

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Pütterhof - 52525 Heinsberg
Telefon 0 2452 / 97 80 80
Telefax 0 24 52 / 90 91 88
E- Mail office.fell@t-online.de
www.sv-fell.de

Projekt Nr. 2025-25

05. März 2026

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

**für das mit einem freistehenden Zweifamilienhaus mit Garage
und Nebengebäuden bebaute Grundstück,
Kapellenstraße 20 in 41836 Hückelhoven Baal,
Stadt Hückelhoven, Gemarkung Baal, Flur 6, Flurstück 818**



Wertermittlungsstichtag: 20. Februar 2026

Verkehrswert: 245.000, - Euro

Auftraggeber: Amtsgericht Erkelenz

Aktenzeichen: 3 K 16 / 25

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Auftrag und Zweck des Gutachtens	3
1.2	Ergänzende Angaben zum Gutachten	4
1.3	Grundstücksangaben	4
1.4	Übersichtskarte / Lageplan - unmaßstäblich	5
1.5	Objektangaben / Kurzbeschreibung	6
1.6	Besonderheiten	6
1.7	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Lagebeschreibung	7
2.2	Örtliche Gegebenheiten	11
2.2.1	Gestalt, Form und Beschaffenheit	11
2.2.2	Altlasten	12
2.2.3	Bergbau	12
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	13
2.3.1	Privatrechtliche Situation	13
2.3.1.1	Grundbuch	13
2.3.1.2	Nicht eingetragene Rechte und Belastungen, Grenzgemeinsamkeiten	13
2.3.1.3	Vertragliche Rechte	14
2.3.1.4	Öffentliche Förderung	14
2.3.2	Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen	14
2.3.3	Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.3.3.1	Denkmalschutz	15
2.3.3.2	Baulasten	15
2.3.3.3	Bauplanungsrecht	15
2.3.3.4	Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet	15
2.3.3.5	Wasserschutzgebiet	15
2.3.3.6	Hochwassergefahr / Überschwemmgebiet	16
2.3.3.7	Sanierungsverfahren / Gestaltungssatzung	16
2.3.3.8	Bauordnungsrecht	16
2.3.3.9	Abgabenrechtlicher Zustand	18
3	Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen	18
3.1	Allgemeines	18
3.2	Gebäudekonzeption	20
3.3	Baubeschreibung	22
3.3.1	Wohnhaus (Lageplan Nr. 1 und 2):	22
3.3.2	Garage (Lageplan Nr. 3):	26
3.3.3	Lager (Lageplan Nr. 4):	27
3.3.4	Wintergarten (Lageplan Nr. 5):	28
3.4	Außenanlagen	29

3.5 Baumängel, Bauschäden sowie Instandsetzungs- und Reparaturanstau.....	29
3.6 Zubehör	31
3.7 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer.....	31
4 Allgemeinbeurteilung.....	33
5 Verkehrswertermittlung.....	34
5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	34
5.2 Bodenwertermittlung (§§ 40 ff ImmoWertV).....	35
5.3 Bodenwert.....	38
5.4 Übersicht Gebäudedaten.....	39
5.5 Sachwertverfahren.....	40
5.5.1 Allgemeines	40
5.5.2 vorläufiger Sachwert.....	40
5.5.2.1 Gebäudewert Wohnhaus (LP Nr. 1) Anbau (LP Nr. 2).....	40
5.5.2.2 Gebäudewert Garage (LP Nr. 2).....	41
5.5.3 Außenanlagen	42
5.5.4 vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks	42
5.5.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert (§ 7 ImmoWertV) / Markanpassung.....	43
5.6 Ertragswertverfahren	44
5.6.1 Allgemeines	44
5.6.2 Mieten.....	44
5.6.3 Jahresrohertrag	46
5.6.4 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag.....	46
5.6.5 vorläufiger Ertragswert.....	47
5.6.6 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV).....	48
5.7 Ableitung des vorläufigen Verfahrenswerts.....	49
5.8 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV).....	50
5.8.1 Berücksichtigung der sonstigen Teilflächen (Gartenland).....	50
5.8.2 Baumängel, Bauschäden, Reparatur-, Instandsetzungserfordernis.....	50
5.8.3 Wertminderung wegen Freilegungsrisiko.....	50
5.8.4 Wertminderung wegen Legalisierungsrisiken	51
5.8.5 Zusammenstellung von besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmalen.....	51
5.8.6 Verfahrenswert	51
6 Verkehrswert.....	52
7 Literatur- / Datenverzeichnis	53
8 Rechtsgrundlagen	54
9 Anlagen.....	54

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auftraggeber:	Amtsgericht Erkelenz Kölner Str. 61 41812 Erkelenz
Aktenzeichen:	3 K 16/25
Eigentümer:	sh. Grundbuch, aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt, dem Gericht bekannt
Zweck:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft
Beauftragung:	mit Schreiben vom 25.09.2025
Wertermittlungsstichtag:	20. Februar 2025 (Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung in Bezug auf die der Wertermittlung zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bezieht)
Qualitätsstichtag:	Entspricht dem Wertermittlungsstichtag (Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Grundstücks bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist)
Datum der Ortsbesichtigung:	20. Februar 2025 (14.00 Uhr bis 16.00 Uhr)
Teilnehmer:	die Bruchteileigentümer, die Begleitung eines Bruchteileigentümers, die jeweiligen Mieter, die Sachverständige, Dipl.- Ing. A. Fell
Zwangsverwaltung:	ist nicht angeordnet

1.2 Ergänzende Angaben zum Gutachten

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Die Ermittlungen wurden mit dem Ortstermin abgeschlossen und die Unterlagen zu den Bewertungsstichtagen ausgewertet. Behördliche Auskünfte beziehen sich auf den Zeitpunkt der Erteilung. Somit können zwischenzeitliche Veränderungen nicht ausgeschlossen werden.

Das Gutachten wurde im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung erstellt.

Da die Veröffentlichung im Internet vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang, jedoch nicht die Bearbeitungstiefe des vorliegenden Gutachtens von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z.B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung etc.) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch die Unterzeichnerin.

1.3 Grundstücksangaben

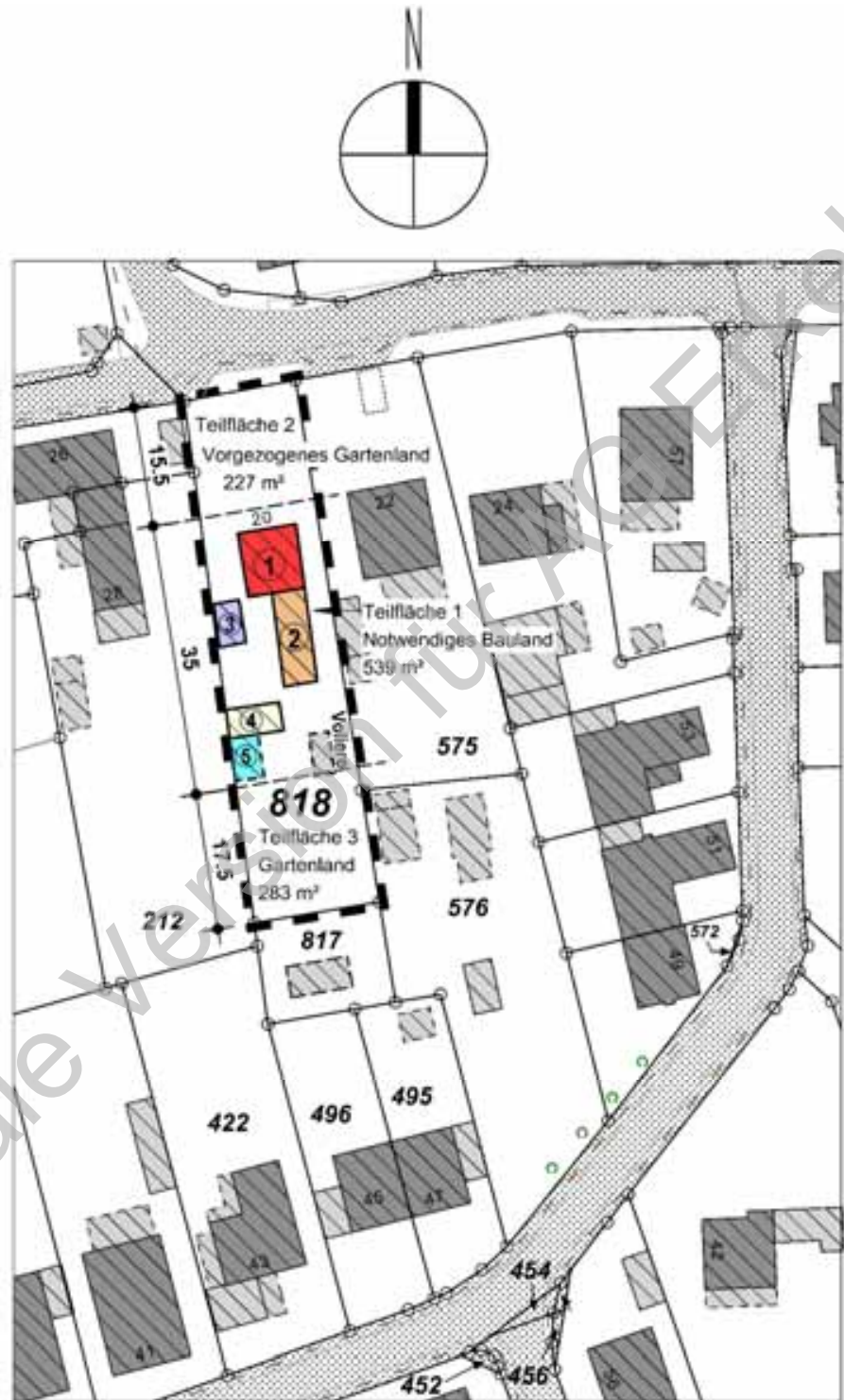
Katasterbezeichnung:

Gemarkung:	Baal
Flur:	6
Flurstück:	818
Größe:	1.049 m ²

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Erkelenz
Grundbuch von:	Baal
Blatt:	582
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses:	4
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Kapellenstraße 20

1.4 Übersichtskarte / Lageplan - unmaßstäblich



1.5 Objektangaben / Kurzbeschreibung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Grundstück in Hanglage, bebaut mit einem freistehenden, zweigeschossigen, teilunterkellerten Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden und grenzständiger Garage.

Objekt:

Anzahl der Wohneinheiten:	2
Baujahr (ursprüngliches):	ca. 1950er Jahre
Vermietungssituation:	vermietet
Wohnfläche (insgesamt) :	ca. 163 m ²
Bruttogrundfläche (DIN 277/2005):	291 m ² (Wohnhaus), 19 m ² (Garage)

1.6 Besonderheiten

Einsichtigkeit

Der Spitzboden oberhalb des Dachgeschosses war nicht einsichtig bzw. nicht zugänglich. Diesbezüglich werden durchschnittliche Zustände ohne weitere Mängel und Schäden unterstellt.

Fehlende baurechtliche Legalität

Es besteht für das Wohnhaus (LP Nr. 1 / LP Nr. 2) baurechtlicher Nachgenehmigungs- sowie Ertüchtigungsbedarf infolge einer geänderten Erschließungssituation durch den Wohnungszugang zur Dachgeschosswohnung über eine Außentreppe.

Den grenzständigen Nebenanlagen des Lager- / Abstellgebäudes LP Nr. 4 und ein hieran angebauter Wintergarten (LP Nr. 5) fehlt eine baurechtliche Genehmigung.

Es wird unterstellt, dass die Genehmigungsfähigkeit nach heutigem Baurecht gegeben ist.

1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Heinsberg vom 05.02.2026
2. Geobasisdaten des Landes NRW (2024)
Datenlizenz Deutschland Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)
3. Grundbuchauszüge, unbeglaubigt des Amtsgerichtes Erkelenz vom 26.09.2025
4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hückelhoven vom 06.02.2026
5. Auskunft zur Altlastensituation vom 06.02.2026 des Amtes für Umwelt und Verkehrsplanung des Kreises Heinsberg
6. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über Bergschadensgefährdung vom 05.03.2026
7. Auskunft der RWE Power AG über Bergschadensgefährdungen vom 06.02.2026

8. Anlieger- und Erschließungsbeitragsauskunft der Stadt Hückelhoven vom 05.02.2026
9. Anliegerbescheinigung über Kanalanschlussbeiträge der Stadt Hückelhoven vom 24.02.2026
10. Planungsrechtliche Auskünfte der Stadt Hückelhoven vom 05.02.2026
11. Bauaktenrecherche im Bauarchiv der Stadt Hückelhoven sowie Kopien aus der Bauakte vom 09.02.2026
12. Fördermittelauskunft der Stadt Hückelhoven vom 06.02.2026
13. Auskunft der Unteren Wasserbehörde vom 05.03.2026
14. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg
15. Bodenrichtwerte 2026, Onlineauskunft: www.boris.nrw.de
16. Unterlagen und Auskünfte der Eigentümer
17. Fotodokumentation und Protokoll des Ortstermins

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung



(Quelle: www.tim-online.de)

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk: Köln

Makrolage: Der zu bewertende Grundbesitz befindet sich im Ortsteil Baal, der zum Stadtgebiet Hückelhoven im Kreis Heinsberg gehört. Die Stadt Hückelhoven ist eine ehemalige Zechenstadt mit ca. 10.000 Einwohnern, die sich nach der Schließung der Steinkohlenzeche vor etwa 30 Jahren zu einem Stadtzentrum mit mittelständischem Charakter entwickelt hat. Sie liegt außerhalb der Ballungsräume im Rheinland und bietet alle wesentlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie Erholungs-, Freizeit und Sportmöglichkeiten. Das nächste Oberzentrum ist die Stadt Mönchengladbach. Der Ortsteil Baal zählt ca. 3.900 Einwohner und verfügt selbst über ausreichend Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen wie, Kindergarten, Grundschule, medizinische Versorgung, Physiotherapeuten, Pflegeheime etc. sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs. Hierüberhinaus gehören dem Ortsteil verschiedenartige Industrie-Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe auf dem Gelände des am Ortsrand gelegenen Industriegebiets an.

Verkehrstechnisch ist das Bewertungsobjekt durch die B 57 und die L 117, die durch den Ort verlaufen, direkt an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Verkehrsanbindungen an Ballungszentren sind durch die Autobahnanschlüsse an die A 46 in Richtung Düsseldorf bzw. Sittard (NL) sowie an die A 44 Richtung Aachen bzw. Düsseldorf gegeben.

Weiterhin verfügt der Ort selbst über einen Bahnanschluss mit Anbindungen nach Mönchengladbach / Düsseldorf und Aachen.

Hierüberhinaus besteht eine regelmäßiger Linienbusverkehr zwischen Baal und der Stadt Erkelenz sowie den Städten Hückelhoven und Wassenberg.

Bevölkerungsstruktur: Der Bevölkerungsstand im Stadtgebiet Hückelhoven beträgt ca. 43.000 Einwohner und setzt sich aus etwa 50 % weibliche und 13 % nichtdeutsche Bürger zusammen.

Die Altersgruppen gliedern sich in 18% unter 18-jährige, 62 % 18 – 65-jährige und 20 % über 65-jährige Personen.

Gemäß Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für Hückelhoven wird mit einem leichten Bevölkerungsrückgang bis 2050 von ca. 1 % gegenüber 2023 gerechnet, was in etwa dem Landesdurchschnitt entspricht.

Hierbei wird mit einem deutlichen Anstieg insbesondere bei den älteren Bürgern über 65 Jahren gerechnet, während die Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Kinder und Erwerbstätigen bis 65 Jahren rückläufig dargestellt wird.

(Quelle: IT-NRW Landesdatenbank, Stand 25.07.2024)

Strukturdaten: Der Kaufkraft-Index für den Einzelhandel je Einwohner, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Index = 100) wird in Übach-Palenberg mit 85,3 ausgewiesen (93,4 Kreis Heinsberg), dh. dass die Kaufkraft für den Einzelhandel der Einwohner ca. 15 % unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

Die Kennziffer für die Einzelhandelszentralität beträgt für Hückelhoven 119,4 (98,5 Kreis Heinsberg) d.h. es findet ein deutlicher Kaufkraftzufluss statt; es wird in dieser Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt, als die ortsansässige Bevölkerung ausgibt. (Quelle: IHK Aachen, MB Research 2025)

Mikrolage: Das Bewertungsgrundstück befindet sich an der Straßenkreuzung Kapellenstraße / Schellingstraße am östlichen Ortsrand von Baal, in der Nähe zur freien Feld- und Waldflur, innerhalb eines gewachsenen, halboffen strukturierten Wohngebiets. Die Kapellenstraße ist im Bereich des Bewertungsobjekts als schmale Anliegerstraße mit zweispuriger, asphaltierter Fahrbahn ausgebaut. Beidseitig sind überwiegend unbefestigte Gehwege vorhanden. Die Straße verfügt über eine öffentliche Beleuchtung sowie über die üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Die nähere Umgebung ist überwiegend durch zweigeschossige, halboffene Wohnbebauungen unterschiedlicher, meist älterer Baujahre geprägt. In der weiteren Umgebung befinden sich gewachsene ein- bis zweigeschossige Wohnbebauungen unterschiedlicher Baujahre sowie die örtliche Grundschule.

Entfernungen:	Kindergarten:	700 m
	Grundschule:	300 m
	Weiterführende Schulen:	5,5 km (Gymnasium Hückelhoven) 8 km (Hauptschule, Realschule, u. Gymnasium Erkelenz, 14 km Gesamtschule Ratheim)
	Sportanlagen:	1 km
	Einkaufsmöglichkeiten:	700 m
	Krankenhaus:	6 km (Erkelenz)
	Hückelhoven:	5 km
	Erkelenz:	6 km
	Linnich:	8 km

Jülich:	17 km
Kreisstadt Heinsberg:	20 km
Geilenkirchen:	20 km
Mönchengladbach:	23 km
Aachen:	47 km
Düsseldorf:	50 km

Verkehrsverbindungen:	ÖPNV:	
	Bushaltestelle:	300 m
	Bahnhof:	ca. 1,2 km (Hückelhoven-Baal)
	Flughafen:	60 km (Düsseldorf)

Individualverkehr: Anschluss an das regionale Verkehrsnetz durch die Landstraße 117 und Bundesstraße 57 in 200 bis 500 m sowie die Autobahnanschlusstellen an die A 46 in 5 km (Düsseldorf / Sittard) in ca. 4 km bzw. A 44 in 12 km (Düsseldorf / Aachen) in ca. 13 km

Immissionen: Es waren weder während des Besichtigungstermins Beeinträchtigungen durch Immissionen (Verkehrslärm, etc.) feststellbar, noch sind in der Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen nachteilige Lärmpegel ausgewiesen.

Wohnlage: Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als einfache bis mittlere Wohnlage zu bewerten.

Geschäftslage: Eine Gewerbe- und Geschäftslage ist nicht gegeben.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

2.2.1 Gestalt, Form und Beschaffenheit

Art:	Reihengrundstück
Zuschnitt:	nahezu rechteckig (geringfügig trapezförmig)
Grundstücksbreite:	ca. 15,5 m im Mittel
Grundstückstiefe:	ca. 68 m
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Es sind Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Telekommunikation sowie ein öffentlicher Kanalanschluss vorhanden
Versickerung:	Eine genehmigte Versickerungsanlage für die Oberflächenentwässerung ist auf dem Grundstück gemäßt. Auskunft der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg nicht vorhanden. Laut Eigentümerauskunft wird das Regenwasser der befestigten Flächen in den öffentlichen Kanal eingeleitet.
Topographie:	Das Bewertungsgrundstück ist in Hanglage gelegen. Die Geländeoberfläche an der straßenseitigen Grundstücksgrenze beträgt i.M. ca. 66 m ü. NHN, während die Geländehöhe an der rückseitigen Grundstücksgrenze mit rd. 72 m ü. NHN gemessen wird. Die Geländehöhe im Bereich des Wohnhauses liegt etwa bei 70 m ü. NHN. Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Wohnhauses befindet sich ca. 5 m über dem Straßenniveau.
Grundwasserstand:	Der Grundwasserstand ist laut Auskunft der Unteren Wasserbehörde bzw. nach Kartenwerken nicht eindeutig bestimmbar.
Baugrund:	Der Baugrund wird als tragfähig angenommen.

2.2.2 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädlichen Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Mit Schreiben der zuständigen Fachdienststelle des Kreises Heinsberg (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung), teilt diese mit, dass für das Bewertungsgrundstück keine Erkenntnisse über Altlastverdachtsflächen vorliegen würden.

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung hierüberhinaus nicht weiter nach evtl. vorhandenen oder potentiell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen bzw. der derzeitigen Nutzung untersucht.

Für die Bewertung wird zum Stichtag ein altlastenfreies Grundstück unterstellt.

2.2.3 Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg (Bergbau und Energie) teilt mit, dass das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba A“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Treffund 1“ liegt.

Die Behörde teilt weiter mit, dass in den vorhandenen Unterlagen kein Bergbau dokumentiert ist.

Das Grundstück liegt weiter im Einfluss der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau.

Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Die RWE Power AG als Eigentümerin des Braunkohlentagebaus bescheinigt, dass nach den derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das Objekt erkennbar ist. Es würden keine Umstände vorliegen, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen seien.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Privatrechtliche Situation

2.3.1.1 Grundbuch

Es liegt ein Grundbuchauszug vom 26.09.2025 vor.

Bei den folgenden Betrachtungen wird davon ausgegangen, dass seither keine weiteren Eintragungen erfolgt sind.

Abteilung II des Grundbuchs

Es bestehen folgende Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr. 4 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis,

Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Erkelenz, 3 K 16 / 25).

Eingetragen am 21.08.2025

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

Abteilung III des Grundbuchs

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Sie sind im Allgemeinen nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

2.3.1.2 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen, Grenzgemeinschaften

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind nicht bekannt.

Wertbeeinflussende Grenzgemeinschaften sind nicht ersichtlich.

2.3.1.3 Vertragliche Rechte

Es bestehen zwei unbefristete Mietverhältnisse.

- Für die erdgeschossige Wohnung mit angegebener Wohnfläche von 89 m² einschließlich Hof-, Garten- und Schuppennutzung und einer monatlichen Kaltmiete von 450,- € / Monat seit dem 01.09.2020
- Für die obergeschossige Wohnung mit angegebener Wohnfläche von 80 m² einschließlich Hof-, Garten- und Schuppennutzung und einer monatlichen Kaltmiete von 500,- € / Monat seit dem 15.10.2020

Diesbezügliche Mietverträge liegen vor.

2.3.1.4 Öffentliche Förderung

Gemäß Fördermittelauskunft der Auskunft des Sozialamtes der Stadt Hückelhoven ist das Objekt nicht öffentlich gefördert und unterliegt damit keiner Wohnungsbindung.

2.3.2 Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen

Nachbarrechtliche Beschränkungen des Grundeigentums nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch sind gesetzliche (privatrechtliche) Eigentumsbeschränkungen, die im Grundbuch nicht eintragungsfähig und somit aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind.

Aufgrund der Lage des gartenseitigen Nachbargrundstücks, Gemarkung Baal, Flur 6, Flurstück 817, welches selbst über keine ordnungsgemäße Zuwegung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche verfügt und historisch dem Bewertungsgrundstück zugehörig war, ist ein Notwegerecht über dieses nicht völlig auszuschließen.

Das Grundstück wird gegenwärtig jedoch im funktionalen Zusammenhang mit den Flurstücken 495, 496 und 576 genutzt.

Vorbehaltlich einer rechtlichen Prüfung, die von der Sachverständigen nicht erbracht werden kann, wird im Bewertungsgang angenommen, dass ein Notwegerecht künftig nicht ausgeübt wird, zumal es bereits mit einem Carport bebaut ist.

Das Gericht erläutert diesbezüglich gemäß Schreiben vom 15.10.2025 folgendes: „[...] Ob jedoch sämtliche Voraussetzungen gem. § 917 BGB zum Bestehen eines Notwegerechts zu Lasten des zu versteigernden und zu bewertenden Grundstück Flur 6, Flurstück 818 vorliegen, ist und kann vom Vollstreckungsgericht im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geklärt werden. [...].“

Weitere nicht eintragungsfähige, gesetzliche Beschränkungen des Grundstückseigentums (z.B. Überbauten) sind nicht bekannt.

2.3.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.3.1 Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Stadt Hückelhoven bestehen für den bewertenden Grundbesitz keine Eintragungen als Bau-, Boden- oder Naturdenkmal.

2.3.3.2 Baulasten

Das Bauordnungsamt der Stadt Hückelhoven hat bescheinigt, dass keine Baulasten auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen sind.

Laut weiterer telefonischer Auskunft sind ebenso keine begünstigenden Baulasten vorhanden.

2.3.3.3 Bauplanungsrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Hückelhoven ist das Gebiet im Bereich des Bewertungsgrundstücks als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Gemäß planungsrechtlicher Auskunft der Stadt Hückelhoven ist das Bewertungsgrundstück im planungsrechtlichen Innenbereich gelegen.

Es ist es nach § 34 BauGB, als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Definitive Ausprägungen für Art und Maß einer möglicherweise noch zulässigen Bebauung können nicht im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens geklärt werden, sondern sind in einer Bauvoranfrage näher zu bestimmen.

2.3.3.4 Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet

Das Grundstück befindet sich gemäß Auskunft der Stadt Hückelhoven nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet.

2.3.3.5 Wasserschutzgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Kartenmaterial nicht in einem Wasserschutzgebiet.

2.3.3.6 Hochwassergefahr / Überschwemmgebiet

Die Bewertungsfläche befindet sich gemäß den Hochwassergefahrenkarten nicht im Bereich eines Überschwemmgebietes und nicht innerhalb eines Hochwassergefahrenbereichs. Gemäß den Darstellungen der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW ist ebenso nicht von Gefahren durch Starkregenereignissen auszugehen. Jedoch sind letztere aufgrund der Hanglage nicht auszuschließen.

2.3.3.7 Sanierungsverfahren / Gestaltungssatzung

Gemäß planungsrechtlicher Auskunft der Stadt Hückelhoven liegt das Grundstück weder in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet, noch in einem Sanierungsgebiet ohne Genehmigungspflicht. Weiterhin liegt das Gebiet nicht innerhalb einer Gestaltungssatzung.

2.3.3.8 Bauordnungsrecht

Die Bauakte des zu bewertenden Objektes konnte im Bauarchiv der Stadt Hückelhoven eingesehen werden. Während die ursprüngliche Entstehung des Vorderhauses (LP Nr. 1) hierin nicht dokumentiert ist, sind folgende, wesentliche Baumaßnahmen aktenkundig:

- 05.04.1962: Bauschein für einen eingeschossigen Anbau an das Wohnhaus mit zwei Schlafzimmern
- 30.05.1990: Baugenehmigung für die Erweiterung eines Einfamilienhauses durch Aufstockung eines Anbaus und Umbau zu einem Zweifamilienhaus
- 17.07.1990: Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung des Rohbaus des v.g. Bauvorhabens
- 31.01.1991: Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung des v.g. Bauvorhabens

Die Ausführung weicht in folgenden wesentlichen Punkten von den Genehmigungsplanungen ab:

1. Abweichender Wohnungszugang zur Wohnung im Obergeschoss (LP Nr. 1+2)
Gemäß den Darstellungen der Genehmigungszeichnungen ist der Zugang zur Wohnung im Obergeschoss über das Vorderhaus erfolgt.
Die Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung dokumentiert hierzu keinerlei Abweichungen.
Zum Stichtag jedoch ist der Zugang und die Erschließung über eine Außentreppe gegeben. Infolge dessen wurden auch die Wohnungsgrundrisse im Erd- und Obergeschoss einschließlich Bauteilverschlüsse verändert.

Zu beachten ist hierbei, dass ein 1. Rettungsweg derzeit nicht über eine mind. 1,25 m breiten Zuwegung gewährleistet ist. Es besteht diesbezüglich Befreiungs- und insgesamt Nachlegalisierungsbedarf.

2. Abweichende Gebäudelänge Anbau (LP Nr. 2)

Der Anbau wurde gegenüber der Genehmigungsplanung um ca. 1,20 m verlängert ausgeführt. Aufgrund der durchgeführten Bauzustandsbesichtigung durch die zuständige Fachbehörde wird – vorbehaltlich der baurechtlichen Prüfung - hinsichtlich dieser Abweichung von einer baurechtlichen Legalität ausgegangen.

3. Garage (LP Nr. 3)

Für die schätzungsweise in den 1970er Jahren errichtete, grenzständig ausgeführte Garage (LP Nr. 3) liegt gemäß Bauaktenlage keine baurechtliche Genehmigung vor. Nach heutigem Bauordnungsrecht ist das Bauwerk jedoch gemäß § 62 BauO NRW als privilegierte Grenzbebauung verfahrensfrei zulässig. Mit einer Länge von ca. 5,75 m sowie einer Höhe von weniger als 3,00 m im Bereich des Bewertungsgrundstücks werden die maßgeblichen Grenzwerte eingehalten. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der Wertermittlung von einer formellen und materiellen Legalität ausgegangen.

4. Lager- bzw. Abstellgebäude (LP Nr. 4)

Das schätzungsweise in den 1980er Jahren errichtete, grenzständige Lager- bzw. Abstellgebäude (LP Nr. 4) ist gemäß Bauaktenlage bislang nicht genehmigt worden. In Verbindung mit der vorgenannten Garage wird die maximal zulässige Bebauungslänge entlang der Grundstücksgrenze um etwa 0,40 m überschritten. Sofern über dieses Maß keine Baulastübernahme durch den Nachbarn erfolgen kann, ist dieses Gebäude formell und materiell illegal einzustufen. Mit diesem Baukörper ist jedenfalls ein Legalisierungs- bzw. Rückbaurisiko verbunden, da im Bewertungsgang nicht von einer Baulastübernahme auszugehen ist.

5. Wintergartengebäude (LP Nr. 5)

Das vermutlich Ende der 1990 er Jahre errichtete, grenzständig ausgeführte Wintergartengebäude (LP Nr. 5) ist sowohl formell als auch materiell als baurechtswidrig zu beurteilen.

Unter Berücksichtigung der beiden zuvor genannten Baukörper LP Nr. 3 und 4 wird jedenfalls die maximal zulässige Bebauungslänge entlang der Grundstücksgrenze überschritten.

Es besteht ein diesbezügliches Rückbaurisiko.

Eine Prüfung der Zulässigkeit der Bebauungstiefe überschreitet den Rahmen einer Verkehrswertermittlung.

Insgesamt unterliegt die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit ausschließlich den Genehmigungsbehörden.

Die Beurteilung für weitere Bebauungen sowie andere Rechtsfragen sind nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens.

2.3.3.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Die Stadt Hückelhoven hat bestätigt, dass es sich bei der Kapellenstraße um eine endgültig hergestellte Erschließungsanlage handelt, sodass für das o.a. Grundstück Erschließungsbeitragspflichten nach den §§ 127 ff. BauGB und Kostenerstattungspflichten nach den §§ 135a-135c BauGB nicht mehr entstehen.

Nach dem Straßen- und Wegekonzept der Stadt Hückelhoven für die Jahre 2023-2027 sind für die Kapellenstraße keine beitragspflichtigen Straßenausbaumaßnahmen nach § 8 KAG NRW vorgesehen.

Des Weiteren werden gemäß § 8 KAG für Straßenbaumaßnahmen die ab dem 1. Januar 2024 beschlossen werden keine Beiträge erhoben.

Es stehen auch keine Beiträge mehr offen.

Nach einer weiteren Auskunft der Abt. für Entsorgung und Abgaben bescheinigt die Stadt Hückelhoven, dass Kanalanschlussbeiträge gem. KAG NRW in Verbindung mit den Satzungen der Stadt Hückelhoven festgesetzt und vollständig entrichtet wurden.

Das Bewertungsgrundstück grenzt an den Mischwasserkanal in der Kapellenstraße. Im Jahr 1983 war es Teil des Flurstücks Nr. 138, für das ein Kanalanschlussbeitrag festgesetzt wurde. Die Veranlagung ist abgeschlossen, aufgrund der Einmaligkeit des Beitrags entsteht keine erneute Beitragspflicht. für das Bewertungsgrundstück

Das Grundstück wird zum Stichtag bewertungstechnisch als erschließungs-, anlieger- und kanalanschlussbeitragsfrei unterstellt.

3 Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden lediglich die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten.

Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion / Materialien fand nicht statt. Weiterhin wurden keine Dachflächen begangen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegende Unterlagen und Hinweise des Ortstermins bzw. Aufnahmen auf Grundlage der baujahresüblichen Ausführung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischen Ausstattungen / Installationen (z.B. Heizungs-, Elektro-, Lüftungs- und Klimaanlage) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Es sei darauf verwiesen, dass die vorliegende Wertermittlung kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich erst bei Durchführung von Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensursachen zeigen können.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes oder des Brandschutzes vorgenommen.

Weiterhin wurden keine Nivellements und Schiefelagenmessungen durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Bodenart, der Tragfähigkeit des Grundes und Bodens und des Grundwasserflurabstands vorgenommen.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen ist nicht erfolgt.

Die Beschaffenheit von Baumaterialien (z.B. hinsichtlich der Zuschlagstoffe bei Kalksandsteinmauerwerk) wurde nicht untersucht. Ebenfalls wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement) oder der Boden nach eventuell vorhandenen Verunreinigungen (Altlasten) untersucht.

Geräuschmessungen, etwa aus Flur-, Bahn- oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang eines Verkehrswertgutachtens deutlich sprengen.

Es wurden keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen durchgeführt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung werden, soweit nachfolgend nichts Gegenteiliges angegeben ist, keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse mit ausreichender Tragfähigkeit und ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.2 Gebäudekonzeption

Art und Nutzung

des Gebäudes:

freistehendes eineinhalbgeschossiges Zweifamilienwohnhaus bestehend aus einem unterkellerten Vorderhaus mit nicht nutzbarem Spitzboden und einem nichtunterkellerten Anbau mit Satteldächern, grenzständiger Garage und untergeordneten Nebengebäuden (Lagergebäude, Wintergarten, Voliere)

Baujahr und Entstehung:

ca. Mitte 1950 er Jahre ursprüngliche Errichtung des Vorderhauses LP Nr. 1 (sachverständige Schätzung)
ca. 1970 Errichtung der Garage (sachverständige Schätzung)
ca. 1980 Errichtung des Lager- / Abstellgebäudes (sachverständige Schätzung bzw. Luftbildquellen)

Modernisierungen /

Erweiterungen:

ca. 1962: erdgeschossiger Anbau (LP Nr. 2)
ca. 1980er Jahre: Modernisierung der Ausbaugewerke im Erd- und Dachgeschoss des Vorderhauses (LP Nr. 1)
1990: Aufstockung v.g. Anbaus
ca. 2010: Baderneuerung in der Wohnung des Dachgeschosses, Änderung der dachgeschossigen Erschließung über eine Stahlaußentreppe und Verschluss der Öffnung der Erdgeschossdecke im Treppenbereich des Vorderhauses (LP Nr. 1) in Holzkonstruktion

Energetik /

Energieausweis:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.
Da der Erwerb einer Immobilie aus der Zwangsversteigerung keinem Kauf gleichkommt, ist ein Energieausweis nicht zwingend notwendig.

Barrierefreiheit:

Das Gebäude ebenso wie die baulichen Außenanlagen sind nicht barrierefrei i.S. der DIN 18040 einzustufen.

Aufteilung des Wohnhauses:

Nachfolgend ist die Gebäudeaufteilung gemäß der Örtlichkeit in den Grundzügen wiedergegeben:

Kellergeschoss:	Flur mit Treppe zur Erdgeschosswohnung, Waschküche mit Kelleraußentreppe zum Hof, Kellerraum sowie Heizungs-aufstellungsraum mit Heizöllager
Erdgeschoss:	seitlicher Wohnungszugang zur Erdgeschosswohnung, Diele, Gäste WC, Küche, 3 Zimmer, Bad
Dachgeschoss:	Zugang zur Dachgeschosswohnung über seitliche Außentreppe, Diele, Küche, 2 Zimmer, Abstellraum, Bad
Spitzboden:	nicht nutzbarer Speicher mit Zugang über Bodenluke in Dachgeschosswohnung (kein Zugang zum Besichtigungstermin möglich)

Aufstellung der Wohnflächen (gem. WoFIV) sh. Anlage:

Wohnung Erdgeschoss:	86,4 m ²
Wohnung Dachgeschoss:	76,4 m ²
Wohnfläche gesamt	rd. 163,1 m ²

Aufstellung der Zubehörflächen (gem. WoFIV) sh. Anlage:

Kellergeschoss:	44,1 m ²
Garage:	14,9 m ²
Lager (Abstell) :	21,0 m ²
Wintergarten:	13,0 m ²

Aufstellung der Bruttogrundflächen (gem. DIN 277, 2005) sh. Anlage):

Vorderhaus: (Lageplan Nr. 1):

Kellergeschoss:	62,3 m ²
Erdgeschoss:	62,3 m ²
Dachgeschoss:	62,3 m ²
	rd. 186,9 m ²

Anbau: (Lageplan Nr. 2):

Erdgeschoss:	52,3 m ²
Dachgeschoss:	52,3 m ²
	rd. 104,6 m ²

BGF Wohnhaus insgesamt	rd. 291,5 m ²
------------------------	--------------------------

Garage: (Lageplan Nr. 2): rd. 18,9 m²

Sonstige:

Lager: rd. 25,9 m²

Wintergarten: rd. 15,1 m²

Die Flächenermittlungen sind auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) und der DIN 277 (2005) sowie des Aufmaßes und der Geodaten des Katasteramtes mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit erfolgt.

Die Flächenangaben sind nur im Rahmen dieses Gutachtens gültig.

3.3 Baubeschreibung

3.3.1 Wohnhaus (Lageplan Nr. 1 und 2):

Rohbau:

Bauweise, Konstruktionsart: Konventionelle Massivbauweise

Keller:

Gründung, Fundamente: Unbekannt

Sohle: Magerbetonsohle (wird unterstellt, baujahrestypisch)

Kelleraußenwände: Mauerwerk (wird unterstellt, baujahrestypisch)

Kellerinnenwände: Massivmauerwerk

Kellerdecke: Betondecken, tlw. Betonkappendecken

Kellertreppe: Einfache, viertelgewendelte Holztreppe mit offenen Setzstufen

Kellerfenster: Überwiegend baujahrestypische Stahlkellerfenster mit Einfachverglasung, vereinzelt baujahrestypische Holzfenster mit Einfachverglasung

Kellerlichtschächte: -

Aufgehendes Gebäude:

Außenwände:	Massivmauerwerk
Fassade:	Ziegelsteinverblendmauerwerk, im Bereich des Vorderhauses mit Putzsockel, baujahrestypisch ungedämmt, im Bereich des Hinterhauses mit baujahrestypischer, 40 mm starker Kerndämmung (lt. Bauakte)
Innenwände:	Mauerwerk (lt. Bauakte)
Geschossdecken:	Stahlbetondecken über EG werden baujahrestypisch unterstellt, Holzbalkendecken über DG mit zwischenliegender, baujahrestypischer Dämmung.
Treppen:	EG-DG: Treppe in Holzkonstruktion vorhanden, jedoch Deckenöffnung im Vorderhaus verschlossen (sh. Pkt. 3.2) Außentreppe in verzinkter Stahlkonstruktion als geradläufige Treppe mit Tritten und Podest aus Stahlrosten sowie Stahlgeländer als Erschließung zur dachgeschossigen Wohnung Spitzboden- zugang: als einfache Bodenluke
Dachkonstruktion:	Giebelständige Satteldächer in Holzkonstruktion (Dachraum nicht nutzbar)
Dacheindeckung:	Betonsteineindeckung
Dachrinnen und Fallrohre:	In Zinkausführung
Schornsteine:	Unbekannt
Eingangstüren:	Wohnung Erdgeschoss: Haustüre aus Aluminiumprofilen (eloxiert), mit Zweifachverglasung als Drehtürelement mit Seitenteil und Oberlicht Wohnung Dachgeschoss: Haustüre aus Aluminiumprofilen (beschichtet) mit Zweifachverglasung als Drehtürelement

Fenster- / Fenstertüren:	Überwiegend als Aluminiumfenster (eloxiert), vereinzelt als Kunststofffenster, mit Zweischeibenverglasung, überwiegend Kunststoffrollläden mit Gurtwicklerantrieb, teilweise in Minirollladenkasten, Dachflächenfenster zweifachverglast in Holzrahmen
Fußbodenaufbauten:	Unbekannter Aufbau im Vorderhaus, Feinestrich im Kellergeschoss (baujahrestypisch), schwimmender Estrich im Hinterhaus (lt. Bauakte),
Bodenbeläge Nassräume:	Fliesen
Sonstige Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, PVC bzw. Vinylbeläge
Innenwandgestaltung Nassräume:	Teilhohe Wandfliesenbeläge, darüber Putz mit Anstrich, raumhohe Wandfliesenbekleidungen
Innenwandgestaltung:	Wohngeschosse: überwiegend mit Tapetenbekleidung, Kellergeschoss: Zementputz mit Anstrich, tlw. mit Paneelbekleidungen bzw. Wandfliesen
Deckengestaltung:	Wohngeschosse: unterschiedliche Holzbekleidungen, tlw. Paneeldecken, Kellergeschoss: überwiegend verputzt mit Anstrich, tlw. Rohdecke mit Anstrich
Fensterbänke:	Innen: überwiegend Naturstein-, tlw. Betonwerksteinbänke in den Wohngeschossen Außen: tlw. Naturstein- bzw. Betonwerksteinfensterbänke, tlw. Fenstereinfassungen aus Granit
Innentüren:	überwiegend Holzzargen und Holztüren in unterschiedlichen Dekoren, vereinzelt Stahltüren bzw. Holzbrettertüren im Kellergeschoss

Technische Ausstattung:

- Wasserinstallation: Anschluss über das öffentliche Trinkwassernetz
- Haustechnik: Ölheizungsanlage,
Hersteller Vissmann Fabrikat Vitola-Comferral,
BJ 1999,
mit zentraler Warmwasserbereitung,
4 Heizöllager-Behälter mit integrierter Stahlblechwanne
je 1.000 Liter Fabrikat NAU-DUPLO, Baujahr: 10/1998
Wärmeübertragung über Röhrenheizkörper, tlw. Flachheizkörper
- Elektroinstallation: Erdverlegter Hausanschluss,
Sicherungskästen mit Kippschalter, 3 Stromzähler,
Steckdosen und Schalter in einfacher Anzahl und Ausstattung in
Unterputzausführung,
im Kellergeschoss teilweise in Aufputzausführung
Decken- und Wandbrennstellen, teilweise mit
Deckeneinbauleuchten,
Antennenempfang über Satellitenanschluss,
Klingel, Außenbeleuchtung
- Abwasseranlage: Schmutz- und Regenentwässerung in die öffentliche
Kanalisation
- Sanitäre Einrichtung:
- | | | |
|---------------|-----------|---|
| Wohnung (EG): | Küche: | Spülenanschluss |
| | Gäste-WC: | Stand-WC mit Aufputzspülkasten,
Porzellan-Handwaschtisch |
| | Bad: | Stand WC mit Aufputzspülkasten,
Stahlbadewanne,
Stahlduschwanne mit Dusch-
kabinenschiebetüre aus
Aluminium mit Acrylverglasung
Porzellanwaschtisch |
| Wohnung (DG): | Küche: | Spülenanschluss |
| | Bad: | Wandhängendes WC mit
Stahlduschwanne mit Glas-
trennwand,
Mineralguss-Einbauwaschtisch
auf wandhängendem Unterbau-
schrank,
Waschmaschinenanschluss |

Allgemeines:

Kellergeschoss: Zapfstelle Heizungsraum,
Spülenanschluss,
Waschmaschinenanschluss

Sonstiges: Hauswasserwerk zur Gartenbewässerung
und Grauwassernutzung

Besondere Bauteile:

- Schleppdachgaube
- Kelleraußentreppe mit opaker Acrylglas-Überdachung und Windschutz aus Glaskonstruktion
- Vordach im Bereich des Wohnhauses LP Nr. 1
- Massive Eingangsstufenanlage mit Podest und Granitbelag, Stahlgeländer
- Stahlaußentreppe gem. v.g. Beschreibung
- Hauswasserwerk zur Gartenbewässerung und Grauwassernutzung

Lichte Raumhöhen: KG: ca. 1,85 m
EG: ca. 2,50 m
DG: ca. 2,45 m, Drenpelhöhe ca. 1,05 m

3.3.2 Garage (Lageplan Nr. 3):

Bauweise, Konstruktionsart: Konventionelle Massivbauweise

Gründung, Fundamente: Unbekannt

Außenwände: Massivmauerwerk

Fassade: Verputzt bzw. gefliest

Sohle: Betonsohle (wird baujahrestypisch unterstellt)

Dachkonstruktion: Flach geneigte Pultdachkonstruktion / Holzkonstruktion

Dacheindeckung: Wellfaserzementplatten (vermutlich asbesthaltig)

Rinnen / Fallrohre: In Kunststoffausführung

Garagentor: Stahlsicken-Schwingtor

Fenster: Glasbausteine



Fußbodenaufbau / Bodenbelag:	Estrich
Innenwandgestaltung:	Verputzt bzw. Rohmauerwerk mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Plattenbekleidung (Gipskarton o.ä., mit Anstrich)
<u>Technische Ausstattung:</u>	
Sanitäre Einrichtung:	-
Elektroinstallation:	Einfache Aufputzinstallation
<u>Besondere Bauteile:</u>	Montagegrube (nicht zugänglich / einsichtig, nicht wertrelevant)
<u>Lichte Raumhöhe:</u>	ca. 2,25 m

3.3.3 Lager (Lageplan Nr. 4):

Bauweise, Konstruktionsart:	Konventionelle Massivbauweise
Gründung, Fundamente:	Unbekannt
Außenwände:	Massivmauerwerk
Fassade:	Wandfliesen
Sohle:	Betonsohle (wird baujahrestypisch unterstellt)
Dachkonstruktion:	Flach geneigte Pultdachkonstruktion / Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Wellfaserzementplatten (vermutlich asbesthaltig)
Rinnen / Fallrohre:	In Kunststoffausführung
Außentüre:	Stahltüre
Fenster:	Glasbausteine
Fußbodenaufbau / Bodenbelag:	Estrich
Innenwandgestaltung:	Rohmauerwerk mit Anstrich

Deckenbekleidung: -

Technische Ausstattung:

Sanitäre Einrichtung: -

Elektroinstallation: Einfache Aufputzinstallation,
Starkstromanschluss,
Deckenbrennstellen

Lichte Raumhöhe: Ca. 2,30 m im Mittel

3.3.4 Wintergarten (Lageplan Nr. 5):

Bauweise, Konstruktionsart: Holzbauweise

Gründung, Fundamente: Unbekannt

Außenwände: Leichte Holzkonstruktion

Fassade: Holzschalung

Sohle: Betonsohle (wird baujahrestypisch unterstellt)

Dachkonstruktion: Flach geneigte Pultdachkonstruktion / Holzkonstruktion

Dacheindeckung: Flachdachabdichtung

Rinnen / Fallrohre: In Kunststoffausführung

Außentüre: Doppelflügelige Glastüre

Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung

Fußbodenaufbau /
Bodenbelag: Estrich (wird unterstellt) mit Fliesenbelag

Innenwandgestaltung: Holzbekleidung

Deckenbekleidung: Holzschalung

Technische Ausstattung:

Sanitäre Einrichtung:	-
Elektroinstallation:	Einfache Aufputzinstallation, Deckenbrennstellen
<u>Lichte Raumhöhe:</u>	Ca. 2,30 m im Mittel

3.4 Außenanlagen

Folgende wesentlich wertrelevante Außenanlagen wurden zum Stichtag vorgefunden:

- Hausanschlüsse sowie Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Strom, Telekommunikation und öffentliche Kanalisation einschließlich Schmutz- und Regenwassergrundleitungen
- Hof- und Wegeflächenbefestigungen aus Betonsteinpflaster bzw. Betonplattenbelägen
- Entwässerungsrinnen
- Spritzschutzstreifen entlang der Gebäudeaußenwände
- Hangabfangungen in Form von Betonstützwänden mit Handlauf, Randeinfassungen und Mauerscheiben
- Einfriedungen aus Mauerwerkswänden, Holzzaunelementen (teilweise als Absturzsicherung ausgeführt) sowie Maschendrahtzäune
- Gartenanlage mit Rasenflächen, Pflanzbeeten und Gehölzen
- Freistehende Pergola in Holzkonstruktion
- Voliere in Holzkonstruktion mit Walmdach und Bitumenschindeldeckung
- Gemauerte Zisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 8.000 Litern (gemäß Eigentümerangabe)
- Außenbeleuchtungen und Außensteckdosen

3.5 Baumängel, Bauschäden sowie Instandsetzungs- und Reparaturanstau

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

Der überschlägliche Aufwand für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. Instandsetzungsbedarfs wird in den nachfolgenden Berechnungen nur in der Höhe angesetzt, wie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr diese beurteilen würde, d.h. dass letztlich nicht die Kostenhöhe für die Beseitigung als Investitionsaufwand entscheidend ist, sondern eine Abschlagshöhe unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt wird.

Sofern eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden kann, wird eine entsprechende Wertminderung unter Schätzung der Marktlage angesetzt.

In seltenen Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit erheblich eingeschränkt oder unmöglich ist, wird ein Abschlag für die Behebung dieser indisponiblen Baumängel und Bauschäden oder für Restfertigstellungsbedarf angebracht, der sich an die überschlägig geschätzten Kosten orientiert, sofern dies marktgerecht ist.

Hierbei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

Unterlassene Instandhaltungen, Baumängel und Bauschäden sind in der Regel als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Eine Verkürzung der Restnutzungsdauer ist nur in erheblichen Fällen und unter Berücksichtigung der Modellkonformität angebracht.

Die während der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbaren Baumängel und Bauschäden sowie der Instandsetzungs- und Reparaturbedarf werden hier nachfolgend nur stichpunktartig aufgeführt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Wohnhaus LP Nr. 1:

- Insgesamt deutliche Risssschäden am Mauerwerk und an der Fassade
- Baujahrestypische Feuchtigkeitsschäden an Kellerinnen- und Kelleraußenwänden sowie abplatzende Putzflächen

Garage LP Nr. 3:

- Mauerwerksrisse sowie Risse im Bereich der Deckenbekleidung
- Schadhafte Fliesenfassade
- Feuchtigkeitsschäden im Mauerwerksbereich (abplatzende Putzstellen)
- Wasserschaden an der Dacheindeckung mit Folgeschäden (schadhafte Deckenbekleidung und schadhafte Dach-Holzkonstruktion)
- Risssschäden im Estrich
- Korrosion am Garagentor
- erheblicher Instandhaltungsrückstau / Modernisierungsbedarf

Lager / Abstellgebäude LP Nr. 4:

- Schadhafte Fliesenfassade
- Risssschäden im Estrich

Außenanlagen:

- Wege- und Hofbefestigungen mit Unebenheiten

sowie insgesamt:

- Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen

3.6 Zubehör

Zubehör (§ 97 BGB) sind bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.

Hierbei sind die Einbauküchen gemäß hiesiger allgemeiner Verkehrsanschauung nicht als Zubehör im Sinne des BGB einzustufen und befinden sich zudem im Mietereigentum.

Weiteres wertrelevantes Zubehör wurde nicht vorgefunden.

3.7 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Der Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer (Anl. 1 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser beträgt generell 80 Jahre und für Einzelgaragen 60 Jahre.

Für das Lager / Abstellgebäude wird aufgrund der Ausführung und des Zustands sachverständig eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren in Anlehnung an Lagergebäude bzw. Werkstätten angebracht.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung der Gebäudeart, des Gebäudealters sowie des Erhaltungszustands eingeschätzt.

Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten (Modernisierungen, Instandsetzungen, etc.) des Wertermittlungsobjekt ermittelt.

Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts, können die Restnutzungsdauer verlängern.

Diese werden für das Wohnhaus in Anlehnung an die Modernisierungstabelle (Anl. 2, Tabelle 1, ImmoWertV) wie folgt berücksichtigt:

Wohnhaus LP Nr. 1, Anbau LP Nr. 2	Modernisierungspunkte		Bemerkung
	max. Punkte	tats. Punkte	
Modernisierungselemente			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,25	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		
Modernisierung der Heizungsanlage	2		
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2	1	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,25	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Summe	20	1,5	
Summe gerundet	20	1,5	

Es wird gemäß dieser Punktzahl ein Objekt mit kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung festgestellt.

Anbauten (LP Nr. 2) stellen für gewöhnlich keine selbständigen Gebäude dar, da sie in Abhängigkeit zum Hauptgebäude stehen. Im Bewertungsfall erfolgt jedoch eine Anpassung des ursprünglichen Baujahres aufgrund des Anbauumfangs im Verhältnis der Bruttogrundflächen wie folgt:

$$64 \% * 1955 + (18 \% * 1962 + 18 \% * 1990) = 1963$$

Die demnach im Bewertungsmodell anzusetzende rechnerische Restnutzungsdauer beträgt zum Stichtag gerundet 20 Jahre.

Das Alter der Garage (LP Nr. 3) beträgt rd. 56 Jahre (2026–1970).

Mangels wesentlicher Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer der Garage sachverständig dennoch auf rd. 10 Jahre geschätzt.

Das Alter des Lager- bzw. Abstellgebäudes (LP Nr. 4) beträgt rd. 46 Jahre (2026–1980).

Für dieses Gebäude ist mangels relevanter Modernisierungen keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr anzusetzen. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die unklare baurechtliche Situation (vgl. Pkt. 2.3.3.3) wird im Rahmen der Bewertung von einem künftigen Rückbau des Gebäudes ausgegangen.

Der Wintergarten (LP Nr. 5) wird ebenfalls mangels formeller und materieller Legalität als abgängig eingestuft.

4 Allgemeinbeurteilung

- Lage:** Die Wohnlage des Bewertungsobjekts ist insgesamt als einfache Ortslage in einem offen bebauten Wohngebiet einzustufen.
Nachteilig wirken die Umgebungsbebauung sowie die enge Straßenraumsituation mit fehlenden bzw. nur eingeschränkt vorhandenen Stellplatzmöglichkeiten und überwiegend unbefestigten Gehwegflächen.
Die Entfernung zu Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie die Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz sind ebenso wie die Verkehrsanbindung im öffentlichen Personennahverkehr noch als günstig zu beurteilen.
Eine Gewerbe- oder Geschäftslage liegt nicht vor.
- Grundstück:** Das Grundstück weist einen annähernd regelmäßigen, jedoch überdurchschnittlich tiefen Zuschnitt auf.
Nachteilig ist die ausgeprägte Hanglage zu bewerten, die sowohl bei der Herstellung als auch bei der Instandhaltung der baulichen Anlagen und Außenanlagen mit erhöhtem Kostenaufwand verbunden ist. Zudem ist eine barrierefreie Erschließung bzw. Zuwegung nicht realisierbar.
Die Ausrichtung des Grundstücks in südwestlicher Himmelsrichtung ist hingegen als günstig zu beurteilen.
- Gebäude:** Das Wohnhaus wurde in einer dem Baujahr entsprechenden, einfachen Architektur und Bauweise errichtet. Die Gebäudegrundrisse sowie die Wohnungszuschnitte sind infolge der Anbauweise mit gefangenen Räumen funktional eingeschränkt und nicht barrierefrei ausgeführt. Die lichten Raumhöhen sind als durchschnittlich zu beurteilen.
Das Objekt ist wenig modernisiert und die Ausstattung entspricht überwiegend nicht mehr dem Zeitgeist.
Das Objekt ist energetisch als nicht modernisiert zu werten.
Die Garage ist in einfacher Bauweise und Ausstattung und aufgrund einer unterdurchschnittlichen Länge als nicht mehr zeitgemäß zu werten.
Das Lager- bzw. Abstellgebäude sowie der Wintergarten sind in einfacher, zweckmäßiger Konstruktion und Bauweise erstellt worden.
Sie werden aufgrund von baurechtlichen Mängeln sowie des Instandhaltungszustands als abgänglich gewertet.
- Außenanlage:** Die Außenanlagen sind einfach gestaltet. Es besteht ein noch durchschnittlicher Pflege- und Unterhaltungszustand.
- Vermietbarkeit:** Bei Zweifamilienhäusern der vorliegenden Art ist eine Vermietung prinzipiell gut möglich.

Verwertbarkeit: Die Bebauung mit einem Zweifamilienhaus auf einem übergroßen Grundstück ist im Hinblick auf eine Vermietung tendenziell als unrentierlich einzustufen, eignet sich jedoch grundsätzlich für eine Eigennutzung, beispielsweise als Mehrgenerationenhaus.
Für ausschließlich zu Wohnzwecken genutzte Objekte ist in der aktuellen Marktsituation im Regelfall von einer durchschnittlichen Verwertbarkeit auszugehen.
Beim Bewertungsobjekt besteht jedoch aufgrund der Gebäude- und Grundrissgestaltung ein leicht erhöhtes Vermarktungsrisiko.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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 besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Immobilienwertermittlungsverordnung sieht grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks vor:

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27ff. ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV).

Die Auswahl des Verfahrens ist abhängig von der Art des Bewertungsobjektes und richtet sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Bei bebauten Grundstücken scheidet das Vergleichswertverfahren zumeist aus, da im Allgemeinen keine Verkaufsfälle herangezogen werden können, bei denen die wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen und somit eine Vergleichbarkeit gegeben ist.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stellt das Sachwertverfahren für Objekte der vorliegenden Art die geeignete Bewertungsmethode dar, da Ein- und Zweifamilienhäuser im Allgemeinen zum Zweck der Eigennutzung erworben werden und nicht die Ertragswirtschaftung im Vordergrund steht.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und beinhaltet primär den Substanzwert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der objektbezogenen Marktsituation.

Das Ertragswertverfahren wird bei Objekten wie Mehrfamilienhäusern, Gewerbeobjekte oder gemischt genutzten Objekte angewandt bei denen der Renditegedanke Priorität besitzt. Demnach ist das Ertragswertverfahren als wertbestimmendes Verfahren auszuschließen. Allerdings wird es als zusätzliches Bewertungsverfahren, als informatorische Ergänzung zum Sachwert, in den Bewertungsgang herangezogen.

Alle Verfahren gehen zunächst davon aus, dass übliche Verhältnisse ohne Berücksichtigung von markt- oder objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Grundlage der Wertbetrachtung sind und ergeben einen vorläufigen Verfahrenswert.

Im weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) gem. § 7 ImmoWertV sowie die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Hieraus ergibt sich unter Berücksichtigung von Rundungsvorschriften der Verkehrswert.

5.2 Bodenwertermittlung (§§ 40 ff ImmoWertV)

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24, 25 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen und bezieht sich auf einen definierten Grundstückszustand eines unbebauten, fiktiven Grundstücks ohne Aufwuchs (Bodenrichtwertgrundstück).

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 (1) BauGB).

Sofern keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung steht, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung erforderlich.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Sofern sich in dem Gebiet, in dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet, nicht genügend Vergleichspreise finden lassen, können diese aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Erschließungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße und -tiefe sowie der Bodenbeschaffenheit, bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Richtwerte mit vergleichbaren Lagermerkmalen wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Heinsberg mit 220,- € für den Ortsteil Baal für die Bodenrichtwertzone Nr. 20015 zum Feststellungszeitraum 01.01.2026 (sh. Internetadresse: www.boris.nrw.de/borisplus/portal/BRW.do) wie folgt ausgewiesen.



Darstellung der Bodenrichtwertzone Quelle: www.boris.nrw.de

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt folgende Eigenschaften auf:

Lage und Wert	
Gemeinde	Hückelhoven
Postleitzahl	41836
Gemarkungsname	Baal
Gemarkungsnummer	4521
Ortsteil	Baal
Bodenrichtwertnummer	20015
Bodenrichtwert	220 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Dorfgebiet
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m

Quelle: www.boris.nrw.de

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um stichtagsbezogene Durchschnittswerte, so dass Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen sind. Vom Richtwertgrundstück, das mit durchschnittlichen Eigenschaften definiert ist, weicht das Bewertungsobjekt z.T. in wertbestimmenden Eigenschaften ab:

Anpassung an die Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag

Zum Stichtag ist keine signifikante Marktentwicklung bei den Kaufpreisen unbebauter Grundstücke zu verzeichnen.

Zu- bzw. Abschläge zur Anpassung an die Wertverhältnisse werden daher nicht angesetzt.

Lage

Das Bewertungsgrundstück ist in einer weitläufigen, unterschiedlich strukturierten Richtwertzone angeordnet, gegenüber der die relative Lage des zu bewertenden Grundbesitzes aufgrund der einfachen Umgebungsbebauung im Wohngebiet, der Straßenausbausituation und der Hanglage als einfacher zu werten ist.

Dagegen ist die Ausrichtung des Grundstücks mit der straßenabgewandten Seite nach Süden vorteilhaft zu werten.

Es erfolgt insgesamt eine Anpassung in Höhe von - 5%.

Grundstückstiefe / -größe

Das Bewertungsgrundstück besitzt gegenüber dem Richtwertgrundstück eine Übertiefe sowie eine überdurchschnittliche Größe, die durch eine Zonierung des Grundstücks entsprechend der Mosaiktheorie, d.h. eine fiktive Grundstücksteilung in baureifes Land mit Flächen mit einer Tiefe von 35 m (ca. 15,40 m * 35 m = rd. 539 m²) und darüber hinaus als vorgezogenes Gartenland (227 m²) bzw. als Gartenland / Hinterland I (283 m²) in der Bewertung Berücksichtigung finden. Das Gartenland wird in Anlehnung an die Ausführungen des Grundstücksmarktberichtes im Bewertungsfall aufgrund einer Tiefe größer 60 m (67 m) mit 12,5 % des Bodenrichtwertes für Wohnbauland berücksichtigt.

Ausnutzung / Geschosszahl / Baumassenzahl

Die Grundstücksausnutzung entspricht dem Richtwertgrundstück und ergibt keine Abweichung.

Zuschnitt

Der Zuschnitt ist nahezu rechteckig und entspricht dem Richtwertgrundstück so dass es keiner Anpassung bedarf.

Erschließungsbeitragssituation

Das Grundstück wird als erschließungs- und abgabenbeitragsfrei bescheinigt und entspricht damit dem Richtwertgrundstück.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen und Verhältnisse des Grundstücksmarktes ergibt sich der unbelastete Bodenwert zum Bewertungsstichtag wie folgt:

5.3 Bodenwert

Gemarkung	Flur:	Flurstück:	Grundstücksgröße:
Baal	6	818	1049 m ²
davon	Teilfläche 1:	notwendiges Bauland	ca. 539 m ²
	Teilflächen 2 + 3:	vorgezogenes Gartenland / Gartenland /Hinterland I	ca. 510 m ²
Angepaßter Richtwert (Ausgangswert)			220,00 €/m ²
<u>Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert</u>			220,00 €/m ²
Wertanpassung für Lage			-5% -11,00 €/m ²
Wertanpassung für Größe			0% 0,00 €/m ²
Wertanpassung für Ausnutzung			0% 0,00 €/m ²
Wertanpassung für Zuschnitt			0% 0,00 €/m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, (erschließungs- und abgabenbeitragsfrei) :			209,00 €/m ²
Bodenwert der Teilfläche 1 (notwendiges Bauland), erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei			
	539 m ² *	209,00 €/m ² =	112.651,00 €
rund			112.700,00 €
Bodenwert der Teilflächen 2+ 3 Gartenland, erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei			
	510 m ² *	27,50 €/m ²	14.025,00 €
rund			14.000,00 €
Bodenwert, erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei, insgesamt gerundet			126.700,00 €

5.4 Übersicht Gebäudedaten

Gebäudedaten	Wohnhaus und Anbau Lageplan Nr. 1 + 2	Garage Lageplan Nr. 3	Lager Lageplan Nr. 4	Wintergarten Lageplan Nr. 5
Gebäudetyp:	freistehendes Zweifamilienhaus 1 Vollgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, teilunterkellert	freistehend, nicht unterkellert; 1- geschossig	freistehend, nicht unterkellert; 1- geschossig	angebaut, nicht unterkellert; 1- geschossig
Gebäudeart gemäß (ImmoWertV2021, Anl. 4), objektspezifisch	Typ 1.01 zu 64 %, Typ 1.21 zu 36 %	Typ 14.1	Typ 16.1	
Stichtag, Jahr	2026	2026	2026	2026
Baujahr, ca.	1963	1970	1980	1985
Tatsächliches Alter zum Stichtag	63 Jahre	56 Jahre	46 Jahre	41 Jahre
Modellansatz Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 1	80 Jahre	60 Jahre	40 Jahre	40 Jahre
Modellansatz Restnutzungsdauer, gem. ImmoWert, Anlage 2 im Mittel rd. somit: kalkulatorische Verjüngung: theoretisches Alter: theoretisches Baujahr	20 Jahre 3 Jahre 60 Jahre 1966	10 Jahre 6 Jahre 50 Jahre 1976	0 Jahre 6 Jahre 40 Jahre 1986	0 Jahre 1 Jahre 40 Jahre 1986
Wohnfläche (WF)	163,1 m ²	enthalten		
Nutzfläche (NF)				
i.S. von Zubehörflächen	44 m ²	15 m ²	21 m ²	13 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF)	291 m ²	19 m ²	26 m ²	15 m ²
Brutto-Rauminhalt (BRI)				
Anzahl der Wohnungen insg.	2	-		
Anzahl der Nutzeinheiten insg.	-	-		
Anzahl der PKW-Stellpl. insg.	-	1		
Ausbauverhältnis: (m ² BGF / m ² Wohn- bzw. Nutzf.) (m ² Wohn- bzw. Nutzf. / m ² BGF)	1,90 0,53	1,27 0,79	1,24 0,81	1,15 0,87

5.5 Sachwertverfahren

5.5.1 Allgemeines

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und wird in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen, einschließlich baulicher Außenanlagen und (soweit vorhanden) sonstiger Anlagen (z.Bsp. besonderer Betriebseinrichtungen) ermittelt.

Bei der Ermittlung des Sachwerts gilt es, den Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Weitere Anwendungshinweise gibt die ImmoWertV bzw. die ImmoWertA.

5.5.2 vorläufiger Sachwert

5.5.2.1 Gebäudewert Wohnhaus (LP Nr. 1) Anbau (LP Nr. 2)

- Objekttyp: ImmoWertV, Anl. 4,
Zweifamilienhaus, Typ 1.01 zu 64 %, Typ 1.21 zu 36 %,
- Baujahr (theoretisch): 1966
- Bruttogrundfläche: 291 m²
- Objekt- und ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten
(NHK 2010) je m² BGF (modellhafter Kostenkennwert, geschätzt),
einschließlich 17% Neben-
und Regiekosten: 854 €/m²
- Gebäudestandardkennzahl: 2,29
- Baupreisindex BRD, 2010 = 100
Indexstand IV / 2025 für „Wohngebäude“
(aktuell veröffentlichter Wert)
angesetzt zum Stichtag: 1,906
- Regionalfaktor: 1,0 (modellkonform)
- Gebäude-Normalherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag
 $291 \text{ m}^2 * 854 \text{ €/m}^2 * 1,906 * 1,0 =$ rd. 473.700, - €

- Besondere Bauteile, die nicht in den BGF enthalten sind, einschl. Neben- und Regiekosten, angelehnt an das Modell der AGVGA / GUG Fachinformation 2010, sowie gem. eigenen Erfahrungswerten geschätzt, soweit wertrelevant für:
 - Schleppdachgaube
 - Kelleraußentreppe
 - Vordach
 - Eingangsstufenanlage
 - Stahlaußentreppe
 - Insgesamt rd. 44.000,- €

- durchschnittlicher Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag rd. 517.700,- €

- Alterswertminderung, linear
 - Gesamtnutzungsdauer (GND): 80 Jahre
 - Theoretisches Alter: 60 Jahre
 - Restnutzungsdauer (RND) rd. 20 Jahre
 - Alterswertminderungsfaktor RND / GND: $20 / 80 = 0,25$

- Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten $517.700,- € * 0,25 = 128.900,- €$

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten Wohnhaus rd. 129.400,- €

5.5.2.2 Gebäudewert Garage (LP Nr. 2)

- Objekttyp: ImmoWertV, Anl. 4, Einzelgarage, Typ 14.1

- Baujahr (theoretisch): 1976

- Bruttogrundfläche: 19 m²

- Objekt- und ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten (NHK 2010) je m² BGF (modellhafter Kostenkennwert, geschätzt), einschließlich 12% Neben- und Regiekosten: 330 €/m²

- Gebäudestandardstufe: 3

- Baupreisindex BRD, 2010 = 100
 Indexstand IV / 2025 für „Wohngebäude“ (aktuell veröffentlichter Wert) angesetzt zum Stichtag: 1,906

-	Regionalfaktor:	1,0	(modellkonform)	
-	Gebäude-Normalherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag			
		$19 \text{ m}^2 * 330 \text{ €/m}^2 * 1,906 * 1,0$	=	rd. 12.000, - €
-	Alterswertminderung, linear			
	Gesamtnutzungsdauer (GND):	60 Jahre		
	Theoretisches Alter:	50 Jahre		
	Restnutzungsdauer (RND) rd.	10 Jahre		
	Alterswertminderungsfaktor RND / GND:	$10 / 60 = 0,167$		
-	Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten	$12.000,- \text{ €} * 0,167$	=	2.000, - €
Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten Garage				rd. 2.000, - €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert) **rd. 133.400, - €**

5.5.3 Außenanlagen

Betrachtet werden jeweils die Zeitwerte von:

- Ver.- und Entsorgungsanschlüsse, Grundleitungen
- Hof- und Wegebefestigungen
- Hangabfangungen / Stützwände
- Außenbeleuchtungen und -steckdosen
- Zisterne
- Grünanlagen

Zeitwert der Außenanlagen:

Ansatz gemäß dem vorgegebenen Modellparameter entsprechend
 Grundstücksmarktbericht 2025, pauschal 8 % von 133.400, - € somit **rd. 10.700, - €**

5.5.4 vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks

Der vorläufige Sachwert wird als Summe von Bauwert (Gebäudewerte und Außenanlagen) sowie Bodenwert ermittelt.

Vorläufiger Gebäudesachwert	rd.	133.400,00 €	51,9%
Außenanlagen gem. Modellparameter		10.700,00 €	4,2%
Bodenwert		112.700,00 €	43,9%
<hr/>			
Vorläufiger Sachwert		256.800,00 €	100,0%



5.5.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert (§ 7 ImmoWertV) / Marktanpassung

Im Allgemeinen steigt die Abschlagsnotwendigkeit mit der Zunahme des vorläufigen Sachwertes, das heißt, je höher dieser ist, desto höher ist auch der prozentuale Abschlag bzw. je niedriger der vorläufige Sachwert, desto höher der prozentuale Zuschlag bezogen auf einen fiktiv mängelfreien vorläufigen Sachwert.

Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung anzubringen.

Der Gutachterausschuss im Kreis Heinsberg hat für Ein- und Zweifamilienhäuser prozentuale Zu- bzw. Abschläge in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts ausgewiesen. Demnach ist bei einem vorläufigen Sachwert von 250.000, - € der Sachwertfaktor mit 0,95 und bei einem vorläufigen Sachwert von 275.000, - € der Sachwertfaktor mit 0,93 angegeben.

Hierbei handelt es sich um einen Durchschnittswert bei ordnungsgemäßer Instandhaltung ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale.

Es wurden bei den Auswertungen 223 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Berechnungszeitraum 2024 mit folgenden Eigenschaften zu Grunde gelegt:

- Bodenwertniveau 95 - 320 €/qm, Mittel 194 €/qm
- Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert 0,1 - 0,5, Mittel 0,29
- mittleres Baujahr 1977, Stabw. 23 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer 40 Jahre, Stabw. 16 Jahre
- mittlere Wohnfläche 142 m², Stabw. 44 m²
- mittlere BGF 349 m², Stabw. 125 m²
- mittlere Grundstücksfläche 811 m², Stabw. 618 m²

In Bezug hierauf weicht das Wertermittlungsobjekt nicht wesentlich von den angegebenen Spannen ab.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren zum Wertermittlungstichtag, insbesondere der Lage, wird ein Sachwertfaktor von 0,95, d.h. ein Abschlag von 5 % als angemessen angesetzt:

$$256.800, - € * 0,95 = 243.960, - €$$

Insgesamt ergibt sich somit ein

vorläufiger, marktangepasster Sachwert	gerundet	244.000, - €
---	-----------------	---------------------

5.6 Ertragswertverfahren

5.6.1 Allgemeines

Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund der erzielbaren Erträge wider. Er ergibt sich aus der Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Hinweise zur Ermittlung gibt die ImmoWertV (§§ 27-34).

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

Die ImmoWertV differenziert bei dem Ertragswertverfahren drei Varianten, die in unterschiedlichem Wertermittlungszusammenhang Verwendung finden, jedoch bei sachgerechter Anwendung zu dem identischen Ertragswert führen. Nachfolgend kommt aus den Gründen der Nachvollziehbarkeit und der Objektangemessenheit das allgemeine Ertragswertverfahren, (das sogenannte „zweigleisige Ertragswertverfahren“) zur Anwendung.

5.6.2 Mieten

Tatsächliche Erträge

Gemäß dem vorgelegten Mietvertrag für das Wohnhaus sind folgende Miethöhen vereinbart, die gemäß Auskunft zum Stichtag ebenso gezahlt werden:

Mietobjekt	Mietbeginn bzw. letzte Mieterhöhung	Fläche lt. Angaben in m ²	Nettokaltmiete / Monat	Nettokaltmiete je m ²	Besonderheiten
Wohnung Erdgeschoss	01.09.2020	89	450,00 €	5,06 €/m ²	incl. Keller sowie Hof- u. Gartenmitbenutzung, Schuppennutzung
Wohnung Dachgeschoss	15.10.2020	80	500,00 €	6,25 €/m ²	incl. Hof- u. Gartenmitbenutzung, Schuppennutzung

Die Garage wurde zum Stichtag durch den Eigentümer genutzt und war nicht vermietet.

Marktüblich erzielbare Erträge

Der marktüblich erzielbare Rohertrag wird entsprechend dem Grundstücksmarktbericht auf der Grundlage des zum Stichtag veröffentlichten Mietspiegels für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Hückelhoven, Stand 10.12.2025 ermittelt.

Demnach ist die marktüblich erzielbare Miete für das Wertermittlungsobjekt nach Restfertigstellung und Beseitigung der Mängel und Schäden / Reparaturstau wie folgt einzustufen:

Lage: mittlere Wohnlage
 Ausstattungsmerkmale: mit Heizung, Bad / WC

Mietpreisspanne (Ausschnitt aus Mietspiegel):

Mietspiegel 2025									
Ausstattung									
A = Wohnung mit Heizung, Bad/ WC									
B = Wohnung mit besonderer Ausstattung									
Wohnungen (Miete in €/m²)									
		Größe							
um 40 m² (35,00 – 49,99 m²)		um 60 m² (50,00 – 69,99 m²)		um 80 m² (70,00 – 89,99 m²)		um 100 m² (über 90,00 m²)			
Lage		Lage		Lage		Lage			
mittel	gut	mittel	gut	mittel	gut	mittel	gut		
Baualtersklasse I – Wohnungen in Gebäuden, die vor 1967 bezugsfertig wurden									
A	6,00 – 8,10 €	5,90 – 8,00 €	5,20 – 7,00 €	5,20 – 7,00 €	5,00 – 6,00 €	4,90 – 6,70 €	5,00 – 6,70 €	5,00 – 6,70 €	
B	6,60 – 9,00 €	6,60 – 8,90 €	5,80 – 7,90 €	5,80 – 7,80 €	5,60 – 7,60 €	5,60 – 7,50 €	5,60 – 7,60 €	5,60 – 7,50 €	

Unter Berücksichtigung der mietwertrelevanten Faktoren wie Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit wird nach der Beseitigung der Baumängel / Bauschäden und des Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf eine monatliche Netto-Kaltmiete im mittleren Segment von rd. 5,80 €/m² Wohnfläche für die Erdgeschosswohnung, 6,25 €/m² Wohnfläche für die Dachgeschosswohnung sowie 30,- € für die Garage als marktüblich erzielbar festgestellt.



5.6.3 Jahresrohertrag

Objekt	Wohn- / Nutzfläche (mietwertrelevant) in m ² bzw. Anz. Stpl.	Erträge marktüblich erzielbar für Wohnräume in €/m ² bzw. je Stpl.	Rohrertrag je Monat nettokalt	Anteil
A Wohnung Erdgeschoss (LP Nr. 1+2)	86	5,80 €	498,80 €	49,4%
B Wohnung Dachgeschoss (LP Nr. 1+2)	77	6,25 €	481,25 €	47,6%
	163		980,05 €	97,0%
C Carport LP Nr. 3	1	30,00 €	30,00 €	3,0%
Rohrertrag/Monat gesamt			1.010,05 €	100,0%
Jahresrohertrag			12.120,60 €	

Diese Mietschätzung ist nicht identisch mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn. Die Ermittlung dient lediglich der modellkonformen Ertragswertermittlung.

Die marktübliche Miete / m² der erdgeschossigen Wohnung überschreitet demnach die tatsächliche Miete / m².

Diese wird jedoch als sofort anpassbar angenommen.

Weitere Differenzen ergeben sich bei den absoluten Miethöhen aufgrund von abweichenden Wohnflächen.

5.6.4 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag

Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß § 32 ImmoWertV wie folgt ermittelt:

Bewirtschaftungskosten 2026 entsprechend dem Modellansatz der Anl. 3 ImmoWertV:

Instandhaltungskosten für Wohnnutzungen	14,40 €/m ² * 163 m ²	=	2.347,20 €
Instandhaltungskosten PKW-Garage	108,00 €/St. * 1	=	108,00 €
Verwaltungskosten für Wohnnutzungen	367,00 € * 2	=	734,00 €
Verwaltungskosten PKW-Garage	48,00 €/St. * 1	=	48,00 €
Mietausfallwagnis	12.121,00 € * 2,00%	=	242,42 €
Bewirtschaftungskosten gesamt:	28,71% des Rohertrags		3.479,62 €
Jahresrohertrag			12.121,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten			-3.479,62 €
Jahresreinertrag			8.641,38 €

5.6.5 vorläufiger Ertragswert

Jahresreinertrag: 8.641, - €

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV):

Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt und werden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und den entsprechenden Reinerträgen von Gutachterausschüssen abgeleitet.

Sie sind Ausdruck für das Risiko einer Immobilieninvestition. Je höher das potentielle Objektrisiko von den Marktteilnehmern eingeschätzt wird, desto höher ist der anzusetzende Liegenschaftszins.

Der heranzuziehende, objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ist ein auf seine Eignung geprüfter und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasster Liegenschaftszinssatz.

Die Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser werden durch den Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg zum Stichtag mit 1,6 % bei einer Standardabweichung (Stabw) von +/- 0,1 und 13 Verkaufsfällen bei folgenden Durchschnittswerten angegeben:

- Wohnflächen von 164 +/- 39 m²,
- Mieten von 5,80 +/- 0,5 €/m²,
- Bewirtschaftungskosten in einer Höhe von 28,2 % +/- 1,9 %
- Restnutzungsdauern von 36 Jahren +/- 8 angegeben.
- Kaufpreisen von 1.676 €/m² +/- 448 €/m².

Vergleichsweise werden Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser mit 1,3 % bei einer Standardabweichung von +/- 0,2 angegeben.

Nach der Gewichtung der Risikofaktoren wie Lage, Beschaffenheit, Größe und Restnutzungsdauer des Objekts wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz im oberen Segment von 1,6 % als marktgerecht erachtet.

Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts zu vermindern und mit dem Barwertfaktor zu kapitalisieren.

Bodenwertverzinsungsbetrag für die der Bebauung zuzurechnenden Bodenfläche (Bauland, eb-frei und abgabenfrei):

$$1,6 \% \quad * \quad 112.700, - \text{€} \quad = \quad \text{rd.} \quad - \underline{1.803, - \text{€}}$$

Reinertrag der baulichen Anlagen rd. 6.838, - €



Der Vervielfältiger (V) bzw. Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV ermittelt sich gemäß der Formel:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \cdot (q - 1)} \quad \text{mit } q = 1 + \frac{p}{100}$$

mit p = Liegenschaftszinssatz und n = Restnutzungsdauer

Daraus resultieren die Vervielfältiger von 17,0 bei 20 Jahren wirtschaftlicher Restnutzungsdauer für das Wohngebäude bzw. 9,17 bei 10 Jahren wirtschaftlicher Restnutzungsdauer für die Garage bei einem gewichteten Zinssatz von 1,6 %.

	Objekt	n: RND in Jahre	V Vervielfältiger	Gebäudeertrag	Prozentanteil	Ertragsanteil
A, B	Wohnnutzung (LP Nr. 1+2)	19	17	6.838,00 €	97,0%	112.759 €
C	Garage (LP Nr. 3)	10	9,17	6.838,00 €	3,0%	1.881 €
					100,0%	
Gebäudeertragsanteil						114.640 €
zuzüglich dem rentierlichen Bodenwert						112.700 €
Vorläufiger Ertragswert						227.340 €

5.6.6 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung ist im Ertragswertverfahren in ausreichendem Maße durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Vorläufiger, marktangepasster Ertragswert **gerundet 227.300,- €**

5.7 Ableitung des vorläufigen Verfahrenswerts

Gegenüberstellung der vorläufigen Verfahrenswerte

marktangepasster vorläufiger Sachwert	244.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	227.300,00 €
<hr/>	
Verhältnis marktangepasster vorläufiger Sachwert / marktangepasster vorläufiger Ertragswert	1,07
Verhältnis marktangepasster vorläufiger Ertragswert / marktangepasster vorläufiger Sachwert	0,93

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus, welches im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Sachwert gehandelt wird, da die Marktteilnehmer ihre Entscheidung im Grundsatz vorrangig zwecks Eigennutzung an Substanzaspekten ausrichten.

Der zur Veranschaulichung des wirtschaftlichen Handelns ermittelte Ertragswert weist darauf hin, dass das Objekt unter Renditegesichtspunkten keine nachhaltige Wirtschaftlichkeit aufweist.

**Vorläufiger Verfahrenswert ist der marktangepasste vorläufige Sachwert
in Höhe von**

rd. 244.000, - €

5.8 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG, gem. ImmoWertV § 8 (3)) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Sie werden durch Zu- oder Abschläge bei der Ermittlung der Verfahrenswerte, nach der Marktanpassung, durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

5.8.1 Berücksichtigung der sonstigen Teilflächen (Gartenland)

Bodenwert Teilflächen 2 und 3, vorgezogenes Gartenland / Gartenland, Hinterland I
gem. Pkt. 5.3

rd. + 14.000, - €

5.8.2 Baumängel, Bauschäden, Reparatur-, Instandsetzungserfordernis

Es liegen Baumängel und Bauschäden sowie Instandsetzungs-, und Reparaturbedarf gemäß Pkt. 3.5 vor, die wertmindernd in Ansatz zu bringen sind.

Abschlag einschl. Neben- und Regiekosten für
Gebäude und Außenanlagen geschätzt

rd. - 3.000, - €

Hinweis: Die tatsächlich erforderlichen Kosten können deutlich von der hier angesetzten Wertminderung abweichen. Der Betrag stellt einen Minderungsbetrag der unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt ist.

5.8.3 Wertminderung wegen Freilegungsrisiko

Unter Würdigung der formellen und materiellen Legalität der beiden grenzständigen baulichen Anlagen –Lager-/Abstellgebäude (LP Nr. 4) sowie Wintergarten (LP Nr. 5) – ist ein Risiko hinsichtlich einer möglichen Rückbauverpflichtung nicht auszuschließen.

Die hieraus resultierende Wertminderung infolge eines potenziellen Freilegungs- bzw. Rückbauaufwands wird für Zwecke der Wertermittlung als überschlägige Schätzung unter Berücksichtigung der Marktakzeptanz und im Sinne einer Marktanpassung berücksichtigt.

Tatsächliche Freilegungskosten können je nach Einzelangebot hiervon abweichen.

Der Werteinfluss aufgrund des Freilegungsrisikos
wird geschätzt auf

rd. - 2.000, - €

5.8.4 Wertminderung wegen Legalisierungsrisiken

Aufgrund der geänderten Erschließungssituation infolge des Wohnungszugangs zur Dachgeschosswohnung über eine Außentreppe liegt mangels baurechtlicher Genehmigung ein Nachgenehmigungsbedarf vor (vgl. Pkt. 2.3.3.8). Die hiermit verbundenen Aufwendungen und Risiken sowie möglicherweise bauliche Ertüchtigungen würden aus Sicht eines verständigen Erwerbers wertmindernd in Ansatz gebracht.

Unter Würdigung der Marktlage wird ein Abschlag in Ansatz gebracht, der sachverständig geschätzt wird mit **rd. - 8.000,- €**

5.8.5 Zusammenstellung von besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmalen

Werteinfluss aus 5.8.1	Sonstige Teilflächen 2 + 3 (Gartenland)	14.000 €
Werteinfluss aus 5.8.2	Baumängel / Bauschäden / Instandsetzungsbedarf, etc.	-3.000 €
Werteinfluss aus 5.8.3	Wertminderung wegen Freilegungsrisiko	-2.000 €
Werteinfluss aus 5.8.4	Wertminderung wegen Legalisierungsrisiken	-8.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt		1.000 €

5.8.6 Verfahrenswert

In Anlehnung an § 6 ImmoWertV wird der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des maßgeblichen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit ermittelt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	244.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	1.000,00 €
	245.000,00 €
Verkehrswert	gerundet 245.000,00 €

6 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem freistehenden Zweifamilienhaus mit Garage und Nebengebäuden bebaute Grundstück, Kapellenstraße 20 in 41836 Hückelhoven Baal

mit der Katasterbezeichnung Stadt Hückelhoven, Gemarkung Baal, Flur 6, Flurstück 818

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für gleichartige Grundstücke zum Wertermittlungsstichtag, dem 20. Februar 2026 festgestellt mit

245.000,- Euro

in Worten: zweihundertfünfundvierzigtausend Euro

Der ermittelte Verkehrswert entspricht rund 1.500 € /m² Wohnfläche bzw. dem 20,2-fachen Jahresrohertrag.

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten zuzüglich Deckblatt und 25 Anlagenseiten. Es wurde in zweifacher Ausfertigung zuzüglich einer PDF Datei für den Auftraggeber erstellt.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin, und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stande der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Das Gutachten genießt Urheberschutz.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Heinsberg, den 05. März 2026

Dipl. Ing. A. Fell



7 Literatur- / Datenverzeichnis

- Reguvis Wertermittlerportal (Kleiber-digital), Standardwerk zur Wertermittlung, (www.reguvis.de/xaver/wertermittlerportal/start.)
- Kleiber: ImmoWertV (2021) mit Anwendungshinweisen zur ImmoWertV: ImmoWert A 23, 14. Auflage
- Kleiber/ Tillmann: Tabellenhandbuch 2. Auflage 2017
- Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012
- Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten 2010, 10. aktualisierte Auflage 2010
- Stumpe/ Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, 1. Auflage 2008
- Ralf Kröll / Andrea Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage
- Simon: Wertermittlungsverfahren Auflage 2016
- Simon/Gilich: Wertermittlung von Grundstücken 6. Auflage
- Simon/Kleiber/Joeris/Simon: Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten, 8.Aufl.
- Schaper/Moll-Amrein: Basiswissen Wertermittlungsverfahren, 2. Auflage 2025
- Tillmann / Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken, 2019
- Fischer/Lorenz: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage 2013
- Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage
- Palandt, Otto: Bürgerliches Gesetzbuch, Beck'sche Kurzkommentare 80. Aufl. 2021
- Sprengnetter, Sauerborn, Gante: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, 2. Auflage 2008
- Gerhard Heix: Wohnflächenberechnung, 5. Auflage 2019
- Schwirley, Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraumieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage 2017
- Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus/Meisel.: Baukosten 2020/2021, Ein- und Mehrfamilienhäusern, 22. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020/2021
- Schmitz, Krings, Dahlhaus/Meisel.: Baukosten 2020/2021, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020/2021
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2018, Bauelemente Neubau
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2025, Gebäude Neubau
- IT-NRW Landesdatenbank
- IHK Aachen, MB Research
- GUG Grundstücksmarkt u. Grundstückswert / Jurion digitalisierte Ausgabe, Wolters Kluver Verlag
- Geodaten, Land NRW (2020) „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 / <https://www.boris.nrw.de>)
- Umgebungslärm in NRW, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW (<http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>)
- Hochwassergefahrenkarten online, Flussgebiete NRW: www.flussgebiete.nrw.de, www.uvo.nrw.de
- Fachinformationssystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung: www.elwasweb.nrw.de
- Geodatenportal Webgis Erftverband: www.erftverband.de/webgis-erftverband/ „Datenlizenz Deutschland – Erftverband – Version 2.0“
- Fischer, Biederbeck: Bewertung im ländlichen Raum, 2019

8 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, in der zurzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, 132), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Bodenschutzgesetzes (BbodSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl.I.S. 505) in der zurzeit gültigen Fassung
- **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 S. 2805), gültig zum 01.01.2022
- **Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.2023
- **NHK 2010:** Normalherstellungskosten 2010, Erlass des BMBau vom 18.10.2012
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** vom 02.01.2002 (BGBl. S. 42,2909;2003 I S.738), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018), Bekanntmachung der Neufassung vom 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S 421), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Zweite Berechnungsverordnung** – II.BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 in der zurzeit gültigen Fassung
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung -WoFIV)** vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- **DIN 277** Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005/2016
- **Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)** vom 26.11.2003 (BGBl. L S. 2346, 2347) in der zurzeit gültigen Fassung
- **GEG 2020** (Gebäudeenergiegesetz) Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08.08.2020 in der zurzeit gültigen Fassung und
GEG 2024 (Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches, zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung, zur Änderung der Betriebskostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung) vom 16.10.2023 in der zurzeit gültigen Fassung
- **Grundstücksmarktbericht für den Kreis Heinsberg 2025**

9 Anlagen

Anlage 1	Auszug aus der Basiskarte
Anlage 2	Auszug aus der Stadtkarte
Anlage 3	Luftbild
Anlage 4	Flurkarte
Anlage 5	Bauzeichnungen
Anlage 6	Berechnungen: Bruttogrundflächen / Wohnflächen
Anlage 7	Fotos

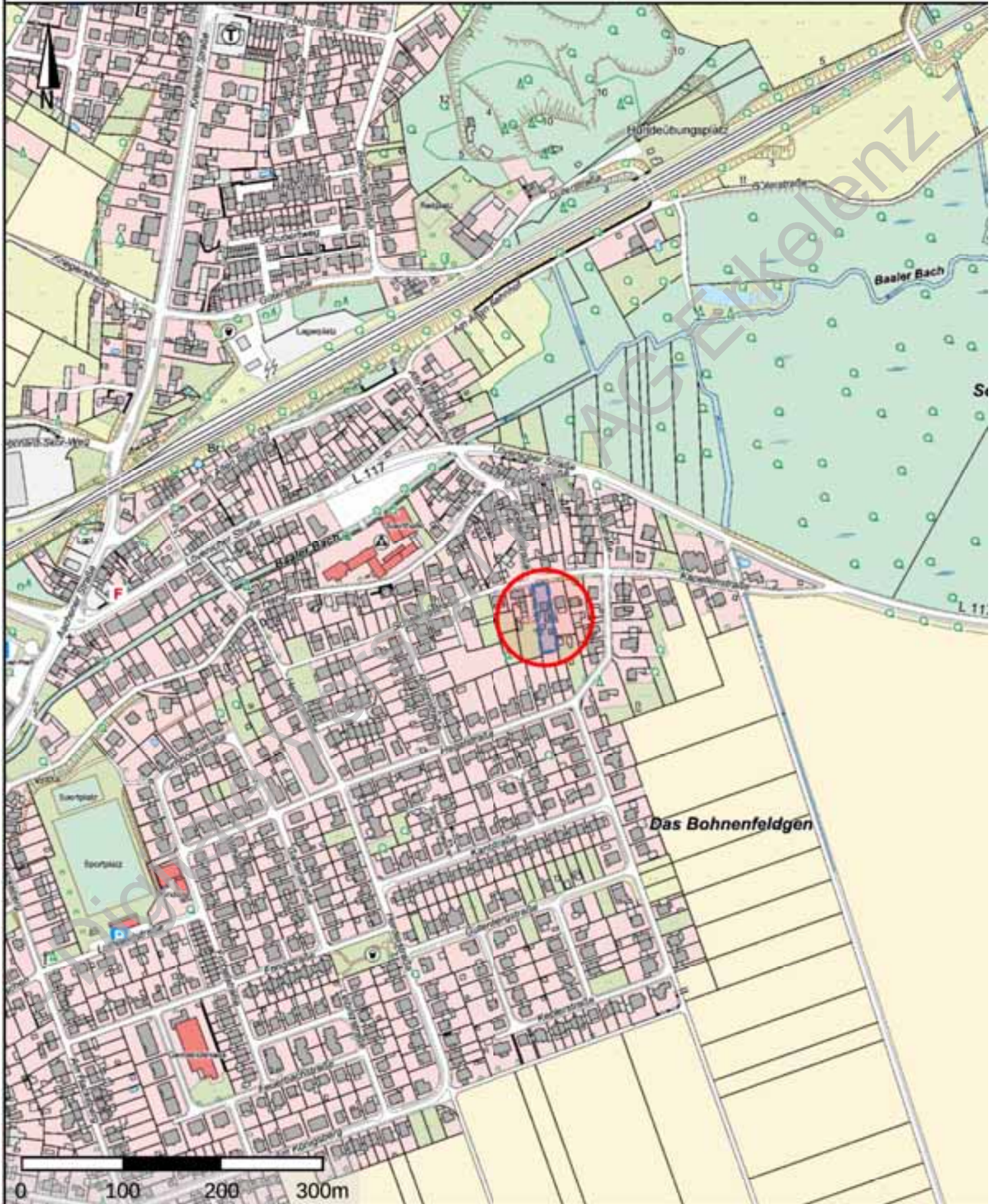


Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 13.02.2026 um 18:37 Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

Land NRW 2026 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.





Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 13.02.2026 um 18:39 Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

Land NRW 2026 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.





**Kreis Heinsberg
Katasteramt**

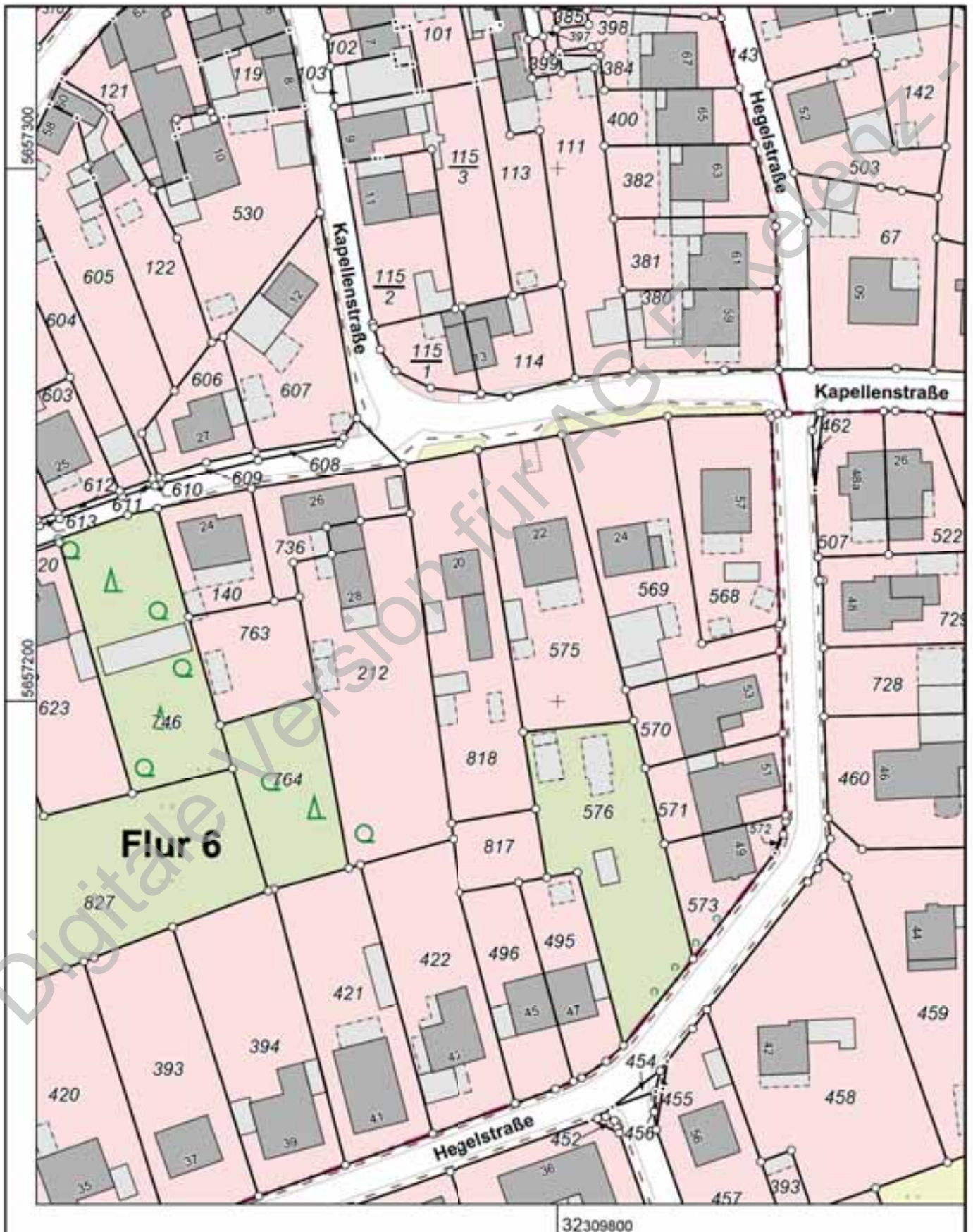
Borsigstraße 80
52525 Heinsberg

Flurstück: 818
Flur: 6
Gemarkung: Baal
Kapellenstraße 20, Hüchelhoven

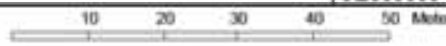
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

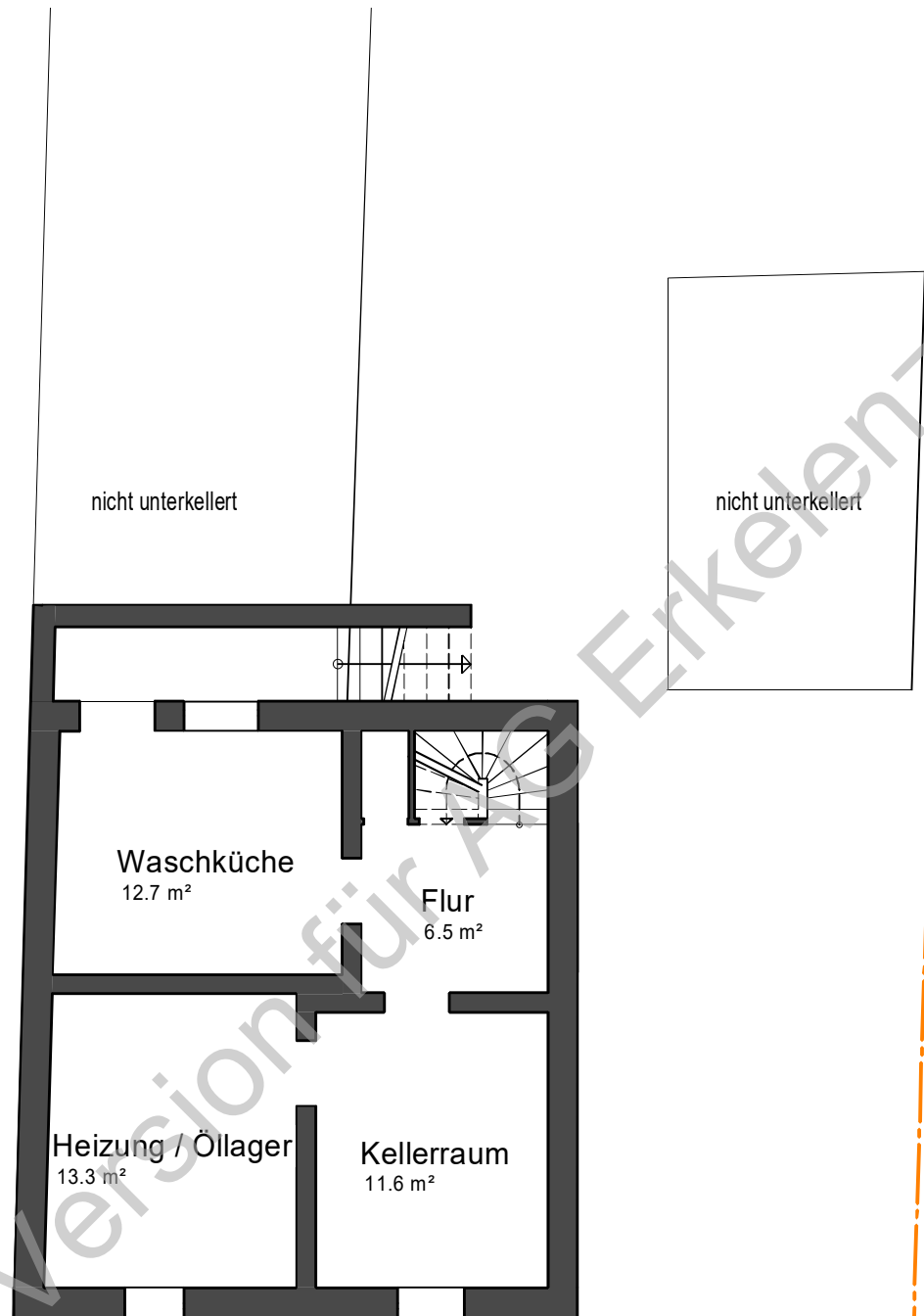
Erstellt: 05.02.2026
Zeichen: 26-E1-00166



Maßstab 1 : 1000

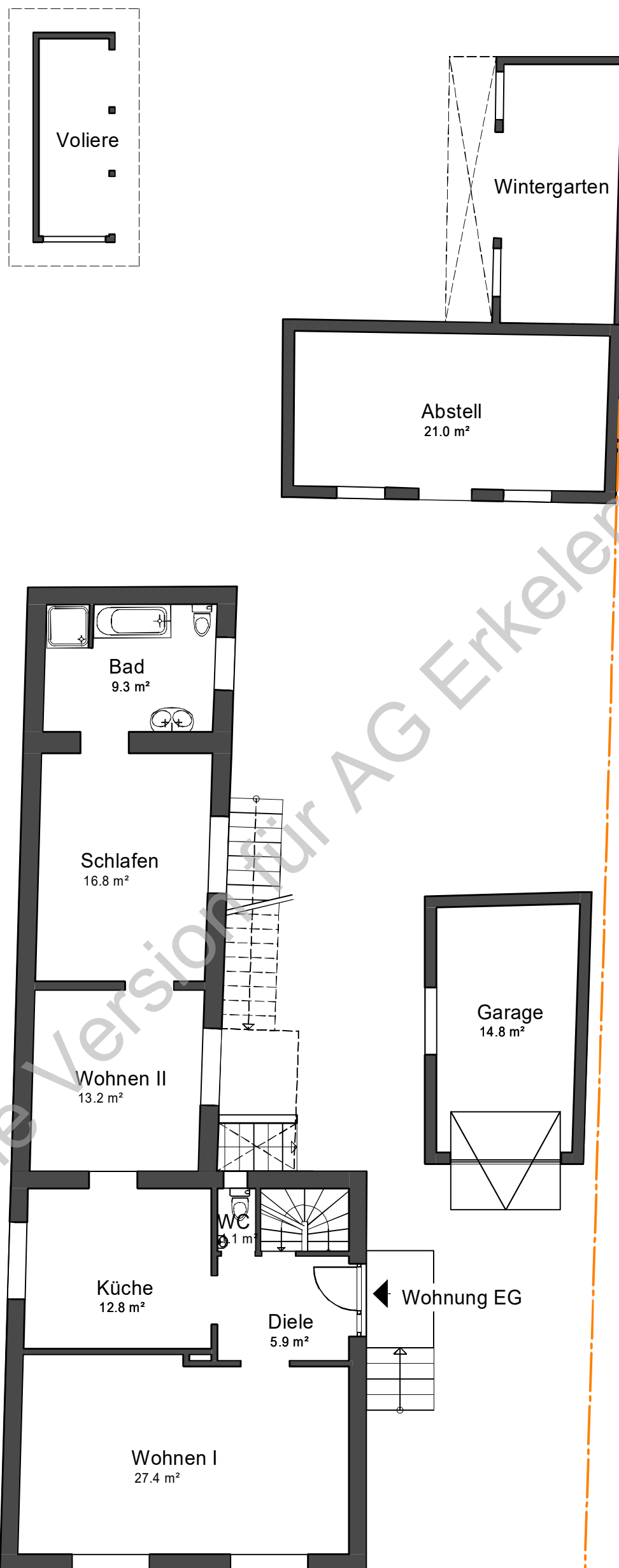


Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW bestraft.



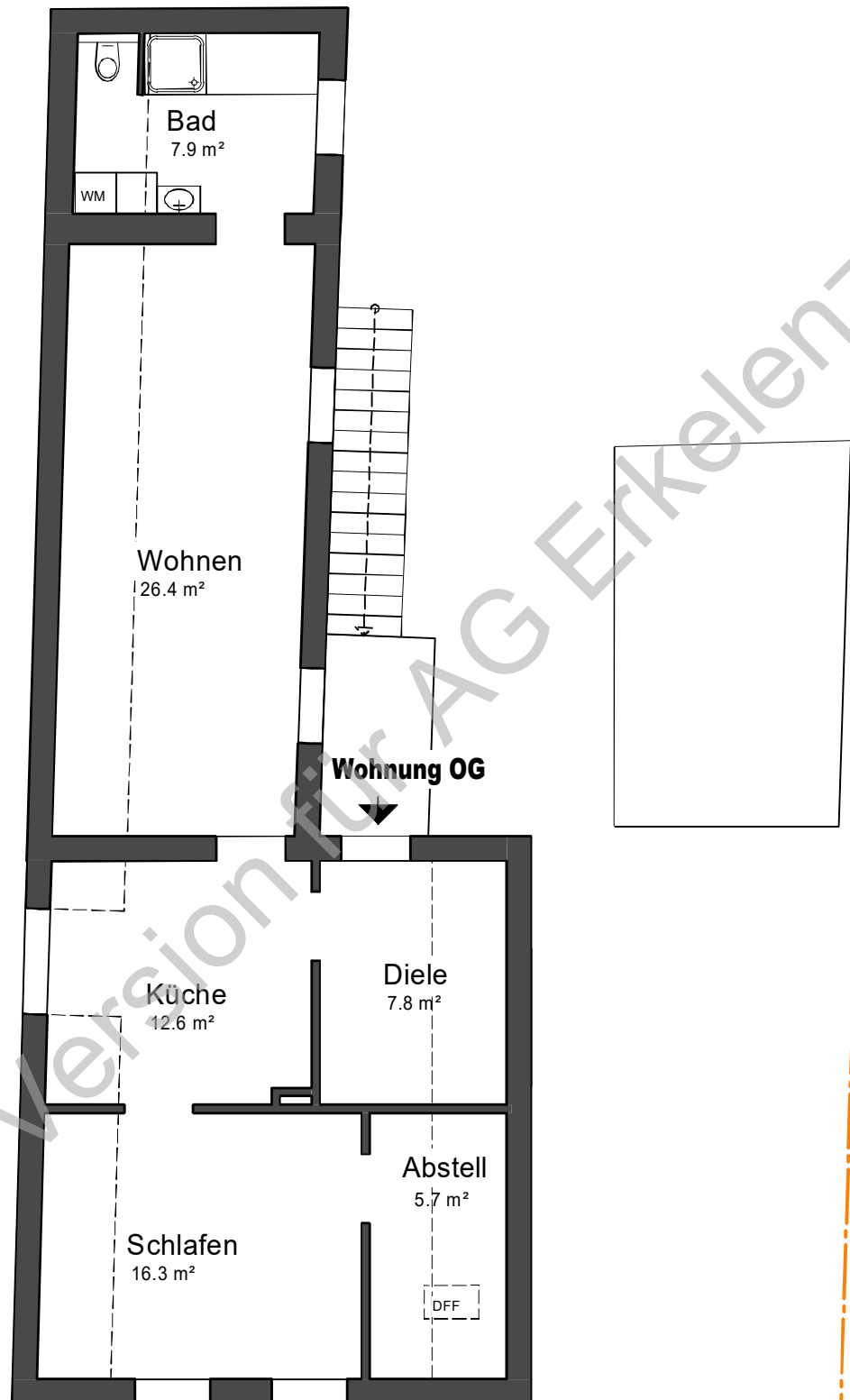
Bestandsskizze Kellergeschoss, unmaßstäblich, schematisch

Die Wohn- und Nutzflächen sowie Bruttogrundflächen wurden gem. Aufmaß und z.T. aus den Katasterunterlagen - teils graphisch - abgeleitet und entsprechend WoFiV bzw. DIN 277 berechnet. Die Flächenangaben und Darstellungen besitzen überschläglichen Charakter und dienen ausschließlich den Zwecken der Verkehrswertermittlung.



Bestandsskizze Erdgeschoss, unmaßstäblich, schematisch

Die Wohn- und Nutzflächen sowie Bruttogrundflächen wurden gem. Aufmaß und z.T. aus den Katasterunterlagen - teils graphisch - abgeleitet und entsprechend WoFiV bzw. DIN 277 berechnet. Die Flächenangaben und Darstellungen besitzen überschläglichen Charakter und dienen ausschließlich den Zwecken der Verkehrswertermittlung.



Bestandsskizze Dachgeschoss, unmaßstäblich, schematisch

Die Wohn- und Nutzflächen sowie Bruttogrundflächen wurden gem. Aufmaß und z.T. aus den Katasterunterlagen - teils graphisch - abgeleitet und entsprechend WoFiV bzw. DIN 277 berechnet. Die Flächenangaben und Darstellungen besitzen überschläglichen Charakter und dienen ausschließlich den Zwecken der Verkehrswertermittlung.

Brutto-Grundflächen nach DIN 277

Projekt: 2025-25 GUT Kapellenstraße 20, Hückelhoven
 Ersteller: Admin
 Datum / Zeit: 27.02.2026 / 15:30
 Hinweis: Wohnhaus

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Nr	Abmessungen	Faktor	BGF - a [m ²]	BGF - b [m ²]	BGF - c [m ²]	LGF [m ²]
Keller								
	Vorderhaus	1	0.5* (8.316+8.318)*7.372	1		61,317		
	LP Nr. 1	2	0.5*(0.232*0.007)	1		0,001		
		3	0.5*(8.312*0.232)	1		0,964		
			Summe			62,282		
Summe Keller						62,282		
Erdgeschoss								
	Anbau	1	0.5* (12.147+12.131)*4.266	1		51,783		
	LP Nr. 2	2	0.5*(0.077*0.003)	1		0,000		
		3	0.5*(12.128*0.077)	1		0,467		
			Summe			52,250		
	Vorderhaus	1	0.5* (8.316+8.318)*7.372	1		61,317		
	LP Nr. 1	2	0.5*(0.232*0.007)	1		0,001		
		3	0.5*(8.312*0.232)	1		0,964		
			Summe			62,282		
Summe Erdgeschoss						114,532		
Dachgeschoss								
	Anbau	1	0.5* (12.147+12.131)*4.266	1		51,783		
	LP Nr. 2	2	0.5*(0.077*0.003)	1		0,000		
		3	0.5*(12.128*0.077)	1		0,467		
			Summe			52,250		
	Vorderhaus	1	0.5* (8.316+8.318)*7.372	1		61,317		
	LP Nr. 1	2	0.5*(0.232*0.007)	1		0,001		
		3	0.5*(8.312*0.232)	1		0,964		
			Summe			62,282		
Summe Dachgeschoss						114,532		
Gesamtsumme						291,346		

	Bereich			
	a	b	c	gesamt
"BGF [m ²]"	0,000	291,346	0,000	291,346
LGF [m ²]	"Luftgrundfläche, nicht zu BGF gehörig"			0,000

Brutto-Grundflächen nach DIN 277

Projekt: 2025-25 GUT Kapellenstraße 20, Hückelhoven
 Ersteller: Admin
 Datum / Zeit: 27.02.2026 / 15:31
 Hinweis: Nebengebäude

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Nr	Abmessungen	Faktor	BGF - a [m ²]	BGF - b [m ²]	BGF - c [m ²]	LGF [m ²]
Erdgeschoss								
	Garage	1	0.5* (5.651+5.565)*3.291	1		18,456		
	LP Nr. 3	2	0.5*(0.169*0.010)	1		0,001		
		3	0.5*(5.556*0.169)	1		0,470		
		Summe					18,927	
	Lager	1	0.5* (7.036+6.933)*3.692	1		25,788		
	LP Nr. 4	2	0.5*(0.024*6.933)	1		0,083		
		Summe					25,871	
	Wintergarten	1	0.5*(2.769*0.082)	1		0,114		
	LP Nr. 5	2	0.5*(5.484*2.769)	1		7,592		
		3	0.5*(5.522*2.693)	1		7,435		
	Summe					15,141		
Summe Erdgeschoss						59,939		
Gesamtsumme						59,939		

	Bereich			
	a	b	c	gesamt
"BGF [m ²]"	0,000	59,939	0,000	59,939
LGF [m ²]	"Luftgrundfläche, nicht zu BGF gehörig"			0,000

Wohn- und Zubehörflächen

Projekt: 2025-25 GUT Kapellenstraße 20, Hückelhoven
 Ersteller: Admin
 Datum / Zeit: 27.02.2026 / 15:38
 Hinweis:

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche nach WoFIV [m ²]
Keller				
Zubehörfläche				
Vorderhaus LP Nr. 1				
	Flur	1	0.5*(0.023*0.018)	0,000
		2	0.5*(0.484*2.118)	0,512
		3	0.5*(2.118+2.068)*0.040	0,084
		4	0.5*(1.942*1.548)	1,503
		5	0.5*(0.660*1.942)	0,641
		6	0.5*(1.076*1.746)	0,939
		7	0.5*(1.441+0.348)*2.270	2,031
		8	1.184*0.638	0,756
			Summe	6,466
Vorderhaus LP Nr. 1				
	Heizung / Öllager	1	0.5*(3.406+3.294)*3.967	13,290
			Summe	13,290
Vorderhaus LP Nr. 1				
	Kellerraum	1	0.5*(3.131+3.130)*3.720	11,644
			Summe	11,644
Vorderhaus LP Nr. 1				
	Waschküche	1	0.5*(0.092*3.286)	0,152
		2	0.5*(3.287+3.286)*3.809	12,519
			Summe	12,671
Summe Zubehörfläche Keller				44,071
Summe Keller				44,071
Erdgeschoss				
Wohnfläche				
Anbau LP Nr. 2				
	Bad	1	0.5*(2.654+2.644)*2.545	6,742
		2	0.5*(0.017*2.644)	0,022
		3	0.5*(1.769+1.741)*0.980	1,719
		4	0.5*(0.871+0.900)*0.900	0,797
			Summe	9,280
Anbau LP Nr. 2				
	Schlafen	1	0.5*(3.553+3.523)*4.737	16,761
			Summe	16,761
Anbau LP Nr. 2				
	Wohnen II	1	0.5*(3.760+3.759)*3.497	13,146
		2	0.5*(3.759*0.024)	0,045
			Summe	13,191
Vorderhaus LP Nr. 1				

Wohn- und Zubehörflächen

Projekt: 2025-25 GUT Kapellenstraße 20, Hückelhoven
 Ersteller: Admin
 Datum / Zeit: 27.02.2026 / 15:38
 Hinweis:

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche nach WoFIV [m ²]
	Diele	1	2.700*2.170	5,859
			Summe	5,859
Vorderhaus LP Nr. 1				
	Küche	1	0.5*(0.093*3.326)	0,155
		2	0.5*(3.327+3.326)*3.808	12,667
			Summe	12,822
Vorderhaus LP Nr. 1				
	WC	1	1.340*0.790	1,059
			Summe	1,059
Vorderhaus LP Nr. 1				
	Wohnen I	1	0.5*(3.439+3.438)*3.900	13,411
		2	0.5*(3.439+3.322)*4.147	14,018
			Summe	27,429
Summe Wohnfläche Erdgeschoss				86,401
Zubehörfläche				
Garage LP Nr. 3				
	Garage	1	0.5*(5.164+5.091)*2.818	14,451
		2	0.5*(0.155*0.009)	0,001
		3	0.5*(5.082*0.155)	0,393
			Summe	14,845
Lager				
	Abstell	1	0.5*(6.549+6.460)*3.215	20,912
		2	0.5*(0.020*6.459)	0,066
			Summe	20,978
Wintergarten				
	Wintergarten	1	0.5*(5.402+5.366)*2.373	12,774
		2	0.5*(5.364*0.074)	0,198
			Summe	12,972
Summe Zubehörfläche Erdgeschoss				48,795
Summe Erdgeschoss				135,196
Dachgeschoss				
Wohnfläche				
Anbau LP Nr. 2				
	Bad	1	0.5*(2.654+2.645)*2.490	6,596
		2	0.5*(2.644*0.017)	0,022
		3	0.5*(0.5*(2.644+2.640)*0.900)	1,188
		4	0.5*(0.5*(1.744+1.740)*0.135)	0,118
		5	0.5*(0.5*(0.904+0.903)*0.055)	0,025
			Summe	7,949

Wohn- und Zubehörflächen

Projekt: 2025-25 GUT Kapellenstraße 20, Hückelhoven
 Ersteller: Admin
 Datum / Zeit: 27.02.2026 / 15:38
 Hinweis:

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche nach WoFIV [m ²]
Vorderhaus LP Nr. 1				
	Abstell	1	0.5*(0.918+0.917)*3.900	3,578
		2	0.5*(3.900*1.090)	2,125
			Summe	5,703
Vorderhaus LP Nr. 1				
	Diele	1	0.5*(3.574*1.647)	2,944
		2	0.5*(3.574*1.647)	2,943
		3	0.5*(3.575*1.090)	1,948
			Summe	7,835
Vorderhaus LP Nr. 1				
	Küche	1	1.550*1.080	1,674
		2	0.5*(2.245+2.238)*0.247	0,554
		3	0.5*(0.094*3.326)	0,156
		4	0.5*(3.327+3.326)*2.727	9,073
		5	0.5*(0.5*(1.322+1.292)*1.080)	0,706
		6	0.5*(0.5*(0.733+0.702)*1.080)	0,388
			Summe	12,551
Vorderhaus LP Nr. 1				
	Schlafen	1	0.5*(3.670+3.559)*3.930	14,204
		2	0.5*(3.932*1.080)	2,123
			Summe	16,327
Vorderhaus LP Nr. 1				
	Wohnen	1	0.5*(8.680+8.681)*2.472	21,453
		2	0.5*(8.679*0.055)	0,239
		3	0.5*(8.679*1.075)	4,663
			Summe	26,355
Summe Wohnfläche Dachgeschoss				76,720
Summe Dachgeschoss				76,720
Gesamtsumme				255,987

Wohn- Zubehörfläche	Wohnfläche	Zubehörfläche	Total
Dachgeschoss	76,720		76,720
Erdgeschoss	86,401	48,795	135,196
Keller		44,071	44,071
Total	163,121	92,866	255,987

Fotos zum Verkehrswertgutachten



Straßenansicht (Vorderhaus LP Nr. 1)





Hofansicht Blickrichtung Norden / Straße
(Garage LP Nr. 2, Vorderhaus LP Nr. 1, Hinterhaus LP Nr.2)



Gartenansicht Blickrichtung Norden



Kelleraußentreppe



Wintergarten / Gartenhaus (LP Nr. 5)

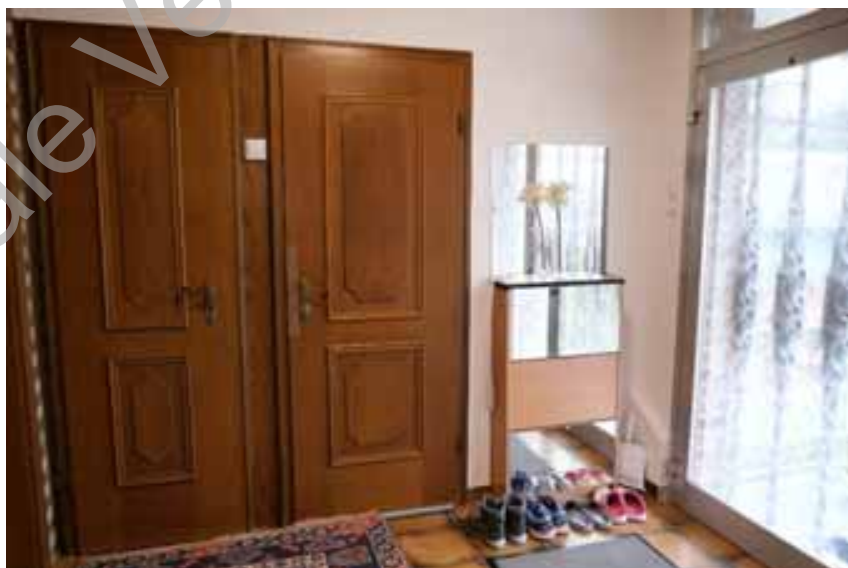


Gartenansicht mit Voliere (Blickrichtung Süden)

Wohnung Erdgeschoss:



Diele / Gäste WC Erdgeschoss (Vorderhaus LP Nr. 1)





Wohnen II / Bad Erdgeschoss (Hinterhaus LP Nr. 2)



Bad Erdgeschoss (Hinterhaus LP Nr. 2)



Küche Erdgeschoss (Vorderhaus LP Nr. 1)



Wohnen I Erdgeschoss (Vorderhaus LP Nr. 1)

Wohnung Obergeschoss:



Wohnungseingang / Diele Dachgeschoss (Hinterhaus LP Nr. 2)



Küche Dachgeschoss (Vorderhaus LP Nr. 1)



Bad Dachgeschoss (Hinterhaus LP Nr. 2)





Wohnen Dachgeschoss (Hinterhaus LP Nr. 2)



Schlafen Dachgeschoss (Vorderhaus LP Nr. 2)

Kellergeschoss:



Flur Kellergeschoss (Vorderhaus LP Nr. 2)



Waschküche Kellergeschoss (Vorderhaus LP Nr. 2)



Kellerraum (Vorderhaus LP Nr. 2)



Heizungsanlage / Heizöltanks (Vorderhaus LP Nr. 2)

Garage (LP Nr. 3):



Lager / Abstellgebäude (LP Nr. 4):

