

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: 02.04.2026

Az.: 3 K 25/25

unser:

26-010105EB-088_i00

Wertermittlung¹

über den Verkehrswert des mit einem Wohnhaus nebst rückwärtigem Erweiterungsanbau und einer Garage bebauten Grundstücks, Palandstraße 22 in 41836 Hückelhoven

HsNr. 22, Flst. 618

Wohnhaus



Blick straßenseitig



Blick straßenseitig

HsNr. 22, Flst. 618



Flurkarte

ohne Maßstab

(Quelle www.tim-online.nrw.de)

Amtsgericht / Grundbuch von	Erkelenz / Hückelhoven-Ratheim
Gemarkung	Hückelhoven-Ratheim
Blatt	2264
Flur	17
Flurstück	618
Wertermittlungsstichtag	11.02.2026
Qualitätsstichtag	11.02.2026
Veranlassung:	Zwangsversteigerungsverfahren (Az.: 3 K 25/25)
Aufgabenstellung:	Ermittlung eines Verkehrswertes zum obigen Stichtag
Verkehrswert rd.	194.000,00 €

¹ 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	29
4.3	Gebäudeübersicht/Baubeschreibung	30
5	Allgemeine notwendige Annahmen zur Ermittlung des Verkehrswertes	36
5.1	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus	36
5.1.1	Überschlägige Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	36
5.2	Wohnfläche / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer / Baujahr	37
5.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
5.4	Ergänzende allgemein notwendige Angaben für das Ertragswertverfahren	40
5.4.1	Marktübliche und tatsächliche Erträge	40
5.4.2	Miethöhe	41
5.4.3	Bewirtschaftungskosten	41
5.4.4	Liegenschaftszinssatz	42
6	Verkehrswert	44
6.1	Allgemeines	44
6.2	Die Wertermittlungsverfahren	45
6.3	Wertermittlung – Grundstück	45
6.3.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)	45
6.3.2	Bodenwertermittlung	46
6.4	Sachwertermittlung zum Stichtag 11.02.2026 Flurstück 618	48
6.4.1	Berechnung Gebäudewert des Wohnhauses (Altbau)	48
6.4.2	Berechnung Gebäudewert des Wohnhauses (Altbau)	49
6.4.3	Berechnung Gebäudewert des Anbaus	50
6.4.4	Berechnung Gebäudewert Garage (nicht unterkellert)	51
6.4.5	Berechnung Wert der Außenanlagen	52
6.4.6	Zusammenfassung der Sachwerte	52
6.4.7	Marktanpassung des Sachwerts	53
6.5	Ertragswertermittlung zum Stichtag 11.02.2026	55
6.5.1	Ertragswert (Marktwert), für das Flurstück 618	55
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	05.01.2026
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerungsverfahren (Az.: 3 K 25/25)
Wertermittlungsgrundlagen	1. Grundbuchauszug vom 24.11.2025 (AG) 2. Auszüge aus den Baugenehmigungsunterlagen und/oder des Auftraggebers/Eigentümers z.B. 2.1 u.a. Unterlagen zur Baugenehmigung, Landkreis Erkelenz Schreiben vom 20.09.1967, Baugenehmigung Bauschein Nr. 1094/67-13 510 Be., „Erweiterung des Wohnhauses und Kleinkläranlage“, Kleingladbach, Palandstraße 22, 2.2 Landkreis Erkelenz Schreiben vom 04.01.1968, Nachtrag-Bauschein Nr. 12/68-13 510 Be. zum Bauschein Nr. 1094/67 vom 20.09.1967 „Errichtung einer Balkonplatte in Zusammenhang mit der Erweiterung des Wohnhauses“, Kleingladbach, Palandstraße 22, 2.3 Landkreis Erkelenz Schreiben vom 08.01.1968, Rohbau-abnahmeschein, zu Bauschein Nr. 1094 1967-13 510 St., 12/68 2.4 Landkreis Erkelenz Schreiben vom 18.06.1968, Gebrauchs-abnahmeschein, zu Bauschein Nr. 1094 1967-13 510 St., 12/68 2.5 u.a. Unterlagen zur Baugenehmigung Stadt Hückelhoven Schreiben vom 02.09.1983, Baugenehmigung Bauschein Nr. 63-491/22-241/83 „1. Errichtung einer Garage, 2. Errichtung einer Grenzmauer“, Hü-Kleingladbach, Palandstraße 22, 2.6 Stadt Hückelhoven Schreiben vom 28.03.1985, Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung nach endgültiger Fertigstellung zu Bauschein Nr. 63-491/22-241/83 3. Baulastenauskunft der Stadt Hückelhoven vom 14.01.2026 4. Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 15.01.2026 5. Altlastenauskunft des Kreises Heinsberg vom 15.01.2026 6. Auskünfte der Stadt Hückelhoven / des Kreises Heinsberg 7. Auskünfte Vermessungs- und Katasteramt Heinsberg (z.B. Vermessungsriß aus dem Jahr 1950/1952, Vermessungsriß / Fortführungsriß aus dem Jahr 1986/1988) 8. Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses des Kreises Heinsberg 9. Flurkarte aus www.tim-online.nrw.de, nicht amtlich, Jahr 2025/26 10. Bodenrichtwerte aus www.boris.nrw.de oder des Gutachterausschusses des Kreises Heinsberg 11. Fotos (alle Fotos sowie die in der Fotodokumentation gezeigten Bilder wurden mit Zustimmung des Auftraggebers gefertigt) 12. örtliche Feststellungen
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 Zwangsversteigerungsversion lizenziert. 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

11.02.2026

Teilnehmer am Ortstermin

- Frau Claudia Schuchard (Sachverständige)
- Vertreter der Gläubigerin
- Eigentümer (passiv, kurzzeitig, Zutritt wurde nicht ermöglicht)

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. 2.047,00 qm.

Da zum Ortstermin am 11.02.2026 von Seiten des Eigentümers ein Zutritt zu den baulichen Anlagen (z.B. Wohnhaus nebst Anbau, Garage) und den gesamten rückwärtigen Grundstücksbereich (z.B. Terrasse, Garten) nicht ermöglicht wurde, konnte lediglich eine Außenbesichtigung – und diese nur von Seiten der Palandstraße nebst dem östlich angrenzenden Weg (lt. Angabe nicht gewidmeter städtischer Weg) - 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.

Bauzeichnungen aus der Baugenehmigung „Erweiterung des Wohnhauses und Kleinkläranlage“ aus dem Jahr 1967 nebst Nachtragsgenehmigung „Errichtung einer Balkonplatte in Zusammenhang mit der Erweiterung des Wohnhauses“ aus dem Jahr 1968 sowie aus der Baugenehmigung „1. Errichtung einer Garage, 2. Errichtung einer Grenzmauer“ aus dem Jahr 1983 liegen der Sachverständigen vor. Die Wohnfläche für das EFH beträgt gemäß Aktenlage grob überschlägig geschätzt rd. 149,00 qm (in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV). Das Wohngebäude hat eine gesamte Bruttogrundfläche (BGF) von rd. 248,00 qm, diese teilt sich wie folgt auf:

- Wohnhaus Altbau, teilunterkellert mit grob geschätzt
rd. 163,00 qm BGF unterkellert (rd. 66% des Altbaus),
rd. 85,00 qm BGF nicht unterkellert (rd. 34% des Altbaus),
(somit Wohnhaus Altbau gesamt rd. 248,00 qm BGF)

- rückwärtiger Anbau an das Wohnhaus, nicht unterkellert grob geschätzt insgesamt rd. 68,00 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 gerundet 0,70 plausibilisiert die Wohnfläche hinreichend genau.

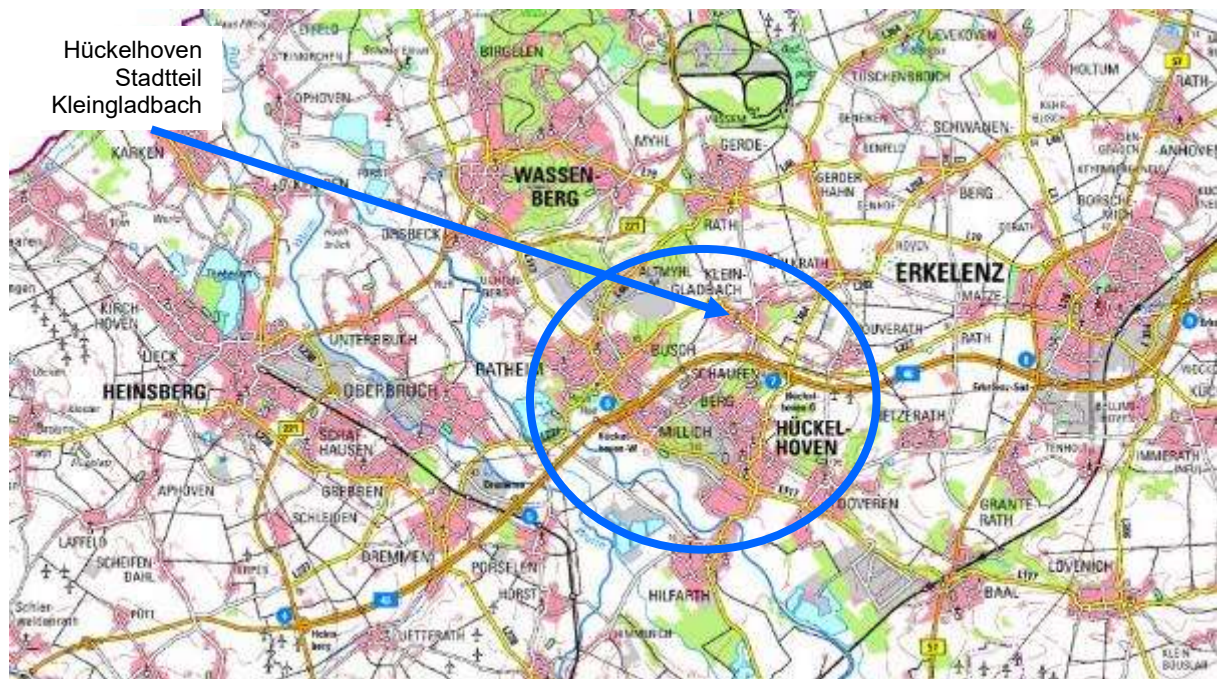
Der Verkehrswert wurde auf Grundlage der Außenbesichtigung und unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags / Risikoabschlags wegen fehlender Innenbesichtigung mit 45.000,00 € auf Grundlage des Sachwertverfahrens abgeleitet.

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, © Geobasis NRW 2025/2026, kein amtliches Kartenwerk)

2.2 Strukturdaten

Zum Ortstermin / Stichtag	Ortstermin 11.02.2026 / Stichtag 11.02.2026
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
Grenznähe	Niederlande und Belgien
Referenzstadt	Mönchengladbach (21 km nordöstlich)
Einwohner	41.192 (Stand: 31.12.2024)
Fläche	61,27 km ² (Stand: 31.12.2024)
Bevölkerungsdichte	672 Einwohner/km ² (Stand: 31.12.2024)
Bevölkerungsprognose	8,6 % (Zeitraum: 2024 - 2050)
Arbeitslosenquote (Kreis)	5,9 % (Stand: Dezember 2025)
Arbeitslosenquote (Bundesland)	7,6 % (Stand: Dezember 2025)
Arbeitslosenquote (Land)	6,2 % (Stand: Dezember 2025)
Kaufkraft (Index)	92,0 (Landkreisebene, Stand: 2022)
Kaufkraft (pro Person)	23.751 € (Landkreisebene, Stand: 2022)
SV-Beschäftigte (Arbeitsort)	10.703 (Stand: 30.06.2025)
SV-Beschäftigte (Wohnort)	15.794 (Stand: 30.06.2025)
Pendlersaldo	-5.103 (Stand: 30.06.2025)
Betriebe	778 (Stand: 30.06.2025)
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 30.01.2026, nicht rechtsverbindlich)

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2025 für Hückelhoven insgesamt ca. 15.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 10.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -5.103 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 778 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 8,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2024 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Kreis Heinsberg derzeit 5,9 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,6 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Dezember 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 in der Umgebung und rund um die Rur, den niederländischen Heiden, die Eifel sind nahegelegene Landschaften und laden zur Naherholung und/oder zum Freizeitsport ein.

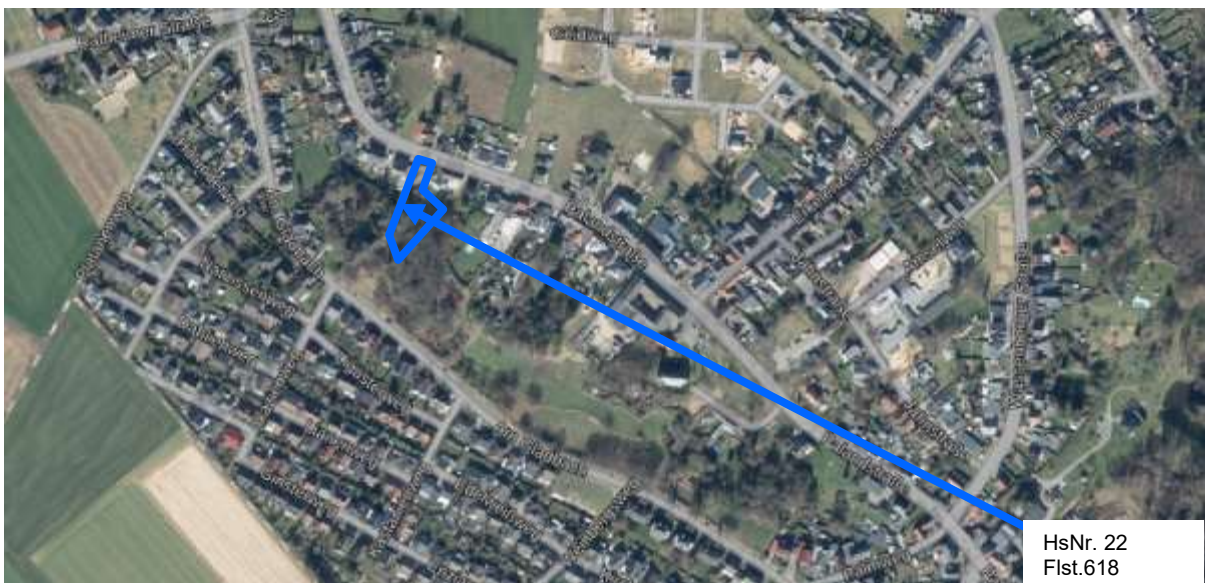
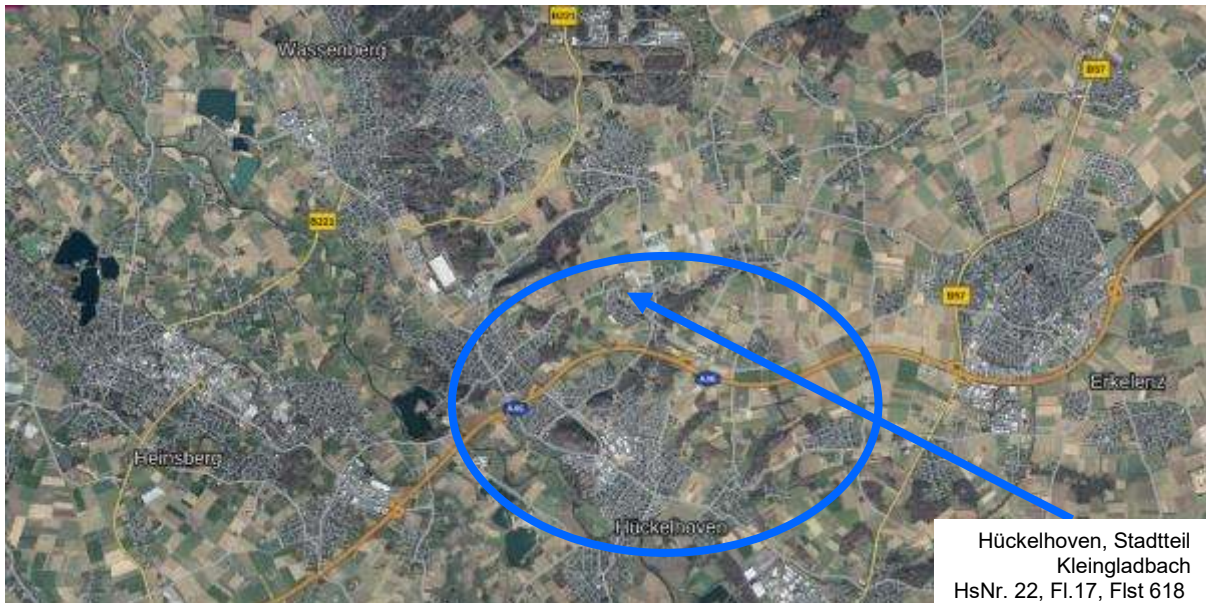
Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel beurteilt.

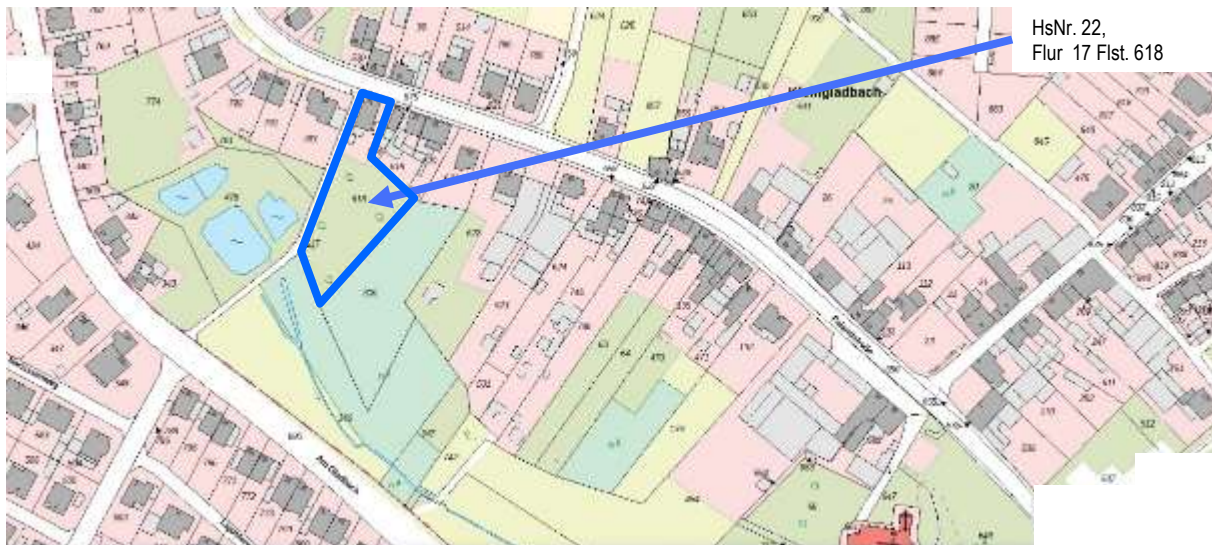
(Quelle: PropTechTools, Zugriff 30.01.2026, nicht rechtsverbindlich,
sowie z.T. eigene Recherchen und/oder Ergebnisse aufgrund der persönlichen Ortserkundung am Besichtigungstag)

2.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im separierten Stadtteil Kleingladbach, nördlich des Stadtzentrums von Hückelhoven in einem Dorfgebiet in der Nähe einer Durchgangsstraße (L227). Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in Form von Wohnhäusern und z.T. Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe zur vorgenannten Durchgangsstraße von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen überwiegend neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 4,5 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. Aldi, Lidl, Netto, Edeka) auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung aufgrund der größeren Distanzen nur in eingeschränkter Form 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 zum Beispiel die Nähe zu einem Gewässer (Rur), dem Gladbach, dem Millicher Bach zu nahegelegenen Natur- und Landschaftsschutzgebieten sowie zu einem Sportplatz und einem Hallenbad (HÜBAD) existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage an einer Durchgangsstraße leicht angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über einen zugehörigen Garagenstellplatz.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.





Karten ohne Maßstab (Quelle www.tim-online.nrw.de, © Geobasis NRW 2026, kein amtliches Kartenwerk).

Ort	Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Ortsteils Hückelhoven-Kleingladbach am nördlichen Randbereich des Stadtgebietes Hückelhoven.
Wohn- bzw. Geschäftslage	als Wohnlage geeignet
Verkehrslage / Infrastruktur	Hückelhoven ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahn A46 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt südöstlich bei der stadt eigenen Anschlussstelle Hückelhoven-Ost. Die Bushaltestelle Kleingladbach Ratheimer Straße befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, ebenfalls stadt eigenen Bahnhof Hückelhoven-Baal mit Regionalzuganbindung. Die nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkte des öffentlichen Personenverkehrs ist der IC(E)-Bahnhof Erkelenz, Geilenkirchen oder Mönchengladbach bzw. der internationale Verkehrsflughafen Düsseldorf. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor. 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. Die Stadt gehört dem Aachener Verkehrsverbund an. Unter anderem verbinden Busse der WestVerkehr Hückelhoven tlw. mit benachbarte Ortschaften sowie mit dem Regionalbahnhof Hückelhoven-Baal. Abends und am Wochenende kann außerdem ein MultiBus angefordert werden.
Zusammenfassung Entfernungen	zum Ortskern Hückelhoven ca. 4,0 km zum Bahnhof Hückelhoven-Baal: ca. 8,0 km zum IC(E) Bahnhof Erkelenz: ca. 9,0 km zum IC(E) Bahnhof Geilenkirchen: ca. 21,0 km zum IC(E)-Bahnhof Mönchengladbach: ca. 38,0 km zur Autobahn A46 Anschluss Hückelhoven-Ost ca. 2,0 km

zur Bushaltestelle: in fußläufiger Entfernung
zum nächstgelegenen Flughafen:
Maastricht-Aachen (Niederlande) rd. 49 km,
Lüttich (LGG, Belgien) rd. 95 km,
Brüssel (Belgien) rd. 150 km,
Düsseldorf rd. 64 km und Köln Bonn rd. 89 km
(Quelle Google Maps Routenplaner, Stand März 2026,
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 11.02.2026 (15:00 Uhr bis ca. 15:15 Uhr zusammen mit Vertreter der Gläubigerin) umfasste lediglich teilweise das Gebäude von außen. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.

Hinweis:

Von Seiten des Eigentümers wurde ein Zutritt zu den baulichen Anlagen und dem gesamten rückwärtigen Grundstücksbereich nicht ermöglicht.

Wie bereits beschrieben konnte eine Außenbesichtigung nur straßen- und wegseitig 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	Der Stadtteil Kleingladbach – im nördlichen Randbereich des Stadtgebietes gelegen - ist durch die Autobahn A46 vom Stadtzentrum Hückelhoven separiert.
Gebietsart	Charakter eines Dorf- / Mischgebietes
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 überwiegend mittlere Wohnlage beurteilt.
Grundstücksgröße	Flur 17, Flst. 618, 2.047,00 qm groß (362,0 qm +1.685,0 qm)
Grundstücksgestalt	unregelmäßig
Topographie	Von Straße Richtung rückwärtigen Bereich (Richtung Gladbach) abfallendes Gelände.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Wohnhaus freistehend mit zu der östlichen Nachbargrenze (Nachbarflurstück 674) grenzständiger Garage.
Einfriedung	Überwiegend Maschendrahtzaun angenommen (rückwärtiger Bereich / Gartenbereich konnte nicht besichtigt werden).
Grundstücksbreite	Straßenfront und Breite i.M. insgesamt ca.13,00 m gerundet
Grundstückstiefe	und Grundstückstiefe von Straßenfront i.M. bis rückwärtige Grundstücksgrenze i.M. ca. 84,50 m
Verkehrsanbindung	durchschnittlich
Personennahverkehr	in fußläufiger Entfernung
Parkmöglichkeiten	Auf dem Grundstück vorhanden
Straßenzugang	direkter Zugang von Palandstraße vorhanden
Straßenzustand	Palandstraße zweispurige Ortsdurchgangsstraße (L227), voll ausgebaut, und entwässert, Gehweg überwiegend beidseitig, Parkmöglichkeiten im Straßenraum tlw. einseitig gegeben.
Strom	vorhanden unterstellt
Gas	vorhanden
Fernwärme	Lt. Auskunft WEP Wärme-, Energie- und Prozesstechnik GmbH (nicht rechtsverbindlich) Fernwärmenetztrasse im Straßenraum vorhanden, Bewertungsobjekt jedoch nicht 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 unterstellt

4.1 Grundbuch

Grundbuch

Amtsgericht	Erkelenz
Grundbuch von	Hückelhoven-Ratheim
Blatt	2264
Abdruck vom	24.11.2025

Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Hückelhoven-Ratheim
Flur	17
Flurstück	618
Größe Flurstück und Wirtschaftsart	Lfd. Nr. 2, Hof- und Gebäudefläche, Flstk. 618, 362,00 qm groß Gartenland, Flstk. 618, 1.685,00 qm groß, Palandstraße 22 Erholungsfläche

Abteilung I

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

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen	Eintragung in Abt. II für das Flurstück 618 mit folgendem Inhalt: Lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erkelenz, 3 K 25/25). Eingetragen am 26.09.2025. 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.

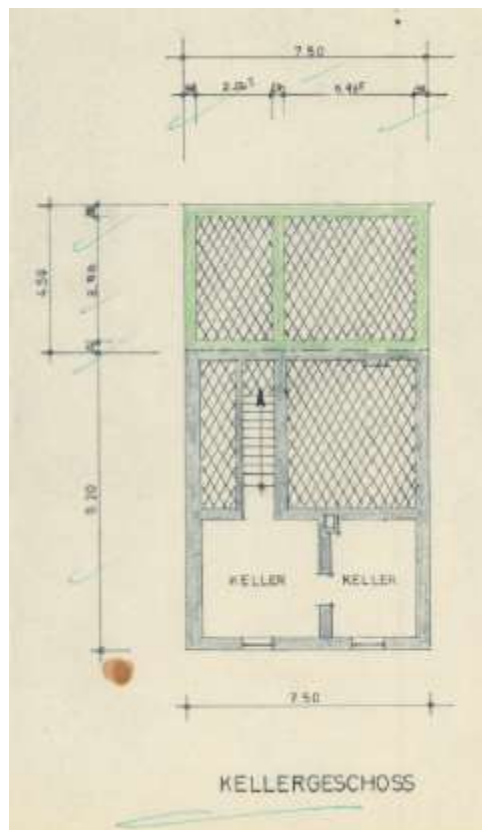
Hinweis: Alle folgenden Fotos / Abbildungen sind unmaßstäblich und wurden anhand von Screenshots (tlw. aus den genehmigten Unterlagen der Bauakte, z.T. aus Flurkarten und/oder von Fotos aus dem eigenen Archiv) grob überschlägig erstellt.

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

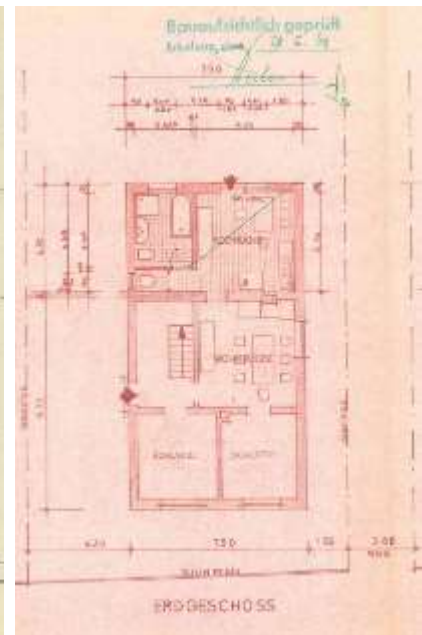
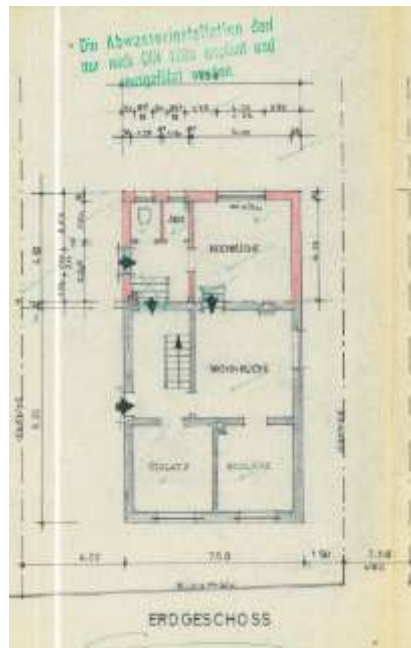
(alle folgenden Abbildungen sind beispielhaft und erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und alle links / rechts Angaben sind immer betrachtet von der Straße aus mit Blick zum Haus):

Zu KG

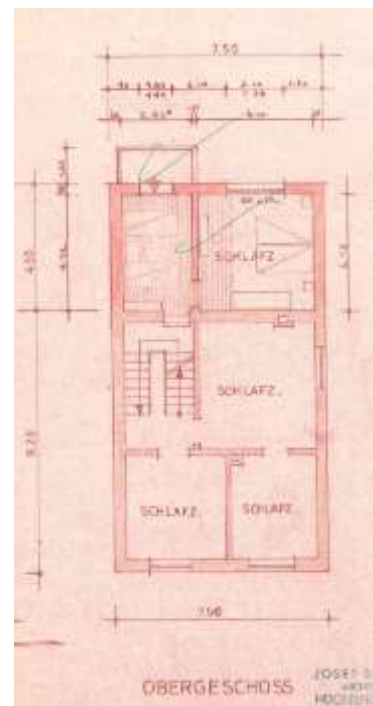
Dem Kellergrundriss ist zu entnehmen, dass das Ursprungsgebäude (Wohnhaus Altbau) teilunterkellert ist.



Zu EG



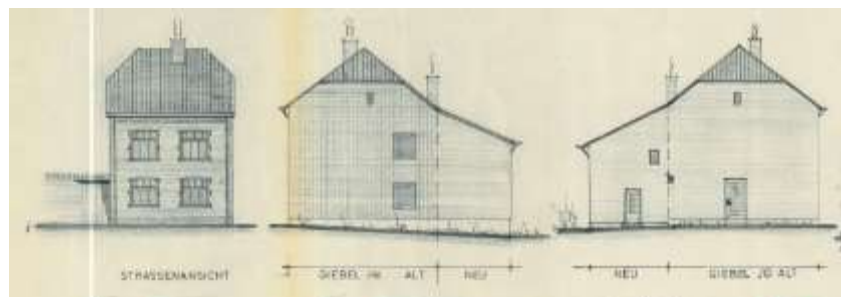
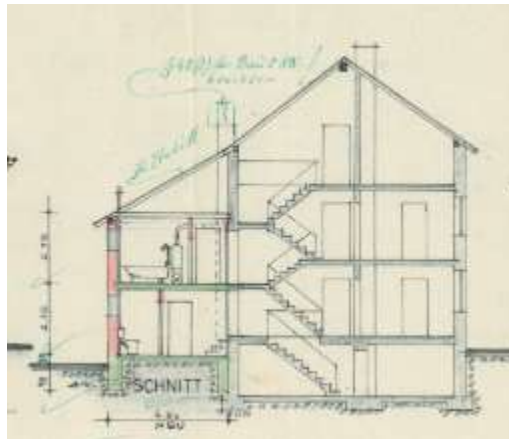
Zu OG



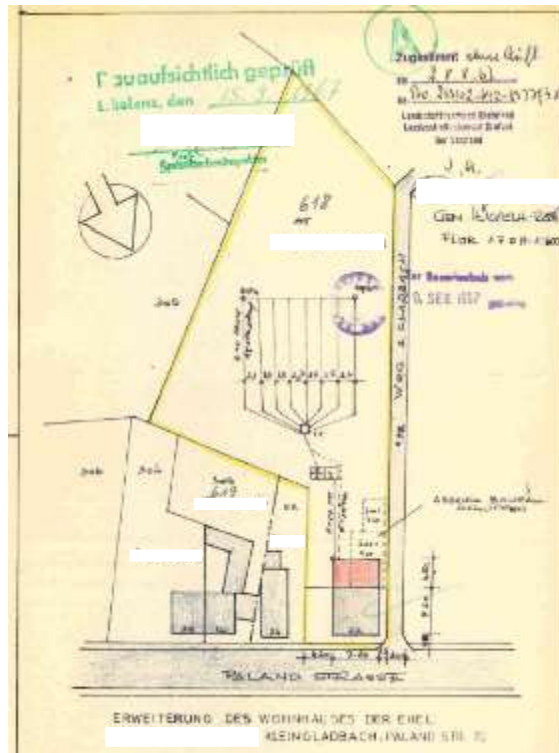
Baugenehmigung Bauschein
Nr. 1094/67-13 510 Be.,
vom 20.09.1967,
„Erweiterung des
Wohnhauses
und Kleinkläranlage“

Nachtrag-Bauschein
Nr. 12/68-13 510 Be.
zum Bauschein Nr. 1094/67
„Errichtung einer Balkonplatte
in Zusammenhang mit der Er-
weiterung des Wohnhauses“

Schnitt und Ansichten

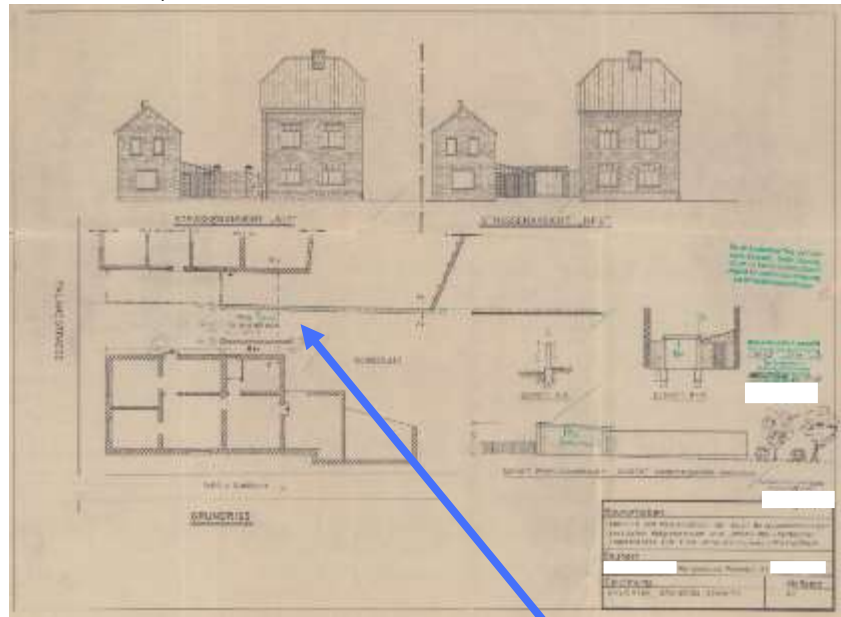


Lageplan



Quelle: Bauakte, genehmigte Pläne (Screenshot Schnitt, Grundriss KG-OG, Ansichten, Lageplan jeweils Bauaufsichtlich geprüft 15.09.1967) Baugenehmigung Bau-Reg.Nr. 9404583/02, „Erweiterung des Wohnhauses“

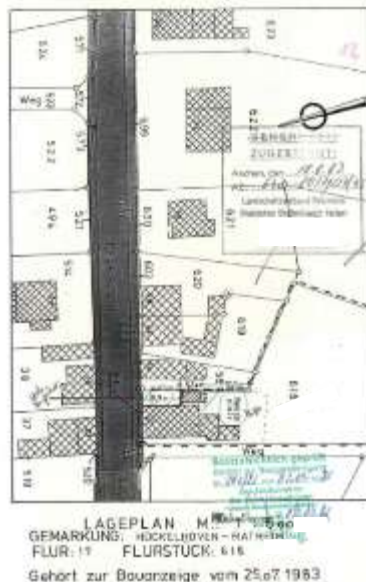
Zu Garage
(links vom Wohnhaus (Altbau) grenzständige Garage zum Nachbar-
flurstück 674)



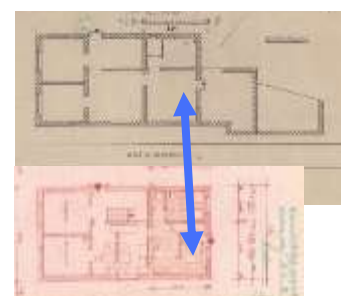
BA von 1983 Garage und
Grenzmauer



Wohnhaus
(Altbau)



Hinweis: Gemäß genehmigte Plan-
unterlagen rückwärtiger Raum im
Anbau – als Kochküche bezeichnet –
nicht eindeutig bestimmbar, ob es ein
Aufenthaltsraum i.S.d. BauO NRW ist
(z.B. bzgl. Belichtung, Belüftung)
BA v. 1983 Garage u. Grenzmauer

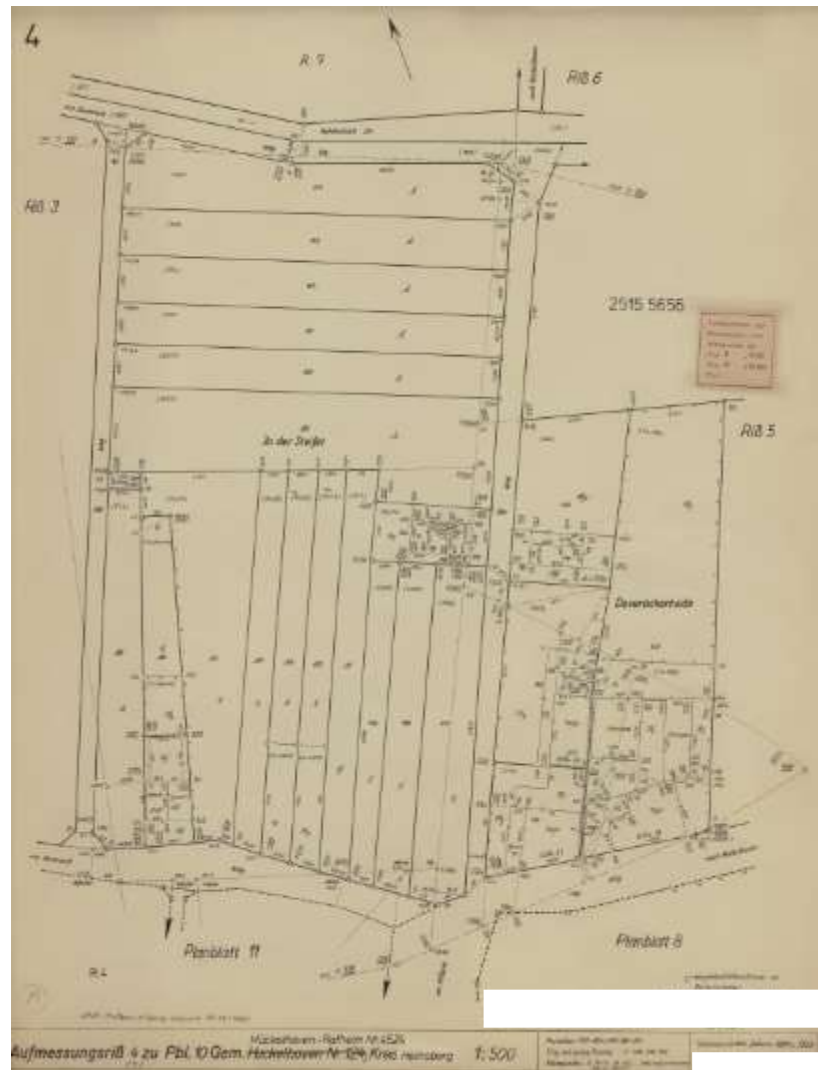


BA von 1968 Grundriss EG aus
Nachtrag BA! (Raum als
Kochküche bezeichnet)

Quelle: Bauakte, genehmigter Plan (Screenshot mit Schnitt,
Grundriss EG, Ansichten, Plan Bauaufsichtlich geprüft 02.09.1983)
Baugenehmigung Bauschein Nr. 63-491/22-241/83
„1. Errichtung einer Garage, 2. Errichtung einer Grenzmauer“,
Fotos aus eigenem Archiv

Baujahr

Bis auf die Auskünfte des Vermessungs- und Katasteramtes
Heinsberg hier Vermessungsriß aus dem Jahr 1950/1952,

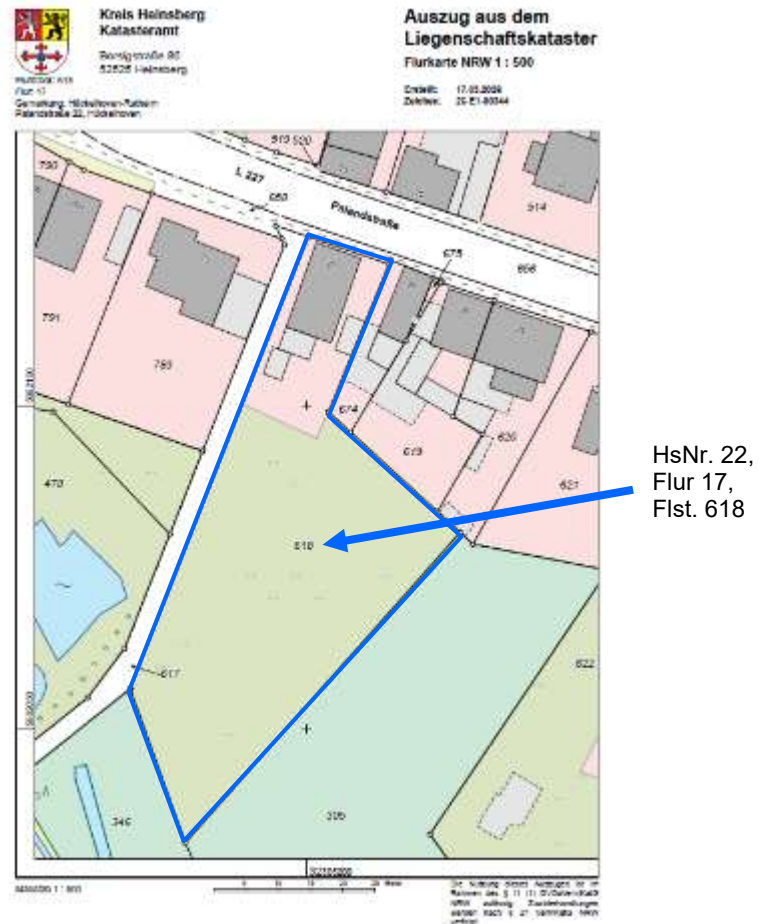


nebst Vermessungsriß / Fortführungsriß aus dem Jahr 1986/1988)



Quelle Vermessungsrisse jeweils Vermessungs- und Katasteramt
Heinsberg.

und dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster,
erstellt am 17.03.2026,



Quelle: Katasteramt Kreis Heinsberg, ohne Maßstab

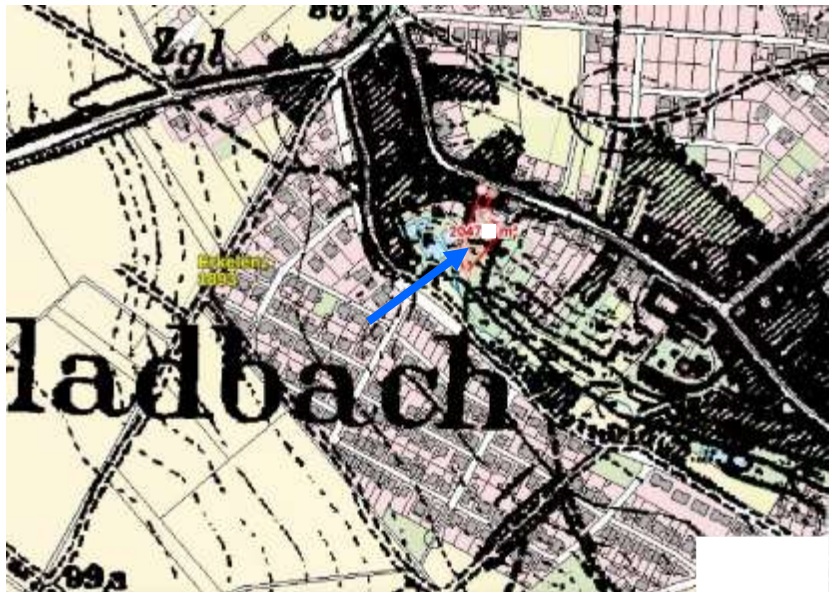
liegen der Sachverständigen keine weiteren Planunterlagen
(z.B. Ursprungszeichnungen/-unterlagen des Ursprungsgebäudes
Wohnhaus) vor. Ein genaues ursprüngliches Baujahr des Altbaus ist
nicht bekannt.

Gleichwohl belegt der zuvor abgebildete historische Vermessungsriß
aus dem Jahr 1950 / 1952), dass im Bereich in dem das
Bewertungsobjekt liegt (Flurstück 618), bereits eine Bebauung in den
1950er Jahren vorhanden war.

Historische Karten weisen auf eine frühe Besiedelung Kleingladbachs hin. Im Folgenden jeweils Screenshots ohne Maßstab und nicht rechtsverbindlich):



Historische Karte WMS NW TRANCHOT 1801-1828 ohne Maßstab, Quelle www.tim-online.nrw.de, Zugriff 18.03.2026, geschätzte Lage).



Historische Karte WMS NW NEUAUFNAHME 1891-1912 ohne Maßstab, Quelle www.tim-online.nrw.de, Zugriff 18.03.2026, geschätzte Lage)

Hier bereits **mit** Bebauung des Gebietes in dem das Bewertungsobjekt liegt.



Historische Karte WMS NW TK25 1936-1945 ohne Maßstab, Quelle
www.tim-online.nrw.de, Zugriff 18.03.2026, geschätzte Lage)
und



Historische Karte WMS NW HIST DOP 1957 ohne Maßstab, Quelle
www.tim-online.nrw.de, Zugriff 18.03.2026, geschätzte Lage)

Hier ebenfalls jeweils **mit** Bebauung des Gebietes in dem das
Bewertungsobjekt liegt.

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 (Ursprungsbaujahr Ende 19. Jahrhundert / Anfang 20. Jahrhundert grob geschätzt),
- für den Anbau das Baujahr 1968 (gemäß Schreiben vom 18.06.1968 des Landkreises Erkelenz, Gebrauchsabnahmeschein zu Bauschein Nr. 1094 1967-13 510 St., 12/68)
- für die Garage das Baujahr 1985 (gemäß Schreiben vom 28.03.1985 der Stadt Hückelhoven, Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung nach endgültiger Fertigstellung zu Bauschein Nr. 63-491/22-241/83)

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 14.01.2026 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

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, Screenshot vom 19.03.2026, 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 (z.B. Gasaustritt in Bohrungen belegt) hinterlegt.

Die Lage innerhalb einer Erdbebenzone wird dargestellt, was im Folgenden ohne Wertrelevanz berücksichtigt wird.

Hierbei handelt es sich jeweils nicht um grundstücksbezogene Auskünfte.

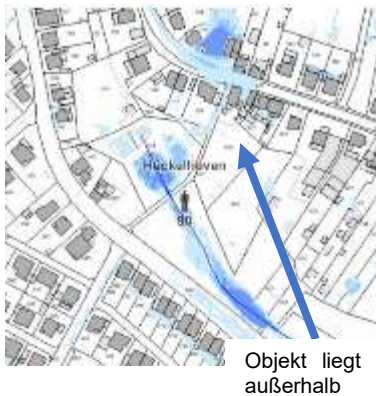
Eine schriftliche Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg vom 15.01.2026 bestätigt die o.g. Annahme, keine Eintragungen im Altlastenkataster.

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



Übersicht Hochwasserkarten
NRW,
www.hochwasserkarten.nrw.de,
(Zugriff am 19.03.2026,
nicht rechtsverbindlich)

Gemäß Internetportal des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen ELWAS-WEB/
www.elwasweb.nrw.de sowie der Hochwasserkarten des Landes NRW
(www.hochwasserkarten.nrw.de, Zugriff am 19.03.2026, 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 19.03.2026 nicht rechtsverbindlich) sind keine Daten über
Beeinträchtigungen für das zu bewertende Grundstück angrenzend an
die Palandstraße 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 15.01.2026 für die
Palandstraße 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 kanalschlussbeitragsfreien 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 1967 und 1983 für die Erweiterung des Wohnhauses nebst Garage und Grenzmauer 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

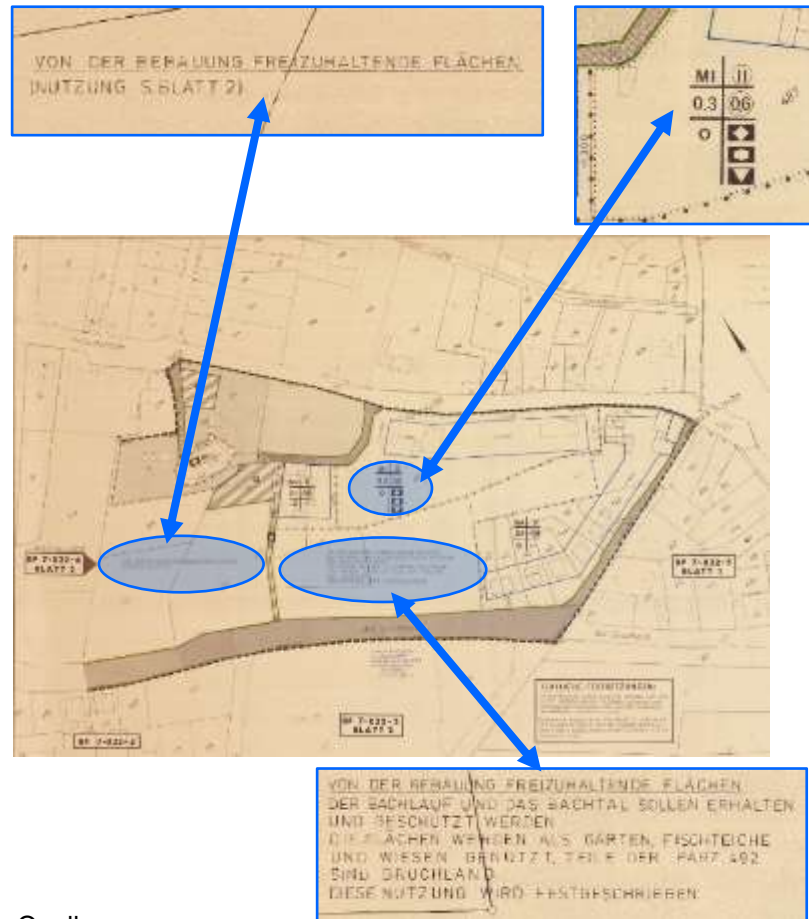


Zum einen als „Gemischte Bauflächen (M)“ (straßenseitig bis eine i.M. ca. 35,00 m Tiefe) und zum anderen im dahinter liegenden, rückwärtigen Bereich als „Wohnbaufläche (W)“ ausgewiesen.

Auskunft der Stadt Hückelhoven
über das Internetportal
www.o-sp.de/hueckelhoven/karte
Zugriff am 18.03.2026,
nicht rechtsverbindlich,
Datei/Screenshot

Festsetzungen im Bebauungsplan

Lt. Auskunft der Stadt Hückelhoven über das Internetportal www.o-sp.de/hueckelhoven/karte, Zugriff am 18.03.2026, nicht rechtsverbindlich, befindet sich das Bewertungsobjekt zum einen im Bereich der Abrundungssatzung (7 – Abrundungssatzung Nr. 7.9a) und zum anderen - im rückwärtigen Grundstücksbereich – im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 7-X32-4 Am Gladbach (Blatt 1 und Blatt 2) vom 21.02.1983. Darüber hinaus liegt es außerhalb von festgesetzten Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten.



Quelle:

Jeweils Screenshot Bebauungsplans 7-X32-4 Am Gladbach (Blatt 1)



Bewertungsgrundstück



VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
DIE BACHNIEDERUNG MIT DEM QUELLGEBIET DES BACHES
UND DER NÖRDLICHEN ANLAGE SOLL EN ERHALTEN
UND GESCHÜTZT WERDEN.
DIE FLÄCHEN WERDEN ALS WECHSEL OOSTGARTEN UND
GÄRTEN GENUTZT.
IM BACHBEREICH SIND DARÜBER HIN AUS FISCHTEICHE ZULÄSSIG.
DIESE NUTZUNG WIRD FESTGESCHRIEBEN.
EINSTRICH 442.436

Quelle:

Jeweils Screenshot Bebauungsplans 7-X32-4 Am Gladbach (Blatt 2)

Bebauungsplan
7-X32-4, Kleingladbach, Am Gladbach
- Textliche Festsetzungen -

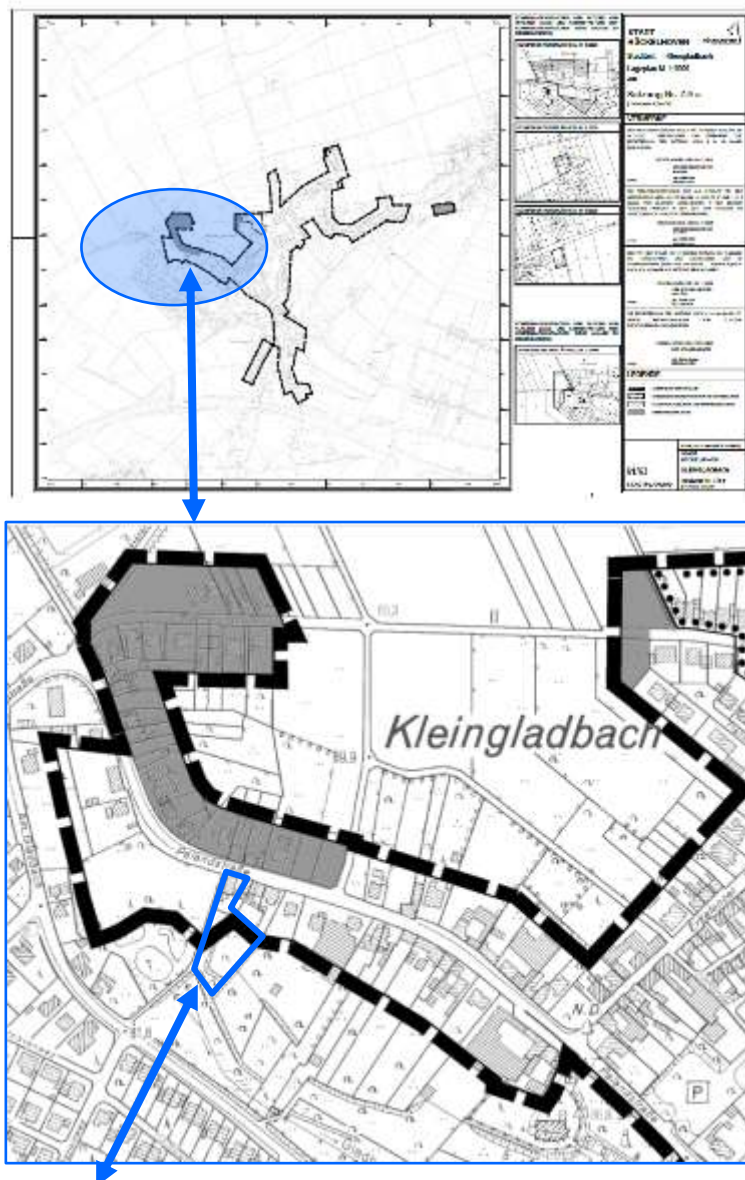


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:
NEBENANLAGEN DEM § 14 BauNVO WERDEN AUF DEN
NICHT-ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN ZWISCHEN DEN
STRASSENABGRENZUNGSLINIEN UND DEN VORDEREN
BAUGRENZEN AUSSGESCHLOSSEN.
ZUSCH § 11N BauNVO WIRD FESTGESETZT, DASS IM MD
(§ 5 BauNVO) DIE ARTEN DER NUTZUNGEN DES § 5 (2)
ZIFF 4 UND 7 SOWIE INTENSIVIERHALTUNGEN NICHT
ZULÄSSIG SIND.

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
DER BACHLAUF UND DAS BACHTAL SOLL EN ERHALTEN
UND GESCHÜTZT WERDEN.
DIE FLÄCHEN WERDEN ALS GÄRTEN, FISCHTEICHE
UND WIESEN GENUTZT. TEILE DER PARZ 492
SIND BRUCHLAND.
DIESE NUTZUNG WIRD FESTGESCHRIEBEN.

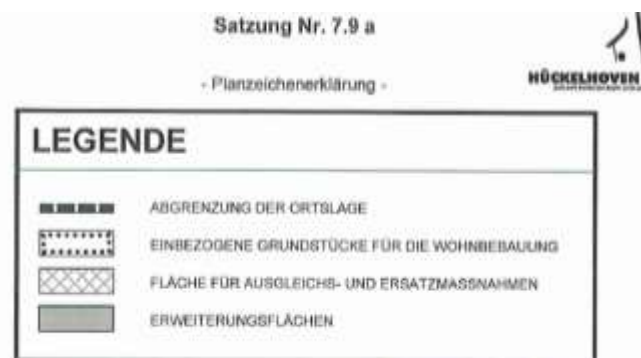
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
DIE BACHNIEDERUNG MIT DEM QUELLGEBIET DES BACHES
UND DER NÖRDLICHEN ANLAGE SOLL EN ERHALTEN
UND GESCHÜTZT WERDEN.
DIE FLÄCHEN WERDEN ALS WECHSEL OOSTGARTEN UND
GÄRTEN GENUTZT.
IM BACHBEREICH SIND DARÜBER HIN AUS FISCHTEICHE ZULÄSSIG.
DIESE NUTZUNG WIRD FESTGESCHRIEBEN.
EINSTRICH 442.436

Quelle: Screenshot Textliche Festsetzungen zu
Bebauungsplans 7-X32-4 Am Gladbach (Blatt 2)



Bewertungsgrundstück

Quelle: Jeweils Screenshot
Abrundungssatzung (7 – Abrundungssatzung Nr. 7.9a)



Quelle: Screenshot Textliche Festsetzungen zu
Abrundungssatzung (7 – Abrundungssatzung Nr. 7.9a)

Für den rückwärtigen Grundstücksbereich des Bewertungsobjektes, welches im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 7-X32-4 Am Gladbach (Blatt 1 und Blatt 2) vom 21.02.1983 liegt gilt gemäß textlicher Festzung folgendes:

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Bachniederung mit dem Quellgebiet des Baches und der nördlichen Hanglage sollen erhalten und geschützt werden. Die Flächen werden als Weiden, Obstgärten und Gärten genutzt. Im Bachbereich sind darüber hinaus Fischteiche zulässig.

Da keine weiteren Angaben vorliegen, wird vorbehaltlich einer anderen öffentlich-rechtlichen Würdigung der Stadt Hückelhoven/dem Kreis Heinsberg, für den Grundstücksbereich, welcher nicht im Geltungsbereich des vorher benannten Bebauungsplanes gleichwohl im Bereich der o.g. Abrundungssatzung liegt, 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 Dorf- / Mischgebiet 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 11.02.2026 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 Palandstraße und dem westlich angrenzenden Weg - 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 Palandstraße mit einem freistehenden Wohnhaus nebst rückwärtigem Anbau und einer Bauwischgarage bebaut.

Wohnhaus zweigeschossig, mit Satteldach (leicht abgewalmt), teilweise unterkellert, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss unterstellt, Anbau an das Wohnhaus zweigeschossig mit flachgeneigtem Dach und nicht unterkellert, Garage (links vom Wohnhaus), eingeschossig, nicht unterkellert und mit flachgeneigtem Dach auf dem Grundstück.

Das Wohnhaus steht traufständig zur Palandstraße.

Wohnhaus

Nach Aktenlage insgesamt eine Wohnung.

Zum Zeitpunkt der Begehung war das Wohnhaus vom Eigentümer selbst bewohnt.

Gemäß Bauakte (Pläne, Beschreibungen / Berechnungen)

Im EG: Diele mit Treppenraum und mit Zugang zur Küche und zu einem straßenseitigen Aufenthaltsraum, über die Küche (Wohnküche) als Durchgangszimmer gelangt man in einen straßenseitigen Aufenthaltsraum sowie rückwärtig in den Anbau mit Aufenthaltsraum (Kochküche) und von hier zu einem kleinen Flur mit Zugang zum Gäste-WC und zum Bad, Kellerabgang von Diele aus vermutet.

Im OG: Diele mit Treppenraum, von Podestebene Zugang zu einem im Anbau gelegenen, gartenseitigen Aufenthaltsraum mit Balkon (als Durchgangszimmer) und von hier gelangt man zu einem weiteren Aufenthaltsraum (Schlafzimmer) ebenfalls im Anbau gartenseitig.

Treppenraum ab OG mit Zugang zu einem straßenseitigen Aufenthaltsraum und zu einem Aufenthaltsraum als Durchgangszimmer mit Zugang zu einem weiteren straßenseitigen Raum.

(Quelle Bauakte)

Im DG: nutzbare Flächen vorhanden, jedoch als kein Aufenthaltsraum/keine Aufenthaltsräume im Sinne der BauO NRW und als nicht ausgebaut im Weiteren 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 (siehe Punkt 4.1.1 Vermessungsriß und historisches Kartenwerk), Ursprungsbaujahr für den rückwärtigen Anbau 1968 sowie Baujahr 1985 für die Garage, jeweils geschätzt. (Details siehe unter Punkt 4.1.1 Baugenehmigung und Punkt 5.2 Restnutzungsdauer und Baujahr)
Modernisierungen / Modernisierungsumfang	Bis auf die Erweiterung des Ursprungwohnhauses, hier - im geschätzten Jahr 1968 und - ca. 1985 mit Errichtung einer Garage nebst einer Grenzmauer, 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	Überwiegend verklindert, z.T. gestaltete Tür- und Fensterumrandung jeweils mit angedeuteter Basis und tlw. mit oberen Flachbogen (jeweils grau gestrichen), westliche Giebelseite mit Plattenverkleidung (Eternitplatten unterstellt), Sockel grau abgesetzt, Fassade 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 (mit Bezug auf das geschätzte Ursprungsbaujahr können mit Lehm ausgefachte Holzständerwände im Altbau nicht ausgeschlossen werden)
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. An den Giebelseiten leicht abgewalmt.
Dachdeckung	Pfanneneindeckung

Dachrinnen / Fallrohre	Überwiegend aus Zink unterstellt
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 Kunststoff mit Glasausschnitt aus Isolierverglasung, entsprechend dem Baujahr und/oder dem Modernisierungsjahr unterstellt (Tausch innerhalb der letzten 5 Jahre vermutet)
Türen innen	Überwiegend einfache Holztüren mit Futter und Bekleidung unterstellt
Fenster	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ebenfalls baujahrstypisch und/oder dem Modernisierungsjahr entsprechend (geschätzt Tausch innerhalb der letzten 5 Jahre, Zweifachisolierverglasung angenommen)
Fensterbänke	Außen überwiegend Blockstein (grau gestrichen), vereinzelt Blech, innen vorrangig beschichtete und/ oder 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. Auskunft des zuständigen Schornsteinfegermeisters wird die Heizungsanlage mit Erdgas betrieben. Als Baujahr für die Anlage wird das Jahr 1998 und eine Energieeffizienzklasse C angegeben.
Heizkörper	Heizkörper mit Thermostatventil, jeweils baujahrstypisch und/oder dem Modernisierungsjahr entsprechend (Verrohrung ggf. tlw. auf Putz kann nicht ausgeschlossen werden), Keller nicht beheizt, jeweils unterstellt
Warmwasserbereitung	dezentral unterstellt
Photovoltaik- / Solaranlage	keine angenommen
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	Gemäß Aktenlage Bad und Gäste-WC im EG des Anbaus, durchschnittliche Ausstattung, baujahrstypisch und/oder dem Modernisierungsjahr entsprechend unterstellt.
Terrasse	vorhanden unterstellt

Balkon/ Dachterrasse

Balkon vorhanden



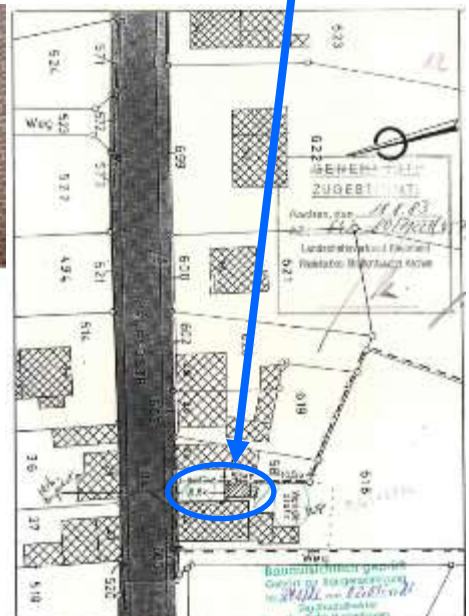
besondere Ausstattung/Bauteile

Vorher benannter Balkon wird im Folgenden als alterswertgeminderter Zeitwert im Rechengang angesetzt.

Nebengebäude/Garage

Garage vorhanden

Lageplan von 1983



1 PKW-Stellplatz, massiv, eingeschossig, nicht unterkellert, verklindert, flachgeneigtes Dach, mit Welleterniteindeckung (grau) unterstellt, einfaches Stahlschwinger, lt. Grundriss zur Baugenehmigung aus dem Jahr 1983 zwischen Garage und Wohnhaus Zugang zum rückwärtigen Garten, überdacht mit Welleindeckung angenommen und Schlupftür zum Garten.

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

Außenanlagen

Zuwegung und Bereich vor der Garage überwiegend aus z.T. Betonkleinpflaster und tlw. Betonplattenbelag, Haueneingang mit Versatzstufe (Werksteinbelag), (rückwärtiger Gartenbereich konnte nicht besichtigt werden)

Hinweis rein nachrichtlich:

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Pflanzenbestand des unbebauten rückwärtigen Grundstücksteils, 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 Ursprungsbaupjahr 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: Gemäß GEG § 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen (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. § 73 Ausnahme (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 überwiegend gepflegten jedoch in einem energetisch überalterten Allgemeinzustand (z.B. ungedämmte und/oder nicht mehr zeitgemäß gedämmte Dachflächen sowie Fassaden - davon einseitig mit Eternitplattenverkleidung - unterstellt).



Fassade westliche Giebelseite mit Eternitplattenverkleidung (Altbau und Anbau)



Gartenbereich z.T. in einem vernachlässigten Zustand vermutet

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 disponibel: 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

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 149,00 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 WoFIV 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 (zweigeschossig, tlw. unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss gem. Baugenehmigungsunterlagen unterstellt)					
		KG grob geschätzt (keine Maßangaben innerhalb der Planunterlagen)	7,50*4,40 +4,80*1,60	=	40,68 qm	
		EG	7,50*9,20	=	69,00 qm	
		OG	7,50*9,20	=	69,00 qm	
		DG	7,50*9,20	=	69,00 qm	
					247,68 qm	rd.248,0 qm
2	BGF Anbau (zweigeschossig, nicht unterkellert, flachgeneigtes Dach)					
		EG	4,50*7,50	=	33,75 qm	
		OG	4,50*7,50	=	33,75 qm	
					67,50 qm	rd.68,0 qm
Wohnhaus Grundflächen (BGF) gesamt rd.						316,00 qm
3	Garage eingeschossig, nicht unterkellert, flachgeneigtes Dach					
		EG	2,95*5,50+0,85*5,00	=	20,48 qm	
						rd. 21,0 qm

Die grob überschlägig ermittelte gesamte BGF für das zweigeschossige teilweise unterkellerte Wohnhaus (Altbau) beträgt aufgerundet ca. 248,00 qm (davon sind ca. 66% somit rd. 163,0 qm unterkellert und rd. 34 % somit 85,00 qm nicht unterkellert) und für den zweigeschossigen nicht unterkellerten Anbau rd. 68,00 qm.

Für die Garage (inkl. überdachten Durchgang zum Garten) ergibt sich eine grob überschlägig ermittelte gesamte BGF von aufgerundet ca. 21,00 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 insgesamt ca. 149,0 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 2026 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 11.02.2026 eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und für die Einzelgarage von 60 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.

Wie bereits erwähnt, ist ein Ursprungsbaupjahr für das Wohnhaus Altbau nicht eindeutig bestimmbar, es wird ein Alter größer als 80 Jahre unterstellt. Für den Anbau wird ein Baujahr 1968 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 überwiegend gepflegter jedoch aus energetischer Sicht insgesamt einem dem Baujahr und Modernisierungsgrad entsprechend vorrangig überalterter 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 2026 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).

Für die Einzelgarage wird die tatsächliche Restnutzungsdauer von 19 Jahren als angemessen betrachtet, (2026-1985 = Alter 41 Jahre, bei einer GND von 60 Jahren abzüglich dem Alter von 41 Jahren ermittelt sich eine RND von 19 Jahren).

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 2026 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 gerundet ca. 25 Jahren.

Demnach wird für das Wohnhaus nebst Anbau – welcher nach Einschätzung der Unterzeichnerin das Schicksal des Wohnhauses (Altbau) teilt - ein fiktives Baujahr 1971 (2026 Stichtagjahr + 25 Jahre RND – 80 Jahre GND = 1971) unterstellt.

Für die Garage wird im Weiteren als Baujahr 1985 angenommen.

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. 146.366,00 €) 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"	65.371,15 €
"für das Wohnhaus (Altbau) nicht unterkellert"	36.972,34 €
für den Anbau	<u>37.346,45 €</u>
	139.689,94 €
	rd. 139.689,00 €

Rohbauanteil:	139.689,00 €	x	45,0 %	=	62.860,50 €
Ausbauanteil:	139.689,00 €	x	55,0 %	=	76.829,50 €

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 20,00 %
- des Ausbaus von etwa 40,00 % angenommen.

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

Rohbau:	62.860,50 €	x	20,0 %	=	12.572,10 €
Ausbau:	76.829,50 €	x	40,0 %	=	<u>30.731,80 €</u>
					43.303,900 €
	aufgerundet auf:				45 000,00 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale
Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag somit
pauschal geschätzt rd.

- 45.000,00 €

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 1971 und einer überwiegend mittleren Wohnlage.

Wie unter Punkt 5.4.1 ff näher erläutert:

Unter Berücksichtigung der Lage, des Baujahres, der Wohnungsgröße und den Ausstattungs-/Beschaffungsmerkmalen des Bewertungsobjektes hält die Unterzeichnende für das zu bewertende Objekt, eine ortsübliche Vergleichsmiete nettokalt in Höhe von rd. 6,00 €/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	qm gerundet oder Stck.	149,00	6,00	894,00	10.728,00	0,00	0,00
Summe tatsächliche jährliche Nettokaltmiete							0,00 €
Summe ortsübliche jährliche Nettokaltmiete				10.728,00 €			

Anmerkung:

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

5.4.2 Miethöhe

Ortsübliche Vergleichsmiete

Auf Grundlage des Mietspiegels für frei finanzierten Wohnraum der Stadt Hückelhoven Stand 10.12.2025 sowie das geschätzte fiktive Baujahr 1971 und eine überwiegend mittlere Wohnlage, Ausstattung A unterstellt.

Baujahr 1967-1981	untere Spanne	obere Spanne	
Spanne Gruppe A	4,50	6,10	i.M. zw. untere u. obere Spanne rd. 5,30 €/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 5,30 €/qm Wfl..

In Anbetracht des Baujahres wird der o.g. mittlere Durchschnittswert mit einem Mietzins von rd. 5,30 €/qm Wfl. als angemessene ortsübliche Ausgangsmiete betrachtet.

Unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße und den Ausstattungs-/Beschaffenheitsmerkmalen des Bewertungsobjektes werden folgende Zu- und/oder Abschläge auf den Ausgangswert von rd. 5,30 €/qm als angemessen betrachtet:

- Zuschlag für Einfamilienhaus + 1,00 €/qm Wfl.
- (Garten zur alleinigen Nutzung mit Weitblick)
Zuschlag ca. +1,00 €/qm Wfl. geschätzt
- Abschlag aufgrund von tlw. Durchgangsräumen /
z.T. gefangene Räume
Abschlag ca. +0,50 €/qm Wfl. geschätzt + 0,50 €/qm Wfl.

$5,30 \text{ €/qm} + 1,00 + 0,50 = 5,80 \text{ €/qm}$, gerundet auf 6,00 €/qm Wfl.

Die Unterzeichnende hält für das zu bewertende Objekt mit dem geschätzten fiktiven Baujahr 1971 eine ortsübliche Vergleichsmiete nettokalt in Höhe von rd. 6,00 €/qm Wohnfläche für angemessen und legt diesen Mietzins der Ertragswertberechnung zugrunde.

Tatsächliche Miete

Da der Sachverständigen kein Mietvertrag vorliegt, wird im Folgenden unterstellt, dass keine Mietzahlungen fließen und dass das Einfamilienhaus zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag vom Eigentümer eigengenutzt wird.

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 2026 das Modell der ImmoWertV (gemäß § 32 ImmoWertV und Anlage 3). Hierbei erfolgt eine jährliche Wertanpassung orientiert an den Vorgaben der AGVGA.NRW.

Die Werte werden sachverständig gerundet. Die veröffentlichten, modellkonformen und fortgeschriebenen Bewirtschaftungskosten stellen sich für den Stichtag 11.02.2026 wie folgt dar:
Instandhaltungskosten von 14,40 €/qm für die Wohnflächen und 108,00 €/Stk Garage,
Verwaltungskosten von 367,00 €/Wohnung und 48,00 €/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 2026 einen Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser von im Mittel 1,1 % (+/- 0,9).

Der Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung
der **stadträumlichen Lage** (Wohnlage, im Stadtrandgebiet Hückelhoven, nördlich vom Stadtzentrum),
der **Wohnlage** (überwiegend mittlere 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 vermierterseitig 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

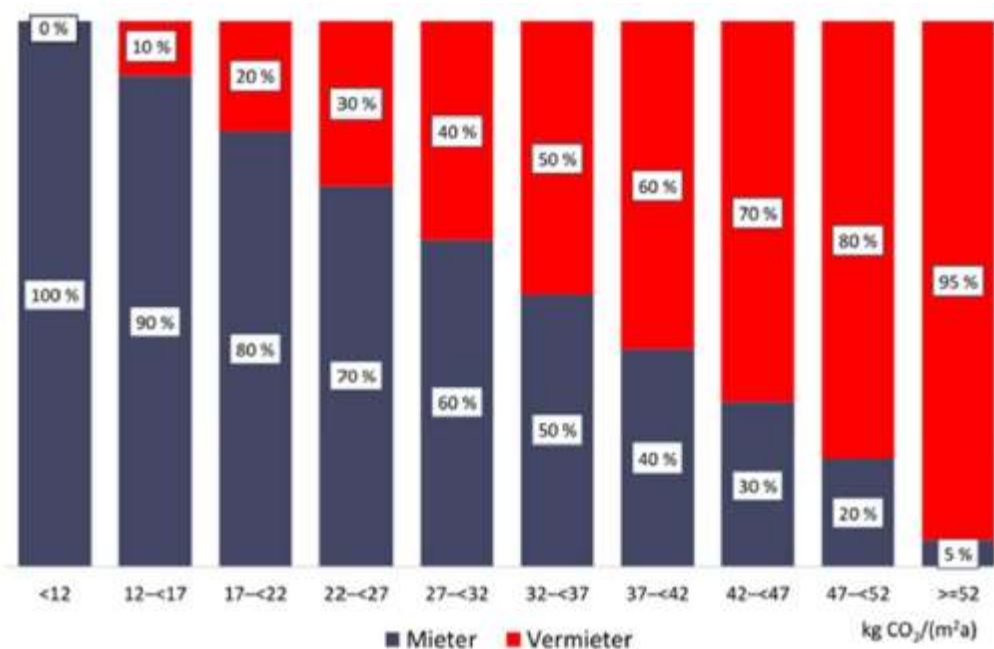


Abbildung 23: Stufenmodell Anteil des vom Vermieter zu tragenden CO₂-Anteils

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

Quelle: Internet 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 Erdgas unterstellt.

Es werden sachverständig jedoch weitere nicht umlagefähigen Kosten vermierterseitig vermutet. Die CO₂-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 CO₂-Emissionen je Quadratmeter lässt sich der durch den Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe ermitteln.

Die CO₂-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 CO₂-Kosten, erscheint es aus heutiger Sicht sachgerecht, von CO₂-Kosten von 60 €/t (Mittelwert des Preiskorridors im Jahr 2026) zzgl. MwSt. auszugehen.

Da im Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes die CO₂-Abgabe nicht berücksichtigt wurde, wird der Einfluss der CO₂-Abgabe bei den besonderen objektsspezifischen Grundstücksmerkmalen bezogen auf das Ertragswertverfahren aufgeführt.

Rein nachrichtlich und lediglich zur Plausibilisierung

boG aus Ertragswertverfahren

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

bzgl. CO₂-Umlage gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂ KostAufG)

Erfahrungsgemäß liegt der Einfluss der nicht umlagefähigen CO₂-Abgabe auf den vorläufigen Ertragswert bei Einfamilienhäusern anteilig im Bereich 5.000,00 € und 10.000,00 €. Da zum einen kein Energieausweis und/oder keine Bedarfs-/Verbrauchsdaten für das Gebäude vorliegen und zum anderen 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 objektspezifische Grundstücksmerkmale

hier „Einfluss der nicht umlagefähigen CO₂-Abgabe

auf den vorläufigen Ertragswert gerundet auf

-5.000,00 €

Anmerkung: Da es sich bei der CO₂-Abgabe explizit um eine Abgabe bei renditeorientierten, vermieteten Wohnimmobilien handelt, findet der vorher beschriebenen Einfluss der nicht umlagefähigen CO₂-Abgabe als boG lediglich im Ertragswertverfahren Anwendung.

6 Verkehrswert

Ziel ist die Verkehrswertermittlung für das bebaute Grundstück

Palandstraße 22 in 41836 Hückelhoven, Gemarkung Hückelhoven-Ratheim
Flur 17, Flurstück 618 (insgesamt 2.047,00 qm groß)

Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung zum Stichtag 11.02.2026.

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 ein zonaler Bodenrichtwert für ein- bis zweigeschossig bebaute Grundstücke ausgewiesen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Merkmale des Bodenrichtwertes

zum Stichtag 11.02.2026

BRW /Stichtag	165,00 €/qm (zonal unterstellt) Stichtag 01.01.2026
Gemeinde / Ortsteil	Hückelhoven / Kleingladbach, Eschenbroich, Brück
Postleitzahl	41836
Gemarkung	Hückelhoven-Ratheim
BRW-Nr.	20010
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Dorfgebiet
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35,00 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	140,00 €/qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

(Quelle: www.boris.nrw.de):

Wie bereits unter Punkt 4.1.1 beschrieben wird für den Grundstücksbereich, welcher nicht im Geltungsbereich des vorher benannten Bebauungsplanes gleichwohl im Bereich der o.g. Abrundungssatzung liegt, unterstellt, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem bebaubaren Grundstücksbereich 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 165,00 €/qm

Unter Zugrundelegung des vom Gutachterausschuss veröffentlichten Wertes für durchschnittliche Baulandtiefen des Richtwertgrundstückes wird als Größe der Teilfläche 1 eine rentierliche Baulandfläche mit rd. 459,00 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 Gartenland-/ Hinterlandflächen (Teilfläche 2, rd. 1.588,00 qm groß) wird ein insgesamt objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert von grob geschätzt und gerundet 15,00 €/qm angesetzt (entspricht zum einen ca. 10% des Bodenrichtwertes für Wohnbauland und zum anderen für die „Hinterlandflächen“ in etwa dem 2-fachen Ackerlandwert, welches erfahrungsgemäß in dieser Region einen üblichen Ansatz darstellt).

Demnach ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt Flurstück 618, folgender geschätzter unbelasteter Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag **11.02.2026**

Teilgrundstück (Flur 17)	Wertzone	Größe in qm	Preis in €/qm	Wert in € rd.
Flurstück 618				
Zum Stichtag 11.02.2026				
Bodenwert rentierlich (unbelastet, nicht selbständig, Teilfläche 1)	Bauland	459,00	165,00	75.735,00
Summe rentierlicher Bodenwert erschließungsbeitragsfrei und unbelastet ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt rd.				75.735,00 €
Teilfläche 2 Bodenwert (unbelastet, selbständig)	Gartenland	1.588,00	15,00	23.820,00 €
Grundstücksgröße	insgesamt	2.047,00		
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung, hier Teilfläche 2 Garten-/Hinterland, Bodenwert (unbelastet, selbständig) anteilig				23.820,00 €

6.4 Sachwertermittlung zum Stichtag 11.02.2026 Flurstück 618

6.4.1 Berechnung Gebäudewert des Wohnhauses (Altbau unterkellert) (2-geschossig, ca. 66% unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut)

Bruttogrundfläche BGF rd.	163,00 qm	
Baujahr des Gebäudes	fiktiv 1971 geschätzt	
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“, hier: freistehende Einfamilienhäuser: (Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut) Typ 1.12	
Ausstattungsstandard	2,4	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010 (inkl. 17% Baunebenkosten)	674,00 €/qm BGF	
Wertermittlungsstichtag	11.02.2026	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr 2010 = 100)	rd. 1,9041	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010 (inkl. 17% Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag	$674,00 \text{ €/qm BGF} \cdot 1,9041 = 1.283,36 \text{ €/qm BGF}$	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. 17% Baunebenkosten) BGF* Normalherstellungskosten	$163,00 \text{ qm BGF} \cdot 1.283,36 \text{ €/qm BGF} =$	209.187,68 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	25 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) rd. 68,75% der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) Alterswertminderungsfaktor 0,6875 (209.187,68 x 0,6875)	- 143.816,53 €	
Zeitwert Wohnhaus unterkellert (alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten)	$209.187,68 \text{ €} - 143.816,53 \text{ €} =$	65.371,15 €

6.4.2 Berechnung Gebäudewert des Wohnhauses (Altbau nicht unterkellert) (2-geschossig, ca. 34% nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut)

Bruttogrundfläche BGF rd.	85,00 qm	
Baujahr des Gebäudes	Fiktiv 1971 geschätzt	
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“, hier: freistehende Einfamilienhäuser: (Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut) Typ 1.32	
Ausstattungsstandard	2,4	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010 (inkl. 17% Baunebenkosten)	731,00 €/qm BGF	
Wertermittlungstichtag	11.02.2026	
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr 2010 = 100)	rd. 1,9041	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010 (inkl. 17% Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag	$731,00 \text{ €/qm BGF} \times 1,9041 =$	1.391,90 €/qm BGF
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (inkl. 17% Baunebenkosten) BGF* Normalherstellungskosten	$85,00 \text{ qm BGF} \times 1.391,90 \text{ €/qm BGF} =$	118.311,50 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	25 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) rd. 68,75% der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) Alterswertminderungsfaktor 0,6875 ($118.311,50 \times 0,6875$)	- 81.339,16 €	
Zeitwert Wohnhaus unterkellert (alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten)	$118.311,50 \text{ €} - 81.339,16 \text{ €} =$	36.972,34 €

6.4.3 Berechnung Gebäudewert des Anbaus (2-geschossig, nicht unterkellert, flach geneigtes Dach)

Bruttogrundfläche BGF rd.	68,00 qm	
Baujahr des Gebäudes	Fiktiv 1971 geschätzt (teilt das Schicksal des Wohnhauses)	
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“, hier: freistehende Einfamilienhäuser: (Erdg-, Obergeschoss, nicht unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach) Typ 1.33	
Ausstattungsstandard	2,4	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010 (inkl. 17% Baunebenkosten)	923,00 €/qm BGF	
Wertermittlungstichtag	11.02.2026	
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr 2010 = 100)	rd. 1,9041	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010 (inkl. 17% Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag	$923,00 \text{ €/qm BGF} \times 1,9041 =$	1.757,48 €/qm BGF
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (inkl. 17% Baunebenkosten) BGF* Normalherstellungskosten	$68,00 \text{ qm BGF} \times 1.757,48 \text{ €/qm BGF} =$	119.508,64 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	25 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) rd. 68,75% der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 82.162,19 €	
Alterswertminderungsfaktor 0,6875 (119.508,64 € x 0,6875)		
Zeitwert Wohnhaus unterkellert (alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten)	$119.508,64 \text{ €} - 82.162,19 \text{ €} =$	37.346,45 €

6.4.4 Berechnung Gebäudewert Garage (nicht unterkellert)

Bruttogrundfläche BGF rd.	21,00 qm	
Baujahr des Gebäudes	1985 geschätzt	
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-Welleindeckung als Flachdach / flachgeneigtes Dach, Abschlag insg. -30%	0,70	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010 (inkl. 12% Baunebenkosten)	339,50 €/qm BGF	
Wertermittlungstichtag	11.02.2026	
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr 2010 = 100)	rd. 1,9041	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010 (inkl. 12% Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag	$339,50 \text{ €/qm BGF} \times 1,9041 = 646,44 \text{ €/qm BGF}$	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (inkl. 12% Baunebenkosten) BGF* Normalherstellungskosten	$21,00 \text{ qm BGF} \times 646,44 \text{ €/qm BGF} =$	13.575,24 €
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre	
Restnutzungsdauer (tatsächliche RND unterstellt)	19 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) rd. 68,33% der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 9.275,96 €	
Alterswertminderungsfaktor 0,6833 (13.575,24 x 0,6833)		
Zeitwert Garage (alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten)	$13.575,24 \text{ €} - 9.275,96 \text{ €} =$	4.299,28 €
Zeitwert Garage (alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten) abgerundet		4.000,00 €

6.4.5 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	460.583,06 €	
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)	460.583,06 € * 0,08	36.846,64 €
Wertermittlungstichtag	11.02.2026	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	25 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) rd. 68,75% der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 25.332,07 €	
Alterswertminderungsfaktor 0,6875 (36.846,64 x 0,6875)		
Zeitwert Außenanlagen (alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten)	36.846,64 € - 25.332,07 € =	11.514,58 €
Zeitwert Außenanlagen gesamt (alterswertgeminderte Herstellungskosten, inkl. Hausanschlüsse unterstellt) gerundet (Abweichend vom Modell wird im Folgenden angenommen, dass in dem grob geschätzten und gerundeten Wert der Außenanlagen der Schuppen mit enthalten ist.)		12.000,00 €

6.4.6 Zusammenfassung der Sachwerte

Summe alterswertgeminderter Zeitwert der baulichen und sonstigen Anlagen ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	102.343,00 € Wohngebäude Altbau (teilunterkellert) ges. + 37.346,00 € Anbau + 4.000,00 € Garage + 1.500,00 € Balkon	157.189,00 €
Geschätzt und gerundet	+ 12.000,00 € Wert Außenanlagen	
zzgl. unbelasteter nicht selbständiger Bodenwertanteil (rentierlich)		75.735,00 €
vorläufiger unbelasteter Sachwert inkl. unbelasteten Bodenwert eb-frei (ohne Marktanpassung und ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)		232.924,00 €

6.4.7 Marktanpassung des Sachwerts

Übertrag

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

232.924,00 €

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 2026 veröffentlicht für Ein- und
Zweifamilienhäuser 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. 0,97.

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

x 0,92

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

somit wird ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,92

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

214.290,08 €

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

214. 300,00 €

Übertrag mit dem Sachwertfaktor marktangepasster vorläufiger Sachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und unbelastet gerundet			214.300,00 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Prüfung einer weiteren Marktanpassung i.S.d. § 7 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3) keine			x 1,0
marktangepasster vorläufiger Sachwert unbelastet rd.			214.300,00 €
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs)			
aus Bodenwertermittlung zzgl. Teilfläche 2 (Garten-/Hinterland) anteilig rd.			+23.820,00 €
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)			- 45.000,00 €
Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt rd.			-21.180,00 €
Sachwert mit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs) unbelastet rd.			193.120,00 €
Sachwert mit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs) unbelastet rd.			194.000,00 €
Verfahrenswert zum Stichtag 11.02.2026 belastet und gerundet			
			194.000,00 €

6.5 Ertragswertermittlung zum Stichtag 11.02.2026 lediglich zum Zwecke der Plausibilisierung

6.5.1 Ertragswert (Marktwert), für das Flurstück 618

(bebaut mit einem Wohnhaus (Altbau) nebst rückwärtigem Erweiterungsanbau und einer Garage)

jährlicher Rohertrag					
Wohneinheiten:					
Wohnung	149,00 qm x 6,00 €	894,00 €/Monat	*	12=	10.728,00 €
Garage 1 Stück	1 x 45,00 €/Stk	45,00 €/Monat	*	12=	540,00 €
jährlicher Rohertrag					11.268,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten					
Wohnen					
abzgl. Verwaltungskosten					
Anzahl Wohneinheit					
Anzahl gesamt, 1 Einheit	*367,00 €/Einh/Jahr =	367,00 €			
Anzahl Garagen					
Anzahl gesamt, 1 Stück	*48,00 €/Stk/Jahr =	48,00 €			
abzgl. Instandhaltungskosten					
Wohnen					
Wfl / Nfl. gesamt 149,00 qm	* 14,40 €/qm =	2.145,60 €			
Garagen					
Anzahl gesamt, 1 Stück	*108 €/Stk/Jahr =	108,00 €			
abzgl. Mietausfallwagnis					
Wohnen 2% vom Jahresrohertrag					
11.268,00 €	* 0,02 =	225,36 €			
abzgl. jährliche Bewirtschaftungskosten gesamt (nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten des Grundstücks)					- 2.893,96 €
rd. 25,68 % (vom jährl. Rohertrag)					
abzgl. Betriebskosten					
Wfl., Nfl. gesamt ,00 qm	* 0,00 €/qm =	0,00 €			0,00 €
jährlicher Reinertrag rd.					8.374,04 €

Übertrag jährlicher Reinertrag rd.				8.374,04 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag) (Bodenwertanteil der Bebauung ohne Belastungen x Liegenschaftszinssatz)				
75.735,00 €	* 0,0175 =			- 1.325,36 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen				7.048,68 €
Kapitalisierungsfaktor (bei RND 25 Jahre u. 1,75 % LZS)				20,11
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen				
Gebäude gesamt	7.048,68	x 20,11 = rd.		141.749,00 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen gesamt rd.				141.749,00 €
zzgl. unbelasteten Bodenwert eb-frei				75.735,00 €
vorläufiger Ertragswert inkl. unbelasteten Bodenwert eb-frei (ohne zusätzliche Marktanpassung und ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) unbelastet				217.484,00 €
vorläufiger Ertragswert inkl. unbelasteten Bodenwert eb-frei (ohne zusätzliche Marktanpassung und ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) unbelastet und gerundet				217.500,00 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Prüfung einer weiteren Marktanpassung i.S.d. § 7 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3) keine				x 1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert unbelastet rd.				217.500,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert unbelastet gerundet				217.500,00 €
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs)				
aus Bodenwertermittlung zzgl. Teilfläche 2 (Gartenland) anteilig rd.				+23.820,00 €
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)				- 45.000,00 €
abzgl. „Einfluss der nicht umlagefähigen CO2-Abgabe auf den vorläufigen Ertragswert „ rd.				-5.000,00
Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt rd.				-26.180,00 €
Ertragswert mit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs) unbelastet rd.				191.320,00 €
Ertragswert zum Stichtag 11.02.2026 gerundet (lediglich zum Zwecke der Plausibilisierung)				192.000,00 €

Zum Stichtag 11.02.2026 liegt der Ertragswert rd. 1% unter dem Sachwert mit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (mit rd. 194.000,00 €) und plausibilisiert den Verkehrswert hinreichend genau.

7 Verkehrswert / Zusammenstellung

Zum Stichtag 11.02.2026	Bodenwert anteilig (€)	Ertragswert (€)	Sachwert (€)	Verkehrswert (€)
Grundstück (Flst. 618) Bauland (nicht selbstständig)	75.735,0			
marktangepasster vorläufiger Sachwert/Ertragswert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, unbelastet rd.		217.500,0	214.300,0	
zzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:				
aus Bodenwertermittlung zzgl. Teilfläche 2 (Garten-/Hinterland) rd.	+23.820,0			
abzgl. Sicherheitsabschlag pauschal geschätzt rd.		-45.000,0	-45.000,0	
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.		191.320,0 rd. 192.000,0	193.120,0 rd. 194.000,0	
Rechten und Belastungen (i.S.d. § 46 ImmoWertV)				
keine		0,0	0,0	
Verfahrenswert mit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, unbelastet rd.		<u>192.000,0</u> rd. 192.000,0	<u>194.000,0</u> rd. 194.000,0	194.000,0

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. 214.300,00 € ergibt sich für das Bewertungsobjekt mit einer gesamten Wohnfläche von ca.149,00 qm ein Wert pro Quadratmeter Wohnfläche von rd.1.440,00 €.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2026 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser und der Baujahrsspanne 1950 bis 1974 von 1.920,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das Bewertungsobjekt liegt rd. 25% unterhalb des Durchschnitts, dies ist zum einen Begründet durch den wesentlich geringeren rentierlichen Grundstückteil (Bewertungsobjekt rentierliche Grundstücksfläche rd. 459,0 qm zu rd. 600,0 qm des veröffentlichten Durchschnitts und zum anderen an der Teilunterkellerung des Bewertungsobjektes.

Zum Stichtag 11.02.2026	Bodenwert anteilig (€)	Ertragswert (€)	Sachwert (€)	Verkehrswert (€)
Übertrag				
Verfahrenswert mit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, unbelastet rd.		<u>192.000,0</u> rd. 192.000,0	<u>194.000,0</u> rd. 194.000,0	194.000,0

Verkehrswert mit einem Wohnhaus nebst rückwärtigem Erweiterungsanbau und
einer Garage bebauten Grundstücks,
Palandstraße 22 in 41836 Hückelhoven

Gemarkung Hückelhoven-Ratheim

Flur / Karte 17

Flurstück 618

Wertermittlungsstichtag 11.02.2026

Verkehrswert gerundet 194.000,00 €

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.

Herzogenrath, den 02.04.2026

Ort / Datum

Stempel / Unterschrift

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlagen	Fotodokumentation
	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
	Erschließungsbeitragsauskunft
	Auskunft aus dem Altlastenkataster
Anhang	Rechtsgrundlagen
	Literaturverzeichnis

Fotodokumentation vom 11.02.2026

Straßenansicht	Straßenansicht
	
Hauseingangstür	Eingeschränkter Blick vom Weg zum Gladbach in Richtung Garten
	

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis



Stadt Hückelhoven · Postfach 13 80 · 41828 Hückelhoven

Stadt Hückelhoven
Der Bürgermeister
Bauordnungsamt
Rathausplatz 1
41836 Hückelhoven

Auskunft

Aktenzeichen

35-26-08

Datum

Mittwoch, 14. Januar 2026

VORHABEN: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
GRUNDSTÜCK: Hückelhoven, Kleingladbach, Palandstraße 22
Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 17, Flurstück 618

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 für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Gebührenbescheid.

Erschließungsbeitragsauskunft



Stadt Hückelhoven
Der Bürgermeister
Amt 60

Hückelhoven, den 15.01.2026

Anliegerbescheinigung

Grundstück: Palandstraße 22, 41836 Hückelhoven-Kleingladbach
Gemarkung Hückelhoven-Rathelm, Flur 17, Flurstück 618

Das Grundstück Palandstraße 22 im Stadtteil Kleingladbach wird von dem zur Ortsdurchfahrt Kleingladbach der L 227 gehörenden Teil der Palandstraße erschlossen. Bei der Palandstraße 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 Palandstraße 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.

Das o.a. Grundstück grenzt außerdem an einem nicht gewidmeten städtischen Weg (Gemarkung Hückelhoven-Rathelm, Flur 17, Flurstück 617), so dass keine Erschließungskosten angefallen sind.

Ob dieser Weg jemals einen erschließungsrechtlichen Zustand erlangen wird, kann derzeit nicht gesagt werden.

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

Auskunft aus dem Altlastenkataster



Kreisverwaltung - 52523 Heinsberg

Der Landrat

Amt für Umwelt und Verkehrsplanung
Geschäftszeichen: 70.40.02.05-2026/000004

Untere Bodenschutzbehörde-Altlasten

15. Januar 2026

Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg

Gemarkung: Hückelhoven-Ratheim
Flur: 17
Flurstück: 618
Lage: Palandstraße 22, 41836 Hückelhoven
Eigentümer:

Ihre Anfrage vom 14. Januar 2026 per E-Mail

Sehr geehrte I

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 Merkblattes zu Ihrer Verfügung oder eine persönliche Information wünschen, wenden Sie sich bitte an die/den im Briefkopf genannte/n Sachbearbeiter/in.

Kreishaus Heinsberg
Valkenburger Straße 45
52525 Heinsberg
Tel.: 0 24 52 13 - 0
Fax: 0 24 52 13 - 11 00
E-Mail: info@kreis-heinsberg.de
Internet: www.kreis-heinsberg.de

Kontoverbindungen
Kreissparkasse Heinsberg
IBAN: DE 76 3125 1220 0000 0002 73
BIC: WELADED1ERK
Postbank Köln
IBAN: DE 97 3701 0050 0025 4405 03
BIC: PBNKDE33

Rechtsgrundlagen

- 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) und / oder DIN 277 in der Fassung 2005
- 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 Verkaufsfläche 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 | BKI | Altbau Baupreise kompakt 2026,
Statistische Baupreise für Positionen mit Kurztexten |
| 12 | BKI | Neubau Baupreise kompakt 2026,
Statistische Baupreise für Positionen mit Kurztexten |
| 13 | Schmidt, Futterer | Mietrecht, 15. Auflage, 2022, C.H. Beck Verlag |
| 14 | Bayerlein, Bleutge, Roeßner | Sachverständigenrecht, Praxishandbuch
6. Auflage, 2021, C.H. Beck Verlag |
| 15 | Landesamt für Datenverarbeitung
und Statistik NRW | Preisindizes für Gebäude u.a. in NRW; akt. Ausgabe |
| 16 | Heix | Wohnflächenberechnung, 5 Auflage 2019
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen - Essen |
| 17 | Bielefeld, Fröhlich | Flächen – Rauminhalte, 17. Auflage, 2019 Springer Verlag |