

EXPOSEE ZUM WERTGUTACHTEN



Blick straßenseitig,

Blick gartenseitig



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



Claudia Schuchard
Dipl.-Ing. Architektin
Bergstraße 53
52134 Herzogenrath

Tel. +49 (0) 2407 18 92 10
Fax +49 (0) 2407 18 92 09
Mobil +49 (0)1573 93 410 23
claudia.schuchard@gmx.de
Datum: 21.10.2025
Az.: 3 K 6/25, index01
Ergänzung v. 21.01.2026
PrNr25-090516EB-088_i01

1 Zusammenfassende Objektbeurteilung

Veranlassung:	Zwangsversteigerungsverfahren (Az.: 3 K 6/25)
Aufgabenstellung:	Ermittlung eines Verkehrswertes zum benannten Stichtag (i.S.d. §194 BauGB)
Objektart und Anschrift	Eigentumswohnung Wohneinheit Nr.8 (Obergeschoss), 80 / 1.000,00 An dem Grundstück Jacobastraße 86, 88 in 41836 Hückelhoven
Grundbuchangaben	Grundbuch Amtsg. Erkelenz, Blatt 6162, im Bestandsverzeichnis verzeichnetes Grundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, lfd. Nr.1, Flur 47, Flurstück 468, Gebäude-und Freifläche, Jacobastraße 86, 88, Grundstücksgröße 2.353,00 qm
Belastungen	Baulast sowie Lasten und Beschränkungen aus Abt. II (Leitungsrecht) vorhanden
Nutzung	Das Bewertungsobjekt ist für die Nutzung Wohnen geeignet und im Rahmen der vorgegebenen Nutzung drittverwendungsfähig.
Lage allgemein	Ortsteil Schaufenberg, nordwestl. Randlage im Stadtgebiet Hückelhoven, Charakter eines Mischgebietes, überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise, vorrangig Wohnnutzung, z.T. gewerbliche Nutzung in der Nachbarschaft. Mittlere Wohnlage i.S.d. örtl. Mietspiegels unterstellt, mit im Umkreis von ca. 1,0-1,9 km periodischer Nahversorgung, mit durchschnittlicher Infrastruktur und trotz der räumlichen Nähe zu gewerblichen Betrieben und einer Kirche von durchschnittlichen, lagetypischen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt.
Ortstermin / Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	jeweils 16.07.2025
Auftraggeber*in	Amtsgericht Erkelenz
Baujahr	1982 geschätzt
Nutz-/Wohnfläche	gesamt rd 78,00 qm Wohnfläche geschätzt (gem. WoFIV)
Gebäudeangabe	Freistehendes Mehrfamilienhaus, zweigeschossig, mit Satteldach, voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. PKW-Stellplätze (ca. 7-8 Stück geschätzt) befinden sich auf dem Grundstück (straßenseitig vor dem Mehrfamilienhaus). Es besitzt zwei separate Hauseingänge mit unterschiedlichen Hausnummern (Nr. 86 und 88) und insgesamt 15 Eigentumswohnungen. Der Gebäudeteil mit Hausnummer 88 ist als Zweispänner und der Teil mit Hausnummer 86 als Vierspänner konzipiert. Das Bewertungsobjekt liegt im OG des Gebäudeteils mit der Hausnummer 88.
Zusammenfassende Objektbeurteilung	Die Bauart des Wohnhauses ist mit Bezug auf das Baujahr 1982 weitgehend baujahrstypisch. Das Objekt befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr und Modernisierungsgrad entsprechend überwiegend durchschnittlichen Allgemeinzustand mit einem leichten Unterhaltungsstau. Modernisierungen überwiegend im Rahmen der Instandhaltung angenommen. Die Ausstattung wird überwiegend als baujahrstypisch und als durchschnittlich unterstellt. Der Grundriss des Mehrfamilienwohnhauses ist ebenfalls als baujahrstypisch und als gut gelöst anzusehen.
Ausstattungsstandard	mittel unterstellt (ETW 8 nebst Vorratsraum konnten nicht von innen besichtigt werden)
Restnutzungsdauer	37 Jahre geschätzt
€/qm Wohn-/ Nutzfläche rd.	1.575,00 €/qmWfl, vom marktangepassten vorläufigen Vergleichswert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und unbelastet
Summe Bodenwert ges. rd.	Anteilig 27. 295,00 €, eb-frei, unbelastet
Verkehrswert mit Leitungsrecht belastet rd.	98.000,00 €