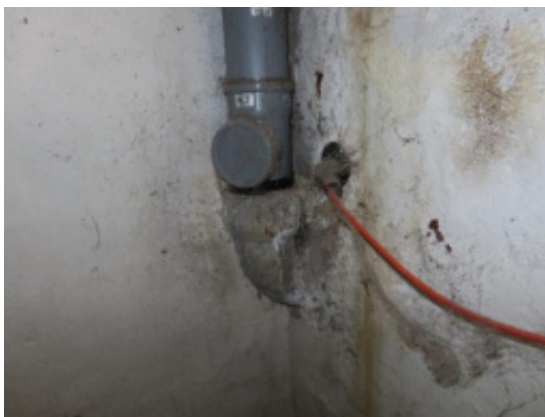


3. PKW-Garage

- Insgesamt normaler, jedoch einfacher Standard. Der Dachraum der Garage wurde nicht eingesehen

4. Außenanlagen

- Die straßenseitig rechts vorhandene Sockelmauer weist einen deutlichen Schiefstand auf
- Die Betonplatten im Bereich des Hauszugangs sind teilweise uneben. Sie sind aufzunehmen und neu zu verlegen
- Der Hausgarten ist teilweise pflegebedürftig
- Der hinter der Garage befindliche Abstellschuppen ist zurückzubauen





Geschlossener Hof



Bereich hinter der Garage

Für die vorgenannten Punkte (einschließlich des Abtrages der geschlossenen Hofüberdachung) wird bei der Wertermittlung ein Abzug von 20.000,00 € als Rechengröße vorgenommen.

Hierbei ist zu beachten, dass es sich bei dem vorgenannten Betrag nicht um Mängelbeseitigungskosten handelt, sondern gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV lediglich um einen marktangepassten Abzug.

Weiterhin ist zu ergänzen, dass je älter ein Gebäude ist, desto geringer der Abzug für Mängel und Schäden ausfällt, da die Schadensbeseitigung i. d. R. bereits einen Teil von zu erwartenden Modernisierungsmaßnahmen darstellt.

Der o.a. Abzug erfolgt bei der Verkehrswertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) gem. § 8 Abs. 2 + 3 ImmoWertV.



5.4 Energetische Beurteilung

Ein Energieausweise gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht vorgelegt.

Angaben über die energetische Qualität des Wohnhauses können daher nicht gemacht werden.

Aufgrund von Bauart und Ausstattung des Wohnhauses wird von einem weitgehend baualterüblichen und somit insgesamt geringen energetischen Standard ausgegangen.

5.5 Grundrissfunktionen / Wohn- / Nutzflächen / Grundrisse

Die Grundrisse des Hauses sind insgesamt funktional. Teilweise sind Durchgangszimmer / gefangene Räume vorhanden.

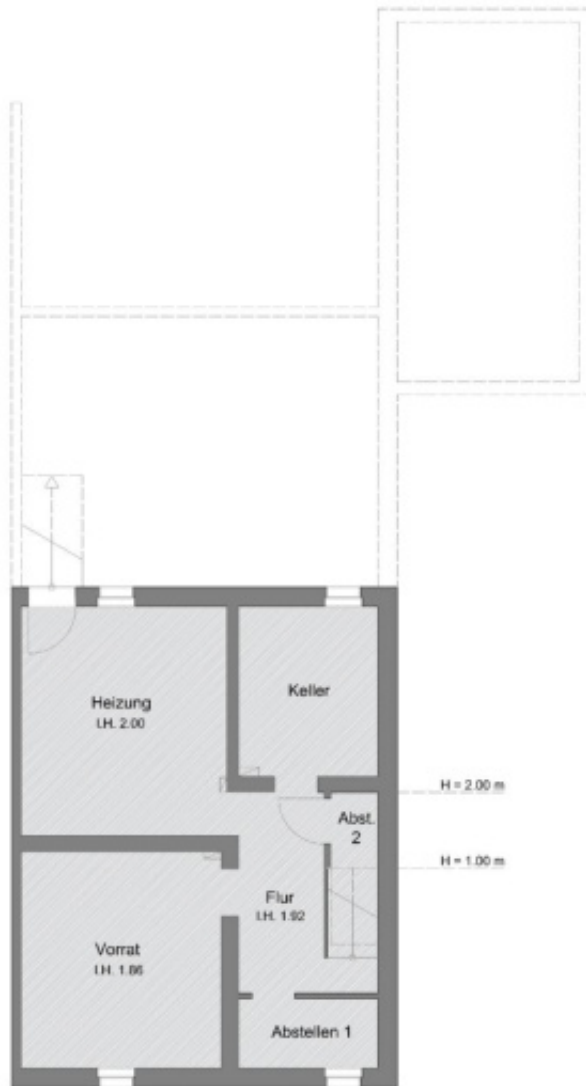
Im Erdgeschoss erfolgt der Zutritt von der Küche zum geschlossenen Hof. Dieser schränkt die Belichtung der dahinterliegenden Räume ein. Es wird – wie beschrieben - bei der Bewertung von einem Rückbau ausgegangen.

Die Wohnfläche des Hauses beträgt rund 105,0 qm und ist für diese Objektart leicht unterdurchschnittlich.

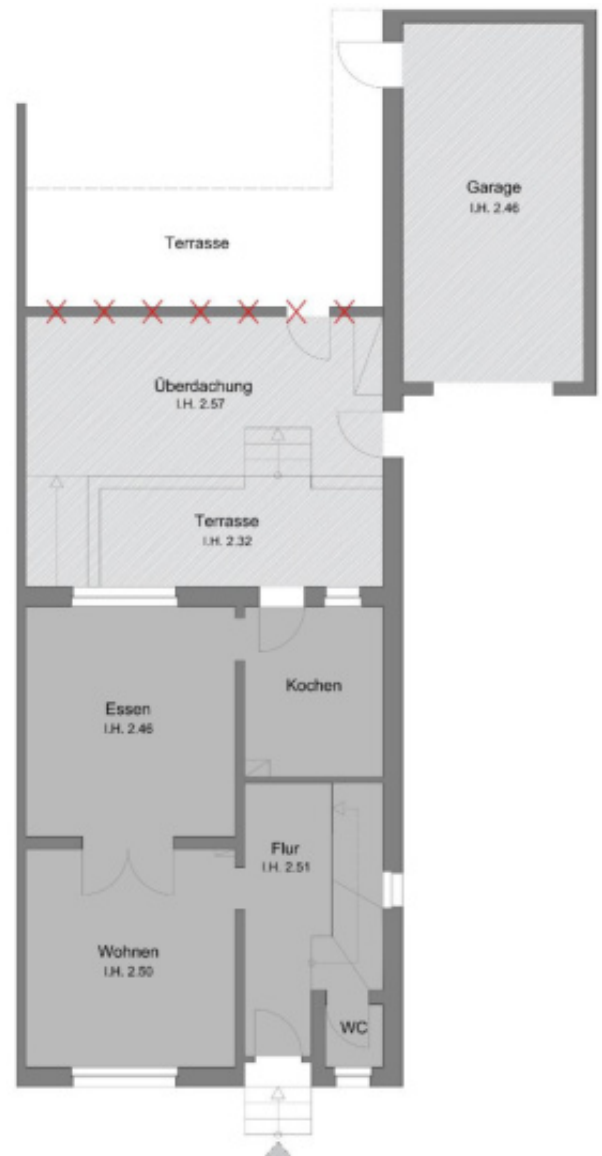
Durch die Unterkellerung des Wohnhauses ist zusätzliche Nutzfläche vorhanden.

Durch den Ausbau des Dachgeschosses in den 1980er Jahren wurde eine Teilfläche zu einfachen Wohnzwecken ausgebaut. Diese Räume sind im Ist-Zustand unbeheizt.

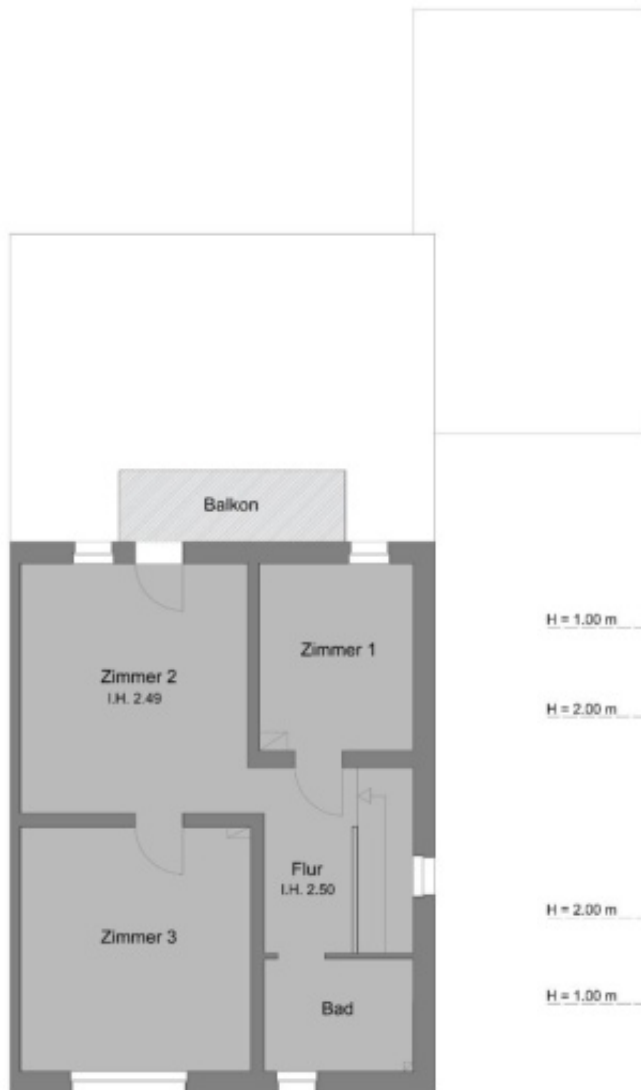
Siehe hierzu auch die folgenden Grundrisszeichnungen, die auf der Basis der Ortsbesichtigung erstellt wurden.



Grundriss KG



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG



5.6 Weitergehende Hinweise

- 1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische Zustand des Wohnhauses und der Nebengebäude erfasst.
Es wurden keine Bauteile demontiert, Einrichtungsgegenstände beseitigt o. ä..
Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.*
- 2) *Die folgende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Das Wertermittlungsergebnis beruht auf Erkenntnissen, die durch Auskünfte von behördlichen Fachdienststellen und Begehung des Objektes gewonnen wurden.

Die Baubeschreibung spiegelt den optisch erkennbaren Gebäudezustand wider.
Besondere Untersuchungen bezüglich Stand-sicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Kanaldichtigkeit, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.

Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienische problematische Baustoffe (z. B. Asbest) untersucht.

Die zur Feststellung der vorgenannten Baumängel/-schäden notwendigen Untersuchungen erfordern regelmäßig spezielle Maßnahmen auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse (Sonderfachleute). Aufgaben der vorgenannten Art übersteigen jedoch den üblichen Umfang einer (Verkehrs-) Wertermittlung für das Grundstück.*
- 3) *Weiterhin wurden die technischen Einrichtungen des Objektes wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.*
- 4) *Die Bauakte bei der Stadt Hückelhoven wurde nicht eingesehen. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass die angetroffenen Gebäude und Nutzungen formell und materiell genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind.*



6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in den Geodatenbestand des Kreises Heinsberg nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hückelhoven stellt das Grundstück als Wohnbaufläche "W" dar.



Die planungsrechtliche Beurteilung eines baulichen Vorhabens erfolgt auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

In § 34 BauGB heißt es:

"(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."



7.0 BEWERTUNG

7.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden u. a. in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Hiernach stehen 3 Verfahren zur Auswahl:

1. **das Vergleichswertverfahren** (§§ 24 - 26)
2. **das Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34)
3. **das Sachwertverfahren** (§§ 35 - 39)

Die Wahl des Verfahrens ist gemäß § 8 (Abs. 1 ImmoWertV) nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung (§ 1) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles auszuwählen.

7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Anwendung des **unmittelbaren Vergleichswertverfahrens**, welches auf einfachem und direktem Weg zum Verkehrswert führt, setzt voraus, dass geeignete Vergleichsobjekte in ausreichender Anzahl vorhanden sind, die in ihren wertrelevanten Eigenschaften mit dem zu bewertenden Objekt entweder identisch oder nur geringfügig abweichend sind. Entsprechende Vergleichsobjekte, die diese Voraussetzungen erfüllen, sind im vorliegenden Fall in ausreichender Anzahl nicht vorhanden.

Die beiden übrigen Verfahren beinhalten die Ermittlung von Zwischenwerten, nämlich des **Ertragswertes** bzw. des **Sachwertes**, aus denen der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) abgeleitet wird.

Der **Ertragswert** ergibt sich auf der Grundlage des Ertrages der Aufbauten und Außenanlagen sowie des Wertes des Grund und Bodens (§ 27 ImmoWertV).

Er ist deshalb besonders für die Ermittlung von Verkehrswerten geeignet, wenn es sich um Objekte handelt, die nach im allgemeinen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten als Kapitalanlage dienen und deshalb nach dem Ertrag beurteilt werden.

Im Gegensatz dazu umfasst der **Sachwert** die Summe des Bodenwertes sowie der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen (§ 35 ImmoWertV).

Aus den Gepflogenheiten des allgemeinen Geschäftsverkehrs ergibt sich nach allgemeinen Bewertungserkenntnissen, dass der Sachwert dann für die Ermittlung des Verkehrswertes relevant ist, wenn es sich um Objekte handelt, die üblicherweise zumindest im Wesentlichen zur Eigennutzung bestimmt sind.



Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Nebengebäuden.

Objekte dieser Art werden i. d. R. zum Zwecke der Eigennutzung errichtet oder erworben.

Aus diesem Grunde erfolgt eine Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren.

Der Bodenwert wird im mittelbaren Vergleichswertverfahren gem. § 40 ImmoWertV vom Richtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg abgeleitet.



8.0 SACHWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenwert

Gemarkung Brachelen

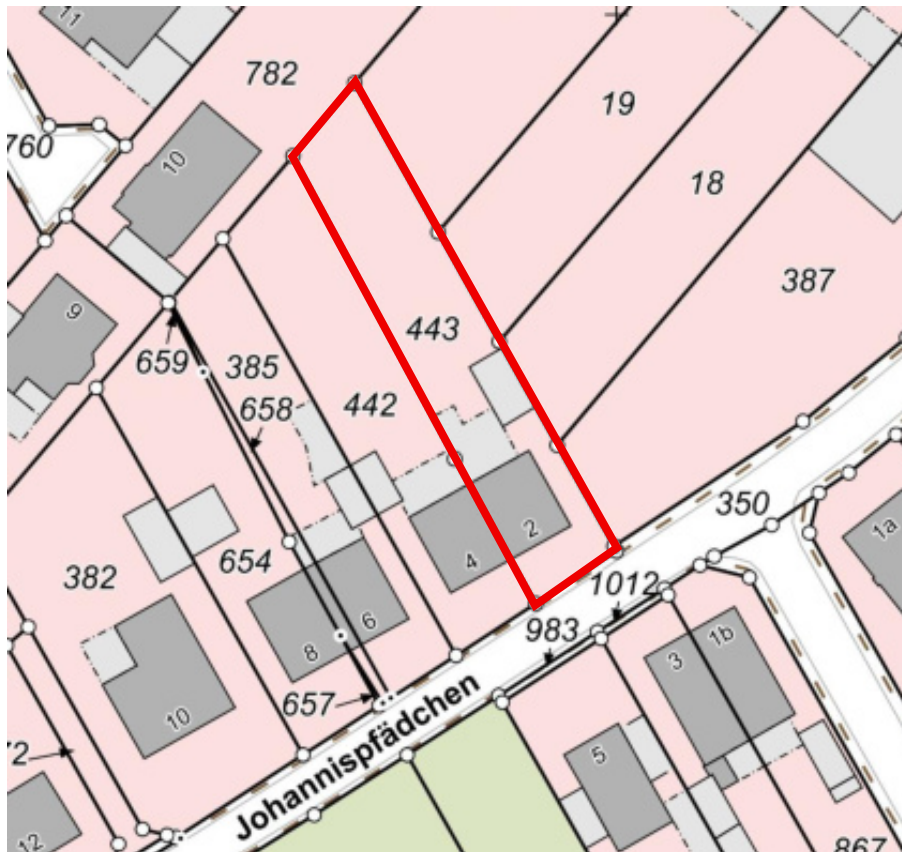
Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
6	443	Hof- und Gebäudefläche Johannispfädchen 2	563 qm

Front : rd. 10,5 m

Tiefe : rd. 54,0 m i.M.

Grundstückszuschnitt : leicht trapezförmig
(siehe Flurkarte)

Lage zur Himmelsrichtung : der Hausgarten liegt im Nord-Westen des
Grundstücks



Ausschnitt aus der Flurkarte



8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg beträgt zum 01.01.2026 für die hier zu bewertende großräumige Lage **175,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

• Nutzungsart	Dorfgebiet
• Bauweise	keine Angabe (k.A.)
• Geschosszahl	I - II
• Tiefe	35 m
• Breite	k.A.
• Fläche	k.A.
• Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach § 127 ff. BauGB kostenerstattungsbeitragsfrei nach KAG

Hinweis zu der Bodenwertermittlung:

Lt. Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Heinsberg:

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter Bodenwert für ein Gebiet (Bodenrichtwertzone) mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Weiter heißt es:

Der Richtwert gilt nur für Grundstücke mit folgenden Eigenschaften:

Baureifes Land mit der Möglichkeit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung, in der Regel bis 35 m Grundstückstiefe (siehe beschreibende Merkmale zum Bodenrichtwert), bei regelmäßigem Grundstückszuschnitt. Im Richtwert sind die Erschließungskosten und Anliegerbeiträge enthalten.

Grundstücksflächen, die über die vorgenannte Normtiefe von 35 m hinausgehen und nicht zusätzlich bebaut werden können, sind nur noch mit einem Garten- bzw. Hinterlandwert zu beurteilen. Der Wert für solche zusätzlichen Flächen, bis ca. 25 m im Anschluss an baureifes Land, beträgt 10 % bis 15 % des Baulandrichtwertes.

Das Grundstück Johannispfädchen 2 weist mit einer Tiefe von rund 54,0 m i.M. eine über der genannten Bezugsgröße von 35 m liegende Grundstückstiefe auf. Eine entsprechende Anpassung des oben angeführten Bodenrichtwertes ist daher erforderlich. Die über 35 m Tiefe verbleibende Fläche wird mit 15 % des Bodenrichtwertes als Gartenland angesetzt (Faktor = 0,15).



Daraus folgt: $175,00 \text{ €/qm} \times 0,15 = 26,25 \text{ €/qm}$ **rd. 26,00 €/qm**

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

Gemarkung Brachelen

Flur	Flur- stück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grund- buch	€/qm	kompatibel zum Sachwertfaktor	tatsächlicher Bodenwert
6	443	Hof- und Gebäudefläche, Johannispfädchen 2 davon und	563 qm	175,00 € 26,00 €	64.400,00 € 5.070,00 €	64.400,00 € 5.070,00 €
			368 qm			
			195 qm			
Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)						69.470,00 €
tatsächlicher Bodenwert des Gesamtgrundstücks						69.470,00 €



8.3 Gebäudewerte

(Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277/2005 siehe Anlage des Gutachtens)

Der Gebäudewertermittlung wird - analog zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg - folgendes Sachwertmodell zugrunde gelegt:

- Modell der ImmoWertV
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Kein sep. Ansatz von Baunebenkosten (bereits in den NHK 2010 enthalten)
- Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/2005
- Abschreibung wegen Alters linear gem. ImmoWertV
- Anpassungs- / Korrekturfaktoren
- Regionalfaktor
- 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Der Bauwertberechnung liegt zugrunde:

Bauindex für IV / 2025

Bund = 190,6 % (2010 = 100 %)

Gebäude (Bauteil)	BGF in qm	Wert/qm BGF 2010	Wert/qm BGF x Index	Neubauwert	Abschr. in %	Gebäude- zeitwert
1. Einfamilienhaus	250,2	746,00 € ¹	1.421,90 €	355.750,00 €	68,0 ³	113.840,00 €
2. geschlossener Hof	38,3		ohne Ansatz		---	
3. PKW-Garage	29,1	490,00 € ²	933,90 €	27.180,00 €	68,0 ⁴	8.700,00 €
						122.540,00 €

1 In Anlehnung an den Gebäudetyp 2.12, Einfamilienhaus / Doppelhaus

- lt. ImmoWertV / NHK 2010 -

(Erd-, und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert)

Baujahr: 1964, Ausbau des Dachgeschosses in den 1980er Jahren

Ausgangsbaujahr: 1969

fiktives Baujahr: 1972 (aufgrund einzelner durchgeführter Maßnahmen)

Standardstufen: 2 - 4 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 595,00 - 825,000 €/qm BGF

Ausgangswert: **678,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen

Anpassungs- und Korrekturfaktoren:

Regionalfaktoren: 1,0 gem. Gutachterausschuss

Anpassungsfaktor: 1,10 aufgrund des ausgebauten DG in einfachem Standard

Daraus folgt: 678,00 €/qm BGF x 1,0 x 1,10 = **746,00 €/qm BGF**

Erläuterung der Hochzahlen 2 - 4 siehe folgende Seite

Übertrag Gebäudewerte 122.540,00 €

**Übertrag Gebäudewerte 122.540,00 €****2 In Anlehnung an Gebäudetyp 14.1 Garagen**

Standardstufen 4 - 5 (gemäß definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 485,00 - 780,00 €/qm BGFAusgangswert: **490,00 €/qm BGF****3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungszeitpunkt**

26 Jahre bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer;

Abschreibung gemäß Anlage ImmoWertV linear = **68,0 %**.**4 Abschreibung wie das Wohnhaus**

Zeitwert der besonderen Bauteile

gem. DIN 277

(siehe Seite 17 des Wertgutachtens)

+ 4.500,00 €

= 127.040,00 €

Baunebenkosten wie Architektenhonorar,
Statik, Behörden etc.(ohne separaten Ansatz, sind in den
NHK 2010 enthalten)

0,00 €

= 127.040,00 €

Zeitwert der baulichen und sonstigen

Außenanlagen ¹

+ 10.000,00 €

Zuschlag / Abzug

+/- 0,00 €

137.040,00 €

**Wert der baulichen und
sonstigen Anlagen = 137.040,00 €**

¹ Der Anteil der Außenanlagen liegt je nach Objektart, Grundstücksgröße und Güte der Außenanlagen üblicherweise in einer Bandbreite von rd. 6 - 10 % der Gebäudewerte.

Im vorliegenden Fall wird lt. Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg ein Ansatz von 8 % der Gebäudezeitwerte zugrunde gelegt.



8.4 Vorläufiger Sachwert

Zusammenstellung der Werte		
Bodenwert (tats./ zum Sachwertfaktor kompatibel)	€	69.470,00
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	€	137.040,00
	€	206.510,00
vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	€	207.000,00



9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Zum Verkehrswert heißt es in § 194 des BauGB: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (...) ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen, und der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Wie bereits unter Punkt 7.2 *Auswahl des Wertermittlungsverfahrens* beschrieben, ist bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegeschichtspunkten gehandelt werden (beispielsweise Ein- und Zweifamilienhäuser), der Verkehrswert i. d. R. auf der Grundlage des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Der Verkehrswert wird im Folgenden aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit ermittelt. Aufgrund der Objektart Einfamilienhaus wird der Verkehrswert aus dem ermittelten vorläufigen Sachwert abgeleitet.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist regelmäßig gem. § 8 Abs. 2 ImmoWertV Folgendes zu berücksichtigen:

- 1) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (**Marktanpassung**)
- 2) Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** des zu bewertenden Grundstücks (**boG**)



Zu 1) Marktanpassung

Durch die Anwendung einer Marktanpassung sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Hierzu werden gem. ImmoWertV u. a. Marktanpassungsfaktoren in Ansatz gebracht. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind dies die sogenannten Sachwertfaktoren. Diese werden von den Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet.

Unter Zuhilfenahme dieser vom entsprechenden Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren wird der ermittelte vorläufige Sachwert an den Markt angepasst.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg hat in seinem Marktbericht 2026 (Auswertungen aus 2025) Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihenhäuser und Doppelhaushälften veröffentlicht.

Für die hier vorliegende Objektart und die Höhe des vorläufigen Sachwertes von rd. 207.000,00 €, beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor rd. 1,07.

Im vorliegenden Fall sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Ruhige Wohnlage
- Relativ großzügiges Grundstück für die hier vorliegende Objektart
- Einfamilienhaus mit überwiegend über 60 Jahre alter Bausubstanz, teilmodernisiert wie beschrieben
- Das Wohnhaus ist unterkellert, daher zusätzlichen Nutzflächen im Kellergeschoss vorhanden
- Parken auf dem eigenen Grundstück (PKW-Garage)
- Investitionsbedarf und steigende energetische Anforderungen an Wohngebäude
- Dachgeschoss zu zwei Zimmern in einfachem (unbeheizten) Standard ausgebaut

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird ein Sachwertfaktor von 1,10 der Bewertung zugrunde gelegt, der gering über durchschnittlichen Faktor liegt.

vorläufiger Sachwert	x	Sachwertfaktor	=	marktangepasster Sachwert
207.000,00 €	x	1,10	=	<u>227.700,00 €</u>

**Zu 2) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beispielsweise

- eine wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel oder Bauschäden sowie
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Diese können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Bei dem hier vorliegenden Bewertungsobjekt sind die folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- a) Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten
(siehe Seite 20-22 des Wertgutachtens)
Abzug 20.000,00 € als Rechengröße

Übertrag marktangepasster
Sachwert

227.700,00 €

**Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen
Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 2 + 3 ImmoWertV**

- a) Abzug für Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten (s.o.)

- 20.000,00 €

= 207.700,00 €

Sachwert

rd. 208.000,00 €

Da die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt wurden, wird der ermittelte Sachwert **dem Verkehrswert gleichgesetzt**.



Der Verkehrswert
des Einfamilienhauses
Johannispfädchen 2
in 41836 Hückelhoven - Brachelen

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 17. März 2026
mit

208.000,00 €

Herzogenrath, 13. April 2026

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens und der dazugehörigen Anlagen (auch in elektronischer Form) durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers des Gutachtens gestattet.



LITERATURNACHWEIS

1) Rechtsgrundlagen

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
(**Immobilienwertermittlungsverordnung** – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
(BGBl. I S. 2805)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
(**Wertermittlungsrichtlinien 2006** – Wert R 2006, in der Neufassung vom 01.03.2006)

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Gesetz
vom 05.07.2021,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** –
BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch G v. 04.01.2023,
BGBl. I S. 6) m. W. v. 01.01.2023 (rückwirkend)

DIN 276

Kosten von Hochbauten (Juni 1993), zurzeit gültig: Teil 1 (aktualisiert 2008 - 12) und Teil 4

DIN 277

Flächen- und Rauminhalte (Juni 1987), Überarbeitung in 2005

Wohnflächenverordnung WoFIV

Vom 01.01.2004

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010 – Erlass des BMVBW vom 18.10.2012

II. Berechnungsverordnung (II. BV), letzte Änderung durch Art. 78 Abs. 2 vom
23. November 2007 (BGBl. I S. 2346)

Bauordnung für das Land NRW – Landesbauordnung (BauO NRW) vom 23.04.2022

2) Fachbücher/ Fachzeitschriften

Kleiber

Wert R 06, Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV, Sammlung amtlicher Texte zur
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK,
10. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleih-
ungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Bundesanzeiger Verlag
10. Auflage 2023

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Schaper, Kleiber

3) Sonstiges

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg
Stand 01.01.2026