

Amtsgericht Erkelenz
Konrad-Adenauer-Platz 3

41812 Erkelenz



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



Claudia Schuchard
Dipl.-Ing. Architektin

Bergstraße 53
52134 Herzogenrath

Tel. +49 (0) 2407 18 92 10
Fax +49 (0) 2407 18 92 09
Mobil +49 (0)1573 93 410 23

claudia.schuchard@gmx.de
Datum: 21.10.2025

Az.: 3 K 6/25, index01
Ergänzung v. 21.01.2026
unser:
25-090516EB-088_i01

Wertermittlung¹

über den anteiligen Verkehrswert an dem gemeinschaftlichen Eigentum des bebauten Grundstücks
JacobasträÙe 86, 88 in 41836 Hückelhoven, Wohneinheit im Obergeschoss Nr. 8 des
Aufteilungsplanes mit einem Vorratsraum im Kellergeschoss

Miteigentumsanteil

80 / 1.000,00 (achtzig Eintausenstel)

An dem Grundstück

Hückelhoven-Ratheim (Flur 47, Flstk. 468)

**Nebst Ausweisung des Werteinflusses der im Grundbuch Blatt
6162 in Abt. II, lfd. Nr. 4 und 5 eingetragenen Lasten auf Flur 47
Nr. 334 (jeweils beschränkte persönliche Dienstbarkeit)ⁱ⁰¹**

HsNr 86, 88



Blick straÙenseitig,

Blick gartenseitig

Flstk. 334, Flstk.468
Flurkarte ohne Maßstab
(Quelle www.tim-online.nrw.de)

Amtsgericht / Grundbuch von	Erkelenz / Hückelhoven-Ratheim
Gemarkung	Hückelhoven-Ratheim
Blatt	6162
Flur	47
Flurstück	468
Wertermittlungsstichtag	16.07.2025
Qualitätsstichtag	16.07.2025
Veranlassung:	Zwangsversteigerungsverfahren (Az.: 3 K 6/25)
Aufgabenstellung:	Ermittlung eines Verkehrswertes zum obigen Stichtag
Verkehrswert mit Leitungsrecht belastet rd.	98.000,00 €

¹ Hinweis: Bei der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme handelt es sich tlw. um eine vereinfachende Darstellung ohne vertiefende Untersuchungen. Der ermittelte Verkehrswert in Anlehnung eines Verkehrswertes unterstellt einen lastenfreien Zustand. Die getroffenen Eingangsdaten beruhen auf grundstücksmarktgerechten Annahmen und werden nicht im Detail begründet.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Makrolage	5
2.2	Strukturdaten	6
2.3	Mikrolage	8
3	Erläuterungen zur Objektbesichtigung	10
4	Erläuterungen zum Grundstück	11
4.1	Grundbuch	12
4.1.1	Über das Grundbuch hinausgehende rechtliche Gegebenheiten	15
4.2	Erläuterungen zur Objektbesichtigung	21
4.3	Gebäudeübersicht/Baubeschreibung	22
5	Allgemeine notwendige Annahmen zur Ermittlung des Verkehrswertes	30
5.1	Berechnung der Wohnfläche (Wfl.) des Wohnungseigentums Nr. 8	30
5.1.1	Überschlägige Berechnung der Wohn-/Nutzflächen	30
5.2	Wohnfläche / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer / Baujahr	31
5.3	Wirtschaftsplan/Beschlüsse der Eigentümerversammlung/WE-Verwaltung:	32
5.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
5.4.1	Berücksichtigung besondere vertraglich spezifische Vor- und/oder Nachteile	34
5.5	Ergänzende allgemein notwendige Angaben für das Ertragswertverfahren	37
5.5.1	Marktübliche und tatsächliche Erträge	37
5.5.2	Miethöhe	38
5.5.3	Bewirtschaftungskosten	38
5.5.4	Liegenschaftszinssatz	39
6	Verkehrswert	42
6.1	Allgemeines	42
6.2	Die Wertermittlungsverfahren	43
6.3	Wertermittlung – Grundstück	43
6.3.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)	43
6.4	Vergleichswertverfahren	44
6.4.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	44
6.5	Ableitung des vorläufigen marktangepassten Vergleichswerts	48
6.5.1	Bodenwertermittlung zum Ertragswertverfahren	49
6.6	Ertragswertermittlung zum Stichtag 16.07.2025	51
6.6.1	Ertragswert (Marktwert) Miteigentumsanteil 80 / 1.000,00	51
7	Verkehrswert / Zusammenstellung	53
8	Verzeichnis der Anlagen	54

Hinweis: Aufgrund der COVID-19-Pandemie, des Ukraine-Krieges mit u.a. Auswirkungen auf Lieferketten / Materialkosten sowie aufgrund der Zinsentwicklung bestehen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag möglicherweise gewisse Unsicherheiten auf dem Immobilienmarkt. Es wird im Weiteren unterstellt, dass die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt entsprechend dem stichtagbezogenen Marktbericht bestehen bleiben, außer bei expliziter Erwähnung. Anderweitige Annahmen wären spekulativ.

1 Allgemeine Angaben

Eigentümer*in	siehe Grundbuch
Auftraggeber*in	Amtsgericht Erkelenz, Konrad-Adenauer-Platz 3 in 41812 Erkelenz
Auftrag vom	16.05.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerungsverfahren (Az.: 3 K 6/25)
Wertermittlungsgrundlagen	<ol style="list-style-type: none">1. Grundbuchauszug vom 17.03.2025 (AG)2. Auszüge aus den Baugenehmigungsunterlagen und/oder des Auftraggebers/Eigentümers z.B.<ol style="list-style-type: none">2.1 u.a. Unterlagen zur Baugenehmigung Stadt Hückelhoven Baugenehmigung Schreiben vom 03.02.2011, Az.: 58-11-02 „Anbau eines Wintergartens hier: nachträgliche Legalisierung“, Hückelhoven Jacobastraße 86, 88, Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 47, Flurstück 4682.2 Stadt Hückelhoven Schreiben vom 09.03.1981, Az.: 63-311/81 Abgeschlossenheitsbescheinigung (Wohnungen 1-12 und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 1-12)2.3 Stadt Hückelhoven Schreiben vom 27.03.1981, Az.: 63 Abgeschlossenheitsbescheinigung (Wohnungen 13-15 und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 13-15)2.4 Stadt Hückelhoven Baugenehmigung Schreiben vom 02.07.1981, Az.: 63-311/86+88 / 213/81 „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen“2.5 Stadt Hückelhoven Rohbauabnahmeschein (nur für das Wohnhaus), Schreiben vom 14.07.1982, Az.: 63-311/86+88 / 213/81 „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses“2.6 Stadt Hückelhoven Rohbauabnahmeschein (des Dachstuhles), Schreiben vom 04.08.1982, Az.: 63-311/86+88 / 213/81 „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses“2.7 Stadt Hückelhoven Schlussabnahmeschein Schreiben vom 29.10.1982, Az.: 63-311/86+88 / 213/81 „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses“2.8 Stadt Hückelhoven Nachtragsbaugenehmigung Schreiben vom 22.03.1982, Az.: 63-311/86+88 / 213/81 „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen“2.9 Stadt Hückelhoven Baugenehmigung Schreiben vom 12.04.1983, Az.: 63-311/86+88 / 120/83 „Errichtung eines Öllagerbehälters aus Stahl mit einem Rauminhalt von 24.300 l“2.10 Stadt Hückelhoven Schlussabnahmeschein Schreiben vom 13.12.1984, Az.: 63-311/86+88 / 120/83 „Errichtung eines Öllagerbehälters aus Stahl mit einem Rauminhalt von 24.300 l“3. Baulastenauskunft der Stadt Hückelhoven vom 05.06.20254. Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 02.06.20255. Altlastenauskunft des Kreises Heinsberg vom 02.06.20256. Auskünfte der Stadt Hückelhoven / des Kreises Heinsberg7. Auskünfte Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg (Auszüge aus der Kaufpreissammlung)8. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Heinsberg9. Flurkarte aus www.tim-online.nrw.de, nicht amtlich, Jahr 2024/2510. Bodenrichtwerte aus www.boris.nrw.de oder des Gutachterausschusses des Kreises Heinsberg

	11. Fotos (alle Fotos sowie die in der Fotodokumentation gezeigten Bilder wurden mit Zustimmung des Auftraggebers gefertigt)
	12. örtliche Feststellungen
Wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Muster- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) ggf. Wertermittlungsrichtlinien (z.B. WertR) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Urheberrechtsschutz	Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten	Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Zwangsversteigerungslizenzierung lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.
Tag der Ortsbesichtigung	16.07.2025
Teilnehmer am Ortstermin	- Frau Claudia Schuchard (Sachverständige) - Vertreter(in) der Hausverwaltung

Kurzfassung:

Gutachten über eine Eigentumswohnung (Nr. 8) im ersten Obergeschoss (erreichbar über den Hauseingang mit Hausnummer 88) eines Mehrfamilienwohnhauses aus dem geschätzten Baujahr 1982 in einer Siedlung im Ortsteil Schaufenberg der Stadt Hückelhoven. In dem Gebäude, zugänglich über zwei voneinander unabhängigen Hauseingängen (Haus Nr. 86 und Nr. 88), befinden sich insgesamt 15 Eigentumswohnungen.

Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung mit vereinzelter Inaugenscheinnahme von Gemeinschaftsbereichen im Kellergeschoss (wie z.B. Treppenhaus, Flur, Waschküche, ehemaliger Heizungsraum, jeweils unterhalb des Gebäudeteils mit der Hausnummer 88) durchgeführt werden. Die Eigentumswohnung Nr. 8 und der zugehörige Vorratsraum im Kellergeschoss konnten nicht begangen werden. Bemaßte Bauzeichnungen aus der Bauakte sowie aus der Grundakte lagen der Sachverständigen vor.

Gemäß Teilungserklärung vom 06.04.1981, besteht die Wohnung aus 1 Elternzimmer, 1 Bad, 1 Kinderzimmer, 1 Wohnraum, 1 Küche, 1 Diele, 1 WC, 1 Flur, 1 Abstellraum, 1 Vorratsraum im Kellergeschoss und verfügt über ca. 75,35 qm Wohnfläche (ohne Balkon). Sie ist laut Angaben eigengenutzt.

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich überwiegend in einem normalen Instandhaltungszustand. Lediglich im Kellergeschoss sind vereinzelt Wände (vorrangig im Bereich des ehemaligen Heizungsraumes) in einem rohbauähnlichen Zustand.

Gartenseitig konnte auf Erdgeschossesebene z.T. die Unterseite und tlw. der äußere Brüstungsbereich des Balkons der zu bewertenden Eigentumswohnung besichtigt werden.

Betonuntersicht z.T. Verfärbungen sowie tlw. Farb-/Putzabplatzungen erkennbar.

Daher wird im Folgenden, bei einer unterstellten überwiegend durchschnittlichen Ausstattung, ein leichter Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstand ohne Werteeinfluss unterstellt.

Der Verkehrswert wurde unter anderem auf Grundlage der Außenbesichtigung und unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags wegen fehlender Innenbesichtigung mit rd. 25.000,00 € auf Basis von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung mit rd. 98.000,00 € mittels des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Zum Zwecke der Plausibilisierung wurde ebenfalls ein Ertragswertverfahren durchgeführt.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Die Mittelstadt Hückelhoven liegt nahe der niederländischen und belgischen Grenze im Kreis Heinsberg (Regierungsbezirk Köln) und befindet sich südwestlich von Mönchengladbach bzw. südwestlich der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf. Hückelhoven trägt den Titel einer mittleren kreisangehörigen Stadt, beherbergt rd. 41.200 Einwohner (Stand: 31.12.2024) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Köln die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft die Rur innerhalb des Stadtgebiets von Hückelhoven.



Karte(n) ohne Maßstab (Quelle www.tim-online.nrw.de, © Geobasis NRW 2024/2025, kein amtliches Kartenwerk)

2.2 Strukturdaten

Zum Ortstermin / Stichtag	Ortstermin 16.07.2025 / Stichtag 16.07.2025
Ortsname	Hückelhoven
Ortsart	Stadt (Mittelstadt)
Sonderstatus (Titel)	Mittlere kreisangehörige Stadt
Verbandsgemeinde	Hückelhoven
Kreis	Kreis Heinsberg
Regierungsbezirk	Köln
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kooperationsraum	X
Zentralörtliche Zugehörigkeit	Planungsregion Köln
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Grenznähe	Niederlande und Belgien
Referenzstadt	Mönchengladbach (21 km nordöstlich)
Einwohner	41.192 (Stand: 31.12.2024)
Fläche	61,27 km ² (Stand: 31.12.2024)
Bevölkerungsdichte	672 Einwohner/km ² (Stand: 31.12.2024)
Bevölkerungsprognose	7,4 % (Zeitraum: 2021 - 2050)
Arbeitslosenquote (Kreis)	6,1 % (Stand: August 2025)
Arbeitslosenquote (Bundesland)	8,0 % (Stand: August 2025)
Arbeitslosenquote (Land)	6,4 % (Stand: August 2025)
Kaufkraft (Index)	92,0 (Landkreisebene, Stand: 2022)
Kaufkraft (pro Person)	23.751 € (Landkreisebene, Stand: 2022)
SV-Beschäftigte (Arbeitsort)	10.335 (Stand: 30.06.2024)
SV-Beschäftigte (Wohnort)	15.874 (Stand: 30.06.2024)
Pendlersaldo	-5.550 (Stand: 30.06.2024)
Betriebe	786 (Stand: 30.06.2024)
Hauptbranchencluster	Dienstleistung & Handwerk, Handelsindustrie, Verkehr & Logistik
Demographietyp	4 (stabil in ländlicher Region)
Zukunftsatlas (Rang)	241 von 400
Zukunftsatlas (Profil)	ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil
Zukunftsatlas - Wohnungsbaulücke	keine
Fazit	mittel

Quelle: PropTechTools, Zugriff 28.09.2025, nicht rechtsverbindlich)

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Hückelhoven insgesamt ca. 15.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 10.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -5.550 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 786 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Hückelhoven wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Dienstleistung & Handwerk, Verkehr & Logistik sowie von der Handelsindustrie geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Hückelhoven bis zum Jahr 2050 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 7,4 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Kreis Heinsberg derzeit 6,1 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 8,0 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: August 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 92,0 Punkten für den Kreis Heinsberg, welcher leicht unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Hückelhoven als stabile Gemeinde in ländlicher Region (Demographietyp 4) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Kreis Heinsberg den 241. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Die Landschaft ist geprägt durch Kulturgüter wie z.B. Schlösser / Burgen / historische Wassermühlen / Klöster, durch altbäuerliche Kulturlandschaften, durch das Rurtal, durch Wälder, Felder sowie Bruchgebiete und Bergealden.

Naturschutzgebiete rund um die Rur, den niederländischen Heiden, die Eifel sind nahegelegene Landschaften und laden zur Naherholung und/oder zum Freizeitsport ein.

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

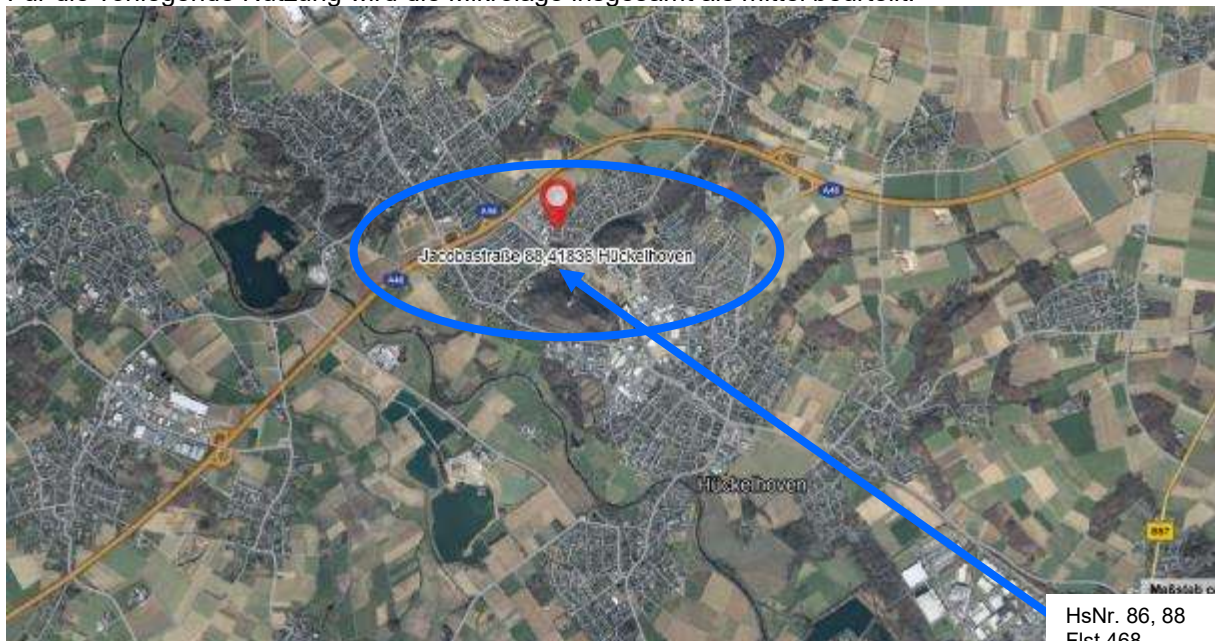
(Quelle: PropTechTools, Zugriff 28.09.2025, nicht rechtsverbindlich,

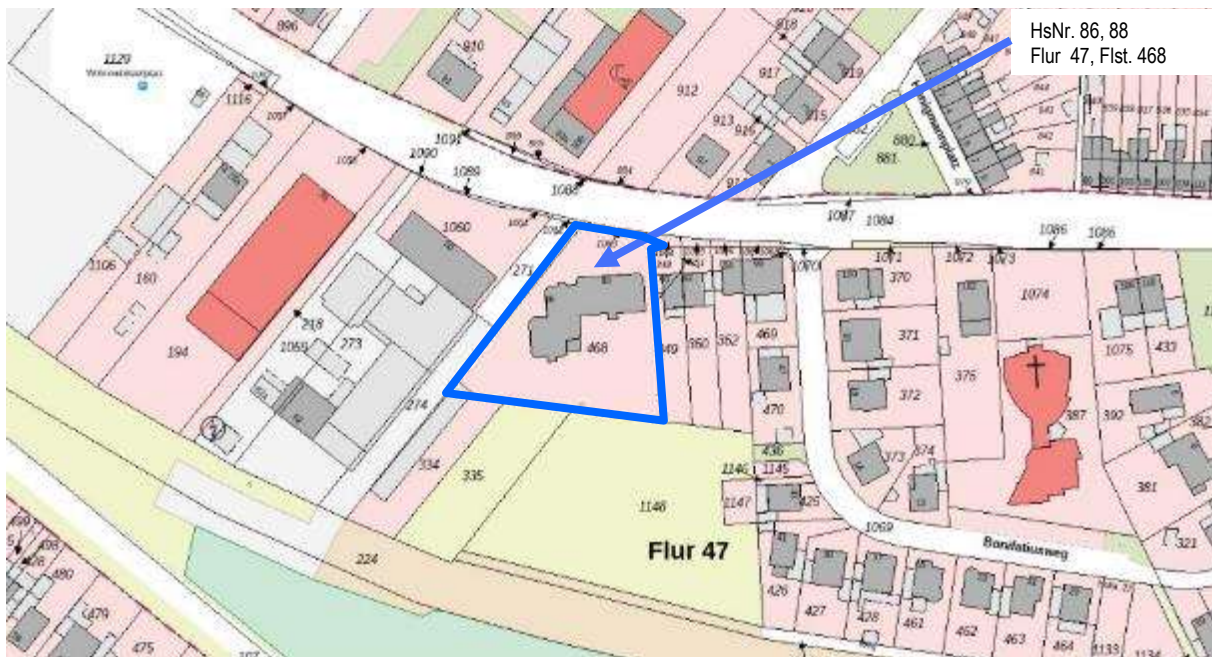
sowie z.T. eigene Recherchen und/oder Ergebnisse aufgrund der persönlichen Ortserkundung am Besichtigungstag)

2.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Schaufenberg, nordwestlich des Stadtzentrums von Hückelhoven im nordwestlichen Stadtrandbereich in einem Mischgebiet in der Nähe der Autobahn A46. Der Objektstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe zu einer Durchgangsstraße von mittleren, tlw. temporär überdurchschnittlichen Lärmimmissionen geprägt. Als Mittelzentrum profitiert Hückelhoven von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1,9 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. Netto, Penny, Rewe) auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Hückelhoven über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer (Rur) und u.a. dem stadteigenen Hallenbad (HÜBAD) existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

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





Karten ohne Maßstab (Quelle www.tim-online.nrw.de, © Geobasis NRW 2025, kein amtliches Kartenwerk).

Ort	Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Ortsteils Hückelhoven-Schaufenberg am nordwestlichen Randbereich des Stadtgebietes Hückelhoven
Wohn- bzw. Geschäftslage	als Wohnlage geeignet
Verkehrslage / Infrastruktur	<p>Hückelhoven ist über die Bundesstraße B56 sowie über die Autobahn A46 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt westlich bei der stadteigenen Anschlussstelle Hückelhoven-West. Die Bushaltestelle Schaufenberg Firma Povel befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Hückelhoven verfügt über einen stadteigenen Personenbahnhof (Hückelhoven-Baal) sowie eine günstige Anbindung an den Schienenverkehr über den in Heinsberg gelegenen Bahnhof Heinsberg Porselen, jeweils mit Regionalzuganbindung.</p> <p>Die nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkte des öffentlichen Personenverkehrs ist der IC(E)-Bahnhof Geilenkirchen oder Mönchengladbach bzw. der internationale Verkehrsflughafen Düsseldorf.</p> <p>Die benachbarten Zentren, Mönchengladbach und Düsseldorf im Nordosten, Geilenkirchen und Aachen im Südwesten sowie Jülich, Düren im Süden und Köln im Südosten, sind vorrangig über die angrenzenden örtlichen und überörtlichen Straßenverbindungen und auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gut zu erreichen.</p> <p>Die Stadt gehört dem Aachener Verkehrsverbund an. Unter anderem verbinden Busse der WestVerkehr Hückelhoven tlw. mit benachbarte Ortschaften sowie mit dem Regionalbahnhof Hückelhoven-Baal. Abends und am Wochenende kann außerdem ein MultiBus angefordert werden.</p>

Zusammenfassung Entfernungen

zum Ortskern Hückelhoven ca. 2,5 km
zum Bahnhof Heinsberg Porselen: ca. 5,0 km
zum Bahnhof Hückelhoven-Baal: ca. 7,0 km
zum IC(E)-Bahnhof Geilenkirchen: ca. 34,0 km
zum IC(E)-Bahnhof Mönchengladbach: ca. 34,0 km
zur Autobahn A46 Anschluss Hückelhoven-West ca. 2,0 km
zur Bushaltestelle: in fußläufiger Entfernung
zum nächstgelegenen Flughafen:
Maastricht-Aachen (Niederlande) rd. 45 km,
Lüttich (LGG, Belgien) rd. 100 km,
Brüssel (Belgien) rd. 144 km,
Düsseldorf rd. 67 km und Köln Bonn rd. 94 km
(Quelle Google Maps Routenplaner, Stand September 2025,
nicht rechtsverbindlich)

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine
mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

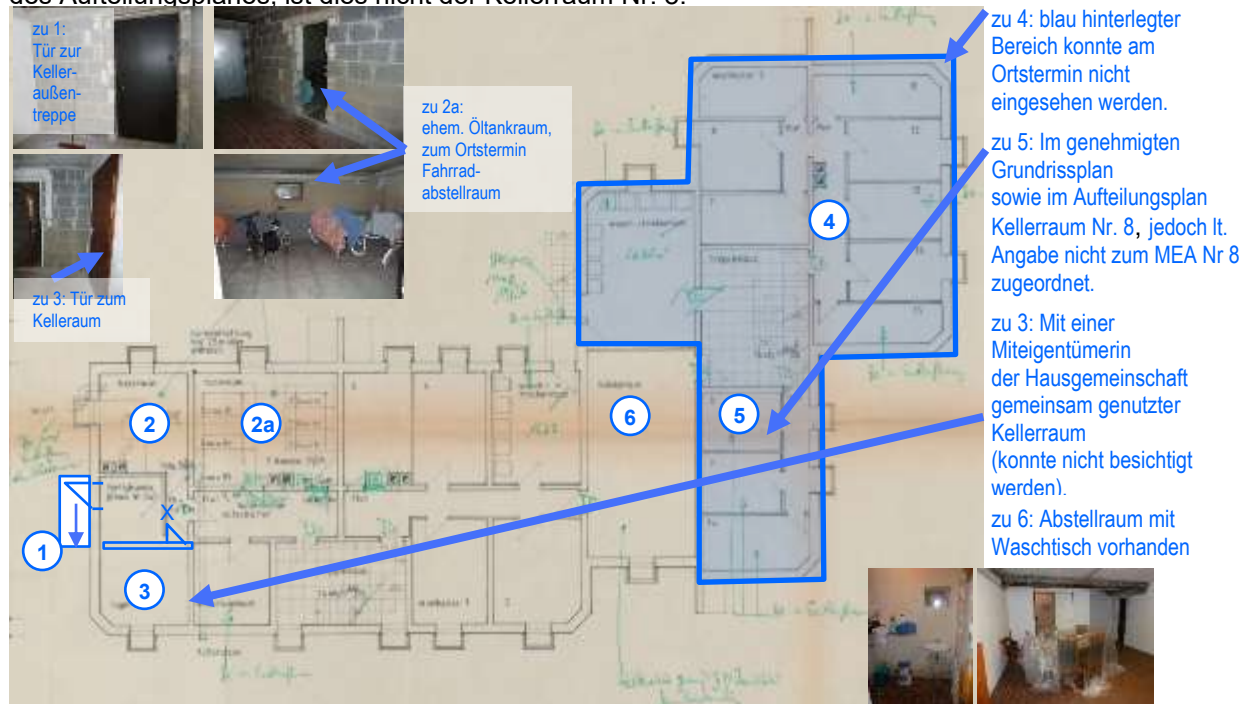
Hinweis: Die Beschreibung Makrolage / Strukturdaten / Mikrolage bezieht sich jeweils auf den Tag / das Jahr der Ortsbesichtigung. Im Folgenden wird angenommen, dass sich für ggf. zurückliegende Stichtage die regionale Bedeutung der Stadt / des Ortsteils im Laufe der Zeit nicht wesentlich verändert hat.

3 Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Die Besichtigung der unterzeichnenden Sachverständigen zusammen mit Vertreter(in) der Hausverwaltung) am 16.07.2025 (11:00 Uhr bis ca. 11:45 Uhr) umfasste z.T. das Gebäude von außen, lediglich vereinzelt Gemeinschaftsbereiche im Kellergeschoss von innen und das Grundstück. Das Bewertungsobjekt, Wohnung Nr. 8 im OG nebst zugehörigem Vorratsraum im KG, konnten nicht besichtigt werden.

Hinweis:

Laut Angabe der Hausverwaltung am Ortstermin, teilt der Eigentümer des Bewertungsobjektes Wohnung Nr. 8 sich einen Kellerraum mit einer weiteren Miteigentümerin der Hausgemeinschaft, welcher ebenfalls nicht besichtigt werden konnte. Abweichend vom genehmigten Grundrissplan sowie des Aufteilungsplanes, ist dies nicht der Kellerraum Nr. 8.



4 Erläuterungen zum Grundstück

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der Ortsbesichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Lage im Stadtgebiet

Randlage

Gebietsart

Charakter eines Mischgebietes

Nachbarbebauung und
Höhe der Nachbarbebauung

überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung
in offener Bauweise

Immisionen / Lagebeurteilung

Temporäre Immission durch die räumliche Nähe zur Autobahn A46, zu gewerblichen Einrichtungen sowie einer Kirche für das zu bewertende Grundstück im Gebiet beurteilt. Diese werden jedoch im Weiteren als insgesamt durchschnittlich für das Gebiet ohne Werteeinfluss auf das Bewertungsobjekt unterstellt.

Die Lage wird nach Ortsbesichtigung und in Anlehnung an den örtlichen Mietspiegel als mittlere Wohnlage mit im Umkreis von ca. 1,0 bis 1,9 km periodischer Nahversorgung, durchschnittlicher Infrastruktur und von überwiegend durchschnittlichen, lagetypischen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart insgesamt einen neutralen Standortfaktor darstellt.

Grundstücksgröße

Flur 47, Flst. 468, 2.353,00 qm groß

Grundstücksgestalt

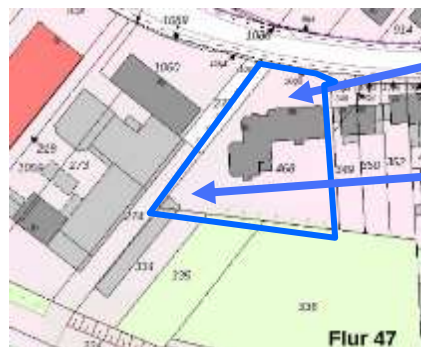
unregelmäßig

Topographie

leichtes Nord-Süd Gefälle (von Jacobastraße abfallendes Gelände Richtung rückwärtigen Gartenbereich)

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten

Bewertungsobjekt Mehrfamilienhaus freistehend,
Flurstück 349 grenzständige Garagen
Flurstück 334 grenzständige Garagenanlage
mit geringfügigem Überbau,



HsNr. 86, 88
Flst. 468

Garagenanlage
mit Überbau
Flst. 334



Einfriedung

Einfriedung tlw. über Holzzaun (Jägerzaun),
z.T. Maschendrahtzaun, jeweils tlw. mit Bepflanzungen

Grundstücksbreite

Straßenfront insgesamt ca. 22,50 m
Breite i.M. ca. 42,00 m

Grundstückstiefe

und Grundstückstiefe i.M. ca. 56,00 m

Verkehrsanbindung	durchschnittlich
Personennahverkehr	in fußläufiger Entfernung
Parkmöglichkeiten	Auf dem Grundstück sowie auf dem Nachbarflurstück 334 und tlw. im öffentlichen Straßenraum gegeben
Straßenzugang	direkter Zugang vom Grundstück
Straßenzustand	JacobasträÙe zweispurige Ortsdurchgangsstraße, voll ausgebaut, und entwässert, mit überwiegend beidseitigem Gehweg mit Radweg ausgewiesen, tlw. einseitige Parkmöglichkeiten im Straßenraum vorhanden.
Strom	vorhanden
Gas	keine Angaben
Fernwärme	vorhanden
Wasser	vorhanden
Telefon	vorhanden
Kabelfernsehen	keine Angaben
Satellitenanlage	keine Angaben
Solarthermie / Photovoltaik	keine Angaben
Schmutzwasser / Regenwasser	jeweils Einleitung in den Kanal

4.1 Grundbuch

Grundbuch

Amtsgericht	Erkelenz
Grundbuch von	Hückelhoven-Ratheim
Blatt	6162
Abdruck vom	17.03.2025
Einsicht	Das Wohnungsgrundbuch wurde eingesehen

Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Hückelhoven-Ratheim
Flur	47
Flurstück	468
GröÙe Flurstück und Wirtschaftsart	Lfd. Nr. 1, Gebäude-und Freifläche, Jacobastraße 86, 88, Flstk. 468, 2.353,00 qm groß
Mit dem Eigentum verbundenen Rechte	im Bestandsverzeichnis eingetragener Lfd. Nr. 1 zu Flurstück 468, Flur 47 im Bestandsverzeichnis 80 / 1000,00 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur 47 Flurstück 468 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss Nr. 8 des Aufteilungsplanes mit einem Vorratsraum im Kellergeschoss. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Hückelhoven-Ratheim Blatt 6155, 6156, 6157, 6158, 6159, 6160, 6161, 6163, 6164, 6165, 6166, 6167, 6168, 6169, 6170, 6171, 6172, 6173, 6174, 6175, 6176, 6177, 6178, 6179, 6180, 6181, 6182, 6183, 6184) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligungen vom 6. April 1981, Bezug genommen. Eingetragen am 23. April 1981.

Die vorher benannte Urkunde vom 06.04.1981 wurde eingesehen, demnach *besteht das Recht*

gemäß § 2 Abs. 1 Zitat:

„das mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum), an in sich abgeschlossenen gewerblichen Räumen oder an einer Garage (Teileigentum) verbunden ist, wie aus der Anlage 1 zu dieser Teilungserklärung ersichtlich.“

Auftragsgemäß wird in der folgenden Wertermittlung lediglich das Wohnungseigentum (Grundbuchblatt 6162) Nebst Ausweisung des Werteeinflusses der im vorher benannten Grundbuch in Abt. II, lfd. Nr. 4 und 5 eingetragenen Lasten auf Flur 47 Nr. 334 (jeweils beschränkte persönliche Dienstbarkeit) bewertet.

Bewertung einer Eigentumswohnung ohne Garage mit möglichem Werteeinfluss Details hierzu siehe unter Punkt 5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Darüber hinaus wird unter § 7 Instandhaltung hier Abs. 2 folgendes beschrieben, Zitat:

„Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil entsteht.“

Sowie

§14 Nutzungen sowie Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums Abs. 7, Zitat:

„...Der Veräußere einer Wohnung kann nicht verlangen, daß ihm sein Anteil am Verwaltungsvermögen, insbesondere an der Instandhaltungsrücklage, ausbezahlt wird. Sämtliche vom Voreigentümer bereits geleisteten Zahlungen und Rücklagen gehen auf den Erwerber über. Der Erwerber haftet gesamtschuldnerisch für etwaige Rückstände. Es ist Sache des Veräußerers und des Erwerbers, diese Fragen untereinander zu regeln.“

Möglicher Werteeinfluss siehe unter Punkt 5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Gemäß Anlage 2 der vorher benannten Teilungserklärung wird die Wohnfläche für das Bewertungsobjekt im OG Nr. 8 mit 75,35 qm und einem Miteigentumsanteil von 80/1.000 angegeben.

Sondernutzungsrechte sind in der Teilungserklärung nicht benannt.

Im Weiteren wird daher unterstellt, dass keine Sondernutzungsrechte für das Bewertungsobjekt bestehen.

Hinweis:

Bezüglich Kellerraum ist im Grundbuch

(Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1), wie vorher beschrieben, ein Vorratsraum eingetragen. Zitat:

*„Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss Nr. 8 des Aufteilungsplanes mit einem **Vorratsraum im Kellergeschoss**“.*

Laut Angabe der Hausverwaltung wird der Keller-/Vorratsraum im KG im Aufteilungsplan der Grundakte (bauaufsichtlich vorgeprüft am 26.03.1981) mit der Nummer 8, nicht vom Eigentümer des Bewertungsobjektes genutzt. Gleichwohl teilt sich der Eigentümer des

Bewertungsobjektes einen Raum mit einer Miteigentümerin der Hausgemeinschaft (Details siehe unter Punkt 4.1.1, hier Grundrissplan KG mit Lage des gemeinsam genutzten Kellerraumes).

Da es sich hierbei um eine juristische Frage handelt, wird Kaufinteressierten empfohlen, im Vorfeld die Zugehörigkeit / Lage des Vorratsraumes zu klären.

Im Weiteren wird unterstellt, dass eine ausreichende Fläche als Vorrats-/Kellerraum dem Wohnungseigentum Nr. 8 zugewiesen ist ohne Vor- und/oder Nachteile für das Bewertungsobjektes.

Abteilung I

Eigentümer*in

siehe Grundbuch

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen

Eintragung in Abt. II für das Flurstück 468 mit folgendem Inhalt:
Lfd. Nr. 4

Lasten auf Flur 47 Nr. 334:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verlegung und Unterhaltung eines Hochspannungskabels). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. April 1970 für die Gewerkschaft Sophia Jacoba, Steinkohlenbergwerk in Hückelhoven eingetragen am 6. Mai 1970.

Lfd. Nr. 5

Lasten auf Flur 47 Nr. 334:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verlegung und Unterhaltung einer Kabelleitung). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. Januar 1977 für die ~~Westdeutsche Licht- und Kraftwerke AG in Erkelenz~~ eingetragen am 31. Januar 1977.

Gemäß Veränderungen, Lfd. Nr. 5

Berechtigte ist nunmehr die NEW Netz GmbH, Geilenkirchen

Möglicher Werteeinfluss der vorher benannten Dienstbarkeiten siehe unter Punkt 5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

(Amtsgericht Erkelenz, 3 K 6/25). Ingetragen am 17.03.2025.

In dieser Wertermittlung ist vorausgesetzt, dass keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen sind.

Eventuell bestehende Eintragungen sind nicht wertrelevant.

Abteilung III

Anmerkung

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen oder bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und Rechten, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.

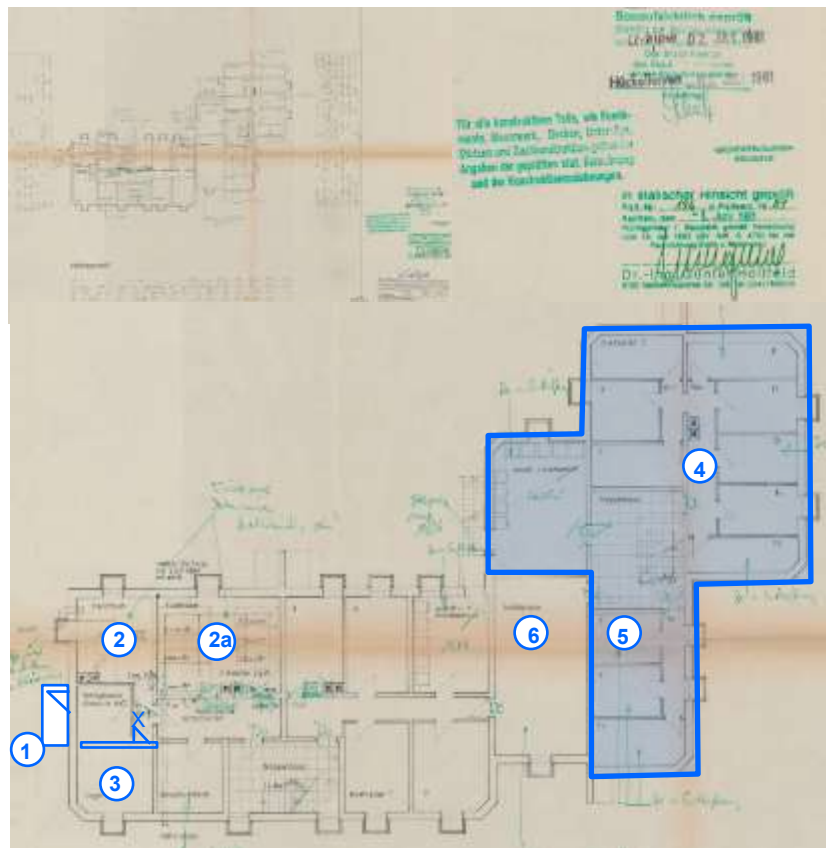
4.1.1 Über das Grundbuch hinausgehende rechtliche Gegebenheiten

Baugenehmigung

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht vollständig überprüft. Eine persönliche Bauakteneinsicht hat am 23.06.2025 (ab ca. 9h00 bis ca. 10h30) stattgefunden. Kopien aus der Akte/den Akten wurden tlw. von der Stadt Hückelhoven digital zur Verfügung gestellt.

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

Es konnten folgende Abweichungen am Besichtigungstermin erkannt werden (beispielhaft, erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit):
Im KG (Quelle Pläne: Bauakte, Az.: 63-311/86+88 vom 02. Juli 1981)



Wie bereits detaillierter unter Punkt 3 Erläuterungen zur Objektbesichtigung beschrieben:

Zuordnung der Kellerräume z.T. geändert (z.B. Fahrradabstellraum anstelle Öltankraum (2 u 2a), die im Plan gezeichnete Wand im Raum Lager ist nicht vorhanden, jedoch zusätzliche Wand eingefügt (3 zusätzlicher Kellerraum), zweite Kelleraußentreppe (1) vorhanden, im Hobbyraum Abstellraum mit Waschtisch vorhanden (6)).

Zu 4: blau hinterlegter Bereich konnte am Ortstermin nicht eingesehen werden.

Zu 5: Im genehmigten Grundrissplan sowie im Aufteilungsplan Lage KG-Raum Nr. 8, jedoch lt. Angabe nicht vom Eigentümer des Bewertungsobjektes genutzt bzw. zum Miteigentumsanteil (MEA) Nr. 8 zugeordnet.

Über die vorher beschriebenen besichtigten Räume im Kellergeschoss hinaus und ausgenommen der Treppenhausbereiche im Erd- und Obergeschoss (Hausnummer 86 und 88) sowie das Büro von der Hausverwaltung (Hausnummer 86, OG), konnten keine weiteren Ebenen / Räume / Wohneinheiten begangen werden. Auch das Bewertungsobjekt (Eigentumswohnung Nr. 8) war nicht zugänglich.

Baujahr:

Gemäß Bauaktenlage, mit Bezug auf den Schlussabnahmeschein mit Schreiben vom 29.10.1982, Az.: 63-311/86+88 / 213/81

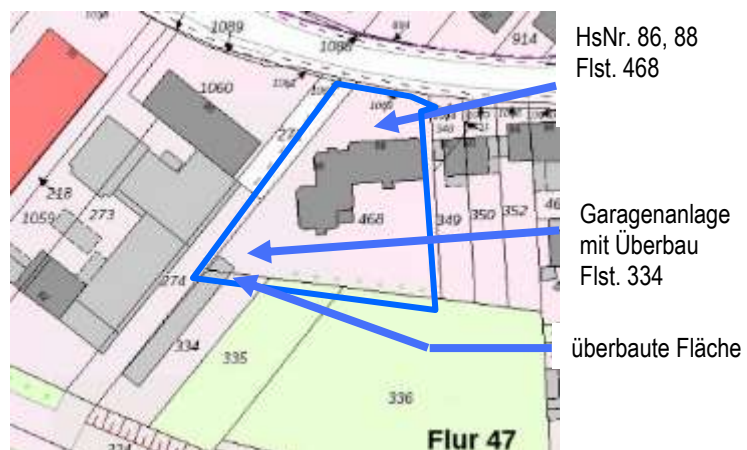
„Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses“, wird für das Mehrfamilienwohnhaus das Baujahr 1982 geschätzt und in der weiteren Wertermittlung angesetzt.

Auch wird unterstellt, dass Bedingungen, Auflagen, Anmerkungen sowie Grüneintragungen innerhalb der Genehmigungsunterlagen berücksichtigt wurden.

Überbau

Im Ortstermin wurde augenscheinlich keine Überbauung (i.S.d. § 912 BGB) von Gebäuden festgestellt.

Gleichwohl ist im folgend abgebildeten Lageplan (Quelle www.tim-online.nrw.de, Zugriff am 28.05.2025, ca. 12:30 Uhr, nicht rechtsverbindlich) eine leichte Überbauung (i.S.d. § 912 BGB) der Garagenanlage auf dem Flurstück 344 zu Lasten des Bewertungsobjektes erkennbar.



Karte ohne Maßstab (Quelle www.tim-online.nrw.de, © Geobasis NRW 2025, kein amtliches Kartenwerk)

Die Duldungspflicht eines Überbaus ist nicht eintragungsfähig, da es sich um eine gesetzliche Beschränkung des Grundstückseigentums handelt. Dennoch gilt:

In Abänderung des gesetzlichen Rechtszustandes (i.S. d. § 912-916 BGB) können die beiden Nachbarn aber auch das Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäudeteil zu haben, zum Inhalt einer Grunddienstbarkeit machen (§ 1018 BGB).

Eine Grunddienstbarkeit zur Duldung des bestehenden Überbaus und/oder, eine öffentlich-rechtliche Sicherung (z.B. anhand einer Baulast) liegen der Sachverständigen nicht vor.

Die §§ 912 ff BGB finden auch dann Anwendung, wenn sich zur Zeit des Überbaues die beiden benachbarten Grundstücke in einer Hand befunden haben (Eigengrenzüberbau). Nach der Entscheidung des Reichsgerichts (RG 160, 166) sprechen überwiegende volkswirtschaftliche Gründe und Billigkeitsgesichtspunkte dafür, die §§ 912 ff BGB auch auf den Fall der späteren Veräußerung von früher in einer Hand vereinigten Grundstücken entsprechend anzuwenden.

In der folgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass sich die Garagenanlage (heutiges Flurstückes 334) im gleichen Eigentum wie das des Bewertungsobjektes Flurstück 468 befindet (siehe auch Nachtragsbaugenehmigung der Stadt Hückelhoven mit Schreiben vom 22.03.1982, Az.: 63-311/86+88 / 213/81 „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen“ und die Teilungserklärung Urkunde vom 06.04.1981).

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der Lage der belasteten Fläche im hintersten rückwärtigen Grundstücksbereich (Zufahrtsbereich der Garagen), wird sachverständig der Einfluss des benannten Überbaus auf die bauliche Ausnutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks als sehr gering eingestuft.

Ein interessierter / kundiger Erwerber wird aufgrund der Grundstücksknappheit und der weiterhin hohen Nachfrage an Wohnraum sowie aufgrund des geringfügigen Nutzungsverlustes einen Abschlag vernachlässigen.

Sachverständig wird daher im Weiteren wegen des geringfügigen Einflusses des Überbaus auf die Nutzung kein Abschlag auf den Bodenwert vorgenommen.

Darüber hinaus wird insgesamt davon ausgegangen, dass die weiteren sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen der Gebäude mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.

Baulasten



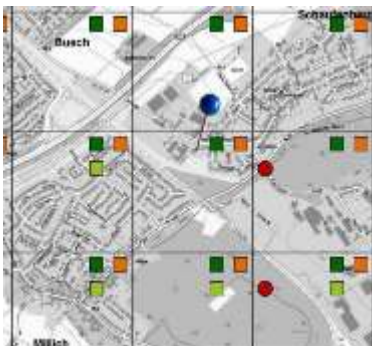
Laut schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hückelhoven vom 05.06.2025 Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden. Baulastenblatt Nr. 2924 zu Lasten Flurstück 334.

Demnach betrifft die Baulast (PKW-Stellplatzbaulast) ausschließlich das Flurstück 334. Da die Fläche der Stellplatzbaulast (4 PKW-Stellplätze insgesamt ca. 60,0 qm groß) im belasteten Leitungsflächenbereich der unter Punkt 5.4.1 beschriebenen Beschränkten persönlichen Dienstbarkeit liegt, wird kein weiterer Werteeinfluss berücksichtigt.

Für das Bewertungsobjekt Flurstück 468 wird somit im Weiteren ein Grundstück ohne Werteeinfluss durch eine Baulast unterstellt.

Im Folgenden wird vorausgesetzt, dass im Baulastenverzeichnis keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorgenommen sind.

Altlasten



Entsprechend der Darstellungen in dem von der Bezirksregierung Arnsberg und dem Geologischen Dienst Nordrhein-Westfalen betriebenen Internetportal "Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen" sind über das Planquadrat 500 x 500 m, in welchem das Bewertungsgrundstück liegt, mögliche bergbaubedingte Gefährdungspotenziale (z.B. Gasaustritt in Bohrungen bekannt) hinterlegt.

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

Hierbei handelt es sich jeweils nicht um grundstücksbezogene Auskünfte.

Eine schriftliche Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg vom 02.06.2025 bestätigt die o.g. Annahme, keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Jedoch umfasst die Fläche um Hückelhoven Bruchgebiete und/oder oberirdischen und/oder unterirdischen Bergbau.

Quelle: Geologischer Landesdienst NRW – Landesbetrieb -, Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW, www.gdu.nrw.de, Screenshot vom 01.10.2025, ca. 08:15 Uhr, nicht rechtsverbindlich)

Nähere Angaben zur Tragfähigkeit des Grund und Bodens wurden nicht gemacht und sind im Bedarfsfall durch Stellungnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg - Bergbau und Energie in NRW - , der RWE Power AG und/oder durch Sondersachverständige einzuholen.

Da keine weiteren Angaben vorliegen, wird im Weiteren angenommen, dass keine, durch den Bergbau/Tagebau sowie durch Altlasten verursachte Wertbeeinflussungen zu berücksichtigen sind.

Sollten diese Voraussetzungen nicht zutreffen wird sich diese erhebliche Änderung auf den Verkehrswert auswirken und diese Wertermittlung müsste angepasst werden.

Gemäß Internetportal des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen ELWAS-WEB/ www.elwasweb.nrw.de sowie der Hochwasserkarten des Landes NRW (www.hochwasserkarten.nrw.de, Zugriff am 01.10.2025, ca. 8:30 Uhr nicht rechtsverbindlich) befindet sich das Objekt in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und/oder Trinkwasserschutzgebiet.

Darüber hinaus werden Starkregenereignisse von betroffenen Zonen dargestellt,

Wasserrechtliche Situation/Wasserschutzzonen



Objekt liegt außerhalb

Übersicht Hochwasserkarten NRW,
www.hochwasserkarten.nrw.de,
(Zugriff am 01.10.2025, ca.08:30 Uhr
nicht rechtsverbindlich)



hierbei handelt es sich um statistische Auswertungen, was im Folgenden ohne Wertrelevanz berücksichtigt wird.

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den benannten Punkten nicht um grundstücksbezogene Auskünfte handelt.

Nähere Angaben zu den vorher benannten Punkten wurden nicht gemacht und sind im Bedarfsfall durch Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz (Untere Wasserbehörde) und/oder durch Sondersachverständige einzuholen.

Da keine weiteren Angaben vorliegen, wird auch hier im Weiteren angenommen, dass keine durch die o.g. Gebiete / Schutzzonen / Ereignisse verursachten Wertbeeinflussungen zu berücksichtigen sind.

Immissionen

Gemäß Lärmkarte aus dem Umgebungslärmportal des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Zugriff am 01.10.2025, ca. 08:00 Uhr nicht rechtsverbindlich) sind keine Daten über Beeinträchtigungen für das zu bewertende Grundstück angrenzend an die Jacobastraße bezogen auf einen 24 Stunden Zeitraum verzeichnet.



Straße / Schienenverkehr Bund / Industrie / Flugverkehr

Im Weiteren werden mögliche Immissionen für die Gebiete innerhalb des Ballungsraumes des Kreises Heinsberg / der Stadt Hückelhoven als nicht wertrelevant und als lageüblich berücksichtigt, wie sie in den Bodenrichtwerten eingeflossen sind.

Erschließungszustand/ Abgabenrechtliche Situation

Die Erschließungskosten nach Baugesetzbuch (BauGB) sind lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Hückelhoven vom 02.06.2025 für die Jacobastraße abgegolten, auch Maßnahmen nach Kommunalabgabengesetz (KAG) sind z.Z. nicht geplant.

Hinweis (rein nachrichtlich): Für Stichtage ab 01.01.2024 wird im Folgenden unterstellt, dass eine mögliche, zukünftige Beitragserhebung nach § 8 KAG entfällt, da das Gesetz zur Abschaffung der Straßenbaubeiträge in NRW (KAG-ÄG-NRW) rückwirkend zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist.

Sonstige wertrelevante Einflüsse sind der Gutachterin nicht bekannt. Im Weiteren wird von einem erschließungsbeitrags- und kanalanschlussbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

Baugrund

Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt, wie sie in den Bodenrichtwerten eingeflossen sind. Darüber hinausgehende Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Bodenordnung

Es wird vorausgesetzt, dass das zu bewertende Objekt zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren) einbezogen ist.

Denkmalschutz

kein Denkmalschutz

Natur- und Artenschutz

Hinweise auf die Existenz von geschützten Pflanzen und/oder Arten haben sich während der Ortsbesichtigung nicht ergeben.

Da eine rechtskräftige Baugenehmigungen aus dem Jahr 1981 vorliegt wird unterstellt, dass gemäß den gesetzlichen Vorgaben mögliche naturschutzrechtliche Belange beachtet wurden.

Insoweit sind natur- und artenschutzrechtliche Aspekte auftragsgemäß nicht weiter abgefragt worden und es wird unterstellt, dass gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und BauGB mögliche naturschutzrechtliche Belange beachtet wurden.

Festsetzungen im
Flächennutzungsplan



schriftliche Auskunft der Stadt
Hückelhoven, vom 19.08.2025,
Datei/Screenshot

Festsetzungen im
Bebauungsplan

Als „Gemischte Baufläche (M)“ ausgewiesen

Lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Hückelhoven vom 19.08.2025 befindet sich das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und es liegt außerhalb von festgesetzten Landschaftsschutzgebieten. Weiter Satzungen bestehen nicht.

Da keine weiteren Angaben vorliegen, wird vorbehaltlich einer anderen öffentlich-rechtlichen Würdigung der Stadt Hückelhoven/dem Kreis Heinsberg, eine Bewertung nach §34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in der weiteren Wertermittlung unterstellt.

Der Charakter des Gebietes, indem das Bewertungsobjekt liegt, stellt sich nach Inaugenscheinnahme vorrangig als Mischgebiet dar.

Mögliche Bebaubarkeit

Eine Veränderung und/oder Ergänzung der baulichen Anlagen sowie eine zusätzliche bauliche Nutzung kann nur über eine Bauvoranfrage geklärt werden.

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität)

Bauland

4.2 Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der Ortsbesichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Beschrieben werden überwiegende Ausstattungsmerkmale, die im Detail abweichen können.

Vorhandene Bauschäden können nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie zerstörungsfrei im Ortstermin erkennbar waren. Die Beschreibung von Bauschäden, wie tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß, Asbestrückstände u.a., können daher unvollständig sein. Die Qualität des Brand-, Wärme- und Schallschutzes wurde nicht überprüft. Einbauten bzw. Möblierung wurden nicht erfasst und sind nicht Inhalt der Bewertung, außer bei expliziter Erwähnung.

Die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizungen, Beleuchtungen usw. wurde nicht überprüft und wird in diesem Gutachten als gegeben unterstellt.

Ein Nachweis über die Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen und deren Funktionstüchtigkeit liegt für das Bewertungsobjekt nicht vor.

Zum Ortstermin am 16.07.2025 konnte lediglich eine Außenbesichtigung mit vereinzelter Inaugenscheinnahme von Gemeinschaftsbereichen im Kellergeschoss (wie z.B. Treppenhaus, Flur, Waschküche, ehemaliger Heizungsraum, jeweils unterhalb des Gebäudeteils mit der Hausnummer 88) durchgeführt werden.

Über die vorher beschriebenen besichtigten Räume im Kellergeschoss hinaus und ausgenommen der Treppenhausbereiche im Erd- und Obergeschoss (Hausnummer 86 und 88) sowie das Büro der Hausverwaltung (Hausnummer 86, OG), konnten keine weiteren Ebenen / Räume / Wohneinheiten begangen werden. Auch das Bewertungsobjekt (Eigentumswohnung Nr. 8) und der zugehörige Vorratsraum im Kellergeschoss waren nicht zugänglich.

Zum Zeitpunkt der Begehung waren die besichtigten Räume tlw. zugestellt, nicht alle Wände und Böden waren einsehbar.

Hinweis: alle links / rechts Angaben sind immer betrachtet von der Straße mit Blick zum Haus.

Das Grundstück ist zum Wertermittlungs- und Qualitätszeitpunkt an der Jacobastraße mit einem freistehenden 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).

Das Mehrfamilienwohnhaus steht traufständig zur Jacobastraße, 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.

Gemäß Teilungserklärung vom 06.04.1981, besteht die Wohnung aus 1 Elternzimmer, 1 Bad, 1 Kinderzimmer, 1 Wohnraum, 1 Küche, 1 Diele, 1 WC, 1 Flur, 1 Abstellraum, 1 Vorratsraum im Kellergeschoss und verfügt über ca. 75,35 qm Wohnfläche (ohne Balkon). Sie ist laut Angaben eigengenutzt.

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 Unterhaltungstau.

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen, wertbestimmenden Gebäudemerkmale tabellarisch wieder:

4.3 Gebäudeübersicht/Baubeschreibung

Baujahr	1982 geschätzt
Modernisierungen / Modernisierungsumfang	Lt. Angaben und/oder grob geschätzt: Mehrfamilienwohnhaus Genauere Angaben liegen der Sachverständigen nicht vor. Modernisierungen - ca. 2023-2025 bis auf den Balkon des Bewertungsobjektes, Betoninstandhaltungsmaßnahmen an den Balkonen vorgenommen - Modernisierung der Heizungsanlage (Umstieg auf Fernwärme vor ca. 19-20 Jahren grob geschätzt, Lt. Energieausweis im Jahr 2006)



ehemaliger Öltankraum zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme als Fahrradabstellraum genutzt.

Wände - überwiegend flurseitig - im Rohbauzustand.

Annahme:

Gemäß den Angaben sowie der Inaugenscheinnahme fanden Maßnahmen überwiegend im Rahmen der Instandhaltung statt.
(Details siehe unter Punkt 5.2 Restnutzungsdauer)

Bebauung	Bereits unter 4.2 beschrieben
Nutzung	Wohnen
Bauweise	massiv
Fassade	verklindert, baujahrstypisch gedämmt angenommen
Außenwände	massiv
Kelleraußenwände	massiv
Innenwände	massiv und/oder Leichtbauwände unterstellt
Gestaltung der Innenwände	Tapete und/oder gestrichen, z.T. Fliesen angenommen, Treppenraum mit Verblender
Decken	massiv unterstellt

Dach	Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl mit baujahrstypischer und/oder dem Modernisierungsjahr entsprechender Dämmung unterstellt (der Dachstuhl konnte nicht eingesehen werden).
Dachdeckung	Pfanneneindeckung, Gauben, Schornsteine sowie Traufbereiche und Giebelseiten im DG Bereich mit Kunstplatten verkleidet.
Dachrinnen / Fallrohre aus	Zink
Geschosstreppen	KG zum DG massiv
Treppenbelag	Keramikbelag (rotbraun)
Treppengeländer	aus Stahl
Aufzug	kein Aufzug
Hauseingangstür	Hauseingangstür aus Holz, entsprechend dem Baujahr
Wohnungseingangstür	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Türen innen	überwiegend Holztüren mit Futter und Bekleidung, im KG tlw. Stahltüren, z.T. Holztüren mit Stahlzargen
Fenster	Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, ebenfalls baujahrstypisch und/oder dem Modernisierungsjahr entsprechend
Fensterbänke	Außen überwiegend aus Betonfertigteil (weiß gestrichen), innen keine Angaben, überwiegend Kunst- und/oder Werkstein unterstellt.
Rollläden	Rollläden manuell unterstellt
Bodenbeläge	Innerhalb der Wohnung keine Angaben, z.T. Laminat, tlw. Textilbelag, z.T. Fliesen angenommen, Treppenhaus Keramikbelag (rotbraun), KG tlw. Keramikbelag (rotbraun), z.T. Estrich auf Beton
Heizung	Fernwärme (laut Energieausweis Baujahr Wärmeerzeuger 2006)
Heizkörper	Heizkörper mit Thermostatventil, jeweils baujahrstypisch und/oder dem Modernisierungsjahr entsprechend
Warmwasserbereitung	lt. Angabe dezentral über Durchlauferhitzer
Photovoltaikanlage / Solarkollektoren	keine
Elektroinstallation	unter Putz, durchschnittliche Ausstattung unterstellt
Anzahl der Bäder	in ausreichender Anzahl vorhanden
Sanitärausstattung	Bewertungsobjekt gemäß genehmigtem Grundriss OG: innenliegendes Gäste-WC mit WC und Waschtisch, Innenliegendes Bad mit WC, Waschtisch, Wanne und Dusche, jeweils mechanische Lüftung und Heizung mit Thermostatventil unterstellt, farbe Sanitärobjekte unbekannt (Wohnung konnte nicht besichtigt werden)
Balkon	Bewertungsobjekt mit Balkon

besondere Ausstattung/Bauteile Kelleraußentreppe 2 Stück



1x straßenseitig, links vom Hauseingang Nr. 88
und



1x gartenseitig, im Bereich EG Wohneinheit Nr. 2 Terrasse

Nebengebäude/Garagen

keine auf dem Grundstück des Bewertungsobjektes
(Gartenhäuschen nicht Gegenstand der Wertermittlung)

Außenanlagen

Zuwegungen überwiegend aus Betonkleinpflaster, gartenseitig tlw. Kies, Zufahrt zum Garagenhof des Flurstücks 334 Asphaltdecke. Rückwärtiger Gartenbereich üblicher Ziergarten mit Rasenflächen und Bepflanzung, Terrassen im EG überwiegend Betonplatten angenommen.

Bauzustand

Wärme-/Schallschutz	entsprechend dem Baujahr angenommen
Gesamtausstattung / Grundriss:	<p>Die Ausstattung wird überwiegend als baujahrstypisch und als durchschnittlich unterstellt.</p> <p>Der Grundriss des Mehrfamilienwohnhauses ist ebenfalls als baujahrstypisch und als gut gelöst anzusehen.</p>
Energieausweis:	<p>Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG), liegt für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag vor.</p> <p>Für die Hausnummer 86 und 88 jeweils mit einem aktuellen Energieverbrauchsausweis (Ausgestellt am 31.01.2018, gültig bis 31.01.2028) und dem Energieträger Fernwärme.</p> <p>Demnach wurde ein Energieverbrauch für das Gebäude Hausnummer 88 mit 133,66 kWh/qm a und für die Hausnummer 86 mit 116,69 kWh/qm a errechnet.</p> <p>Somit liegen zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag die Gebäudebewertungen für den IST-Zustand innerhalb der Energie Effizienz Klasse E (Hausnr. 88) und der Energie Effizienz Klasse D (Hausnr. 86).</p> <p>Folgende Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung bezüglich der Heizung und der Warmwasseraufbereitung wurden für beide Hausnummer ausgewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Außenwände dämmen,- Kellerdecke/Bodenplatte dämmen,- Hydraulischer Abgleich für die Heizungsanlage,- Solarthermie zur Unterstützung für Warmwasser und Heizung. <p>Als energetisch ungünstig werden somit u.a. eine nicht zeitgemäß ausgeführte Dämmung im KG sowie die nicht zeitgemäß gedämmte Fassade eingeschätzt. Für das Baujahr jedoch überwiegend baujahrstypisch.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Gemäß GEG § 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen</p> <p>(1) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.</p> <p>(2) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.</p> <p>§ 73 Ausnahme</p> <p>(1) Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach § 71 und § 72 Absatz 1 und 2 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen.</p> <p>(2) Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.</p> <p>Soweit bei beheizten oder gekühlten Räumen eines Gebäudes Außenbauteile im Sinne der Anlage 7 erneuert, ersetzt oder erstmalig eingebaut werden, ist es angeraten, sich zwecks eines informatorischen Beratungsgesprächs an einen Energieberater zu wenden (i.S.d. § 48 Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Änderung).</p>

Unterhaltungs-
/Instandhaltungsstau /
Bauschäden/Baumängel

Alle Fotos sind beispielhaft und erheben nicht den Anspruch auf
Vollständigkeit.
Im KG:



Vorrangig im Bereich des ehemaligen Öltankraumes
(KG Hausnummer 88) rohbauähnlicher Zustand,



z.T. fehlende Sockelleisten und tlw. Verfärbungen im Wand-
/Sockelbereich
(Foto links Flur, rechts Abstellraum mit Waschtisch im Hobbyraum)



Waschküche z.T. Verfärbungen im Wand-/Sockelbereich

Balkon Bewertungsobjekt WE08



Untersicht mit tlw. starken Verfärbungen und z.T. mit Abplatzungen



Brüstung außen tlw. Verfärbungen,



tlw. Asphalt mit Schäden (Schlaglöcher)

Anmerkung:

Bei der Ortsbesichtigung wurden z.T. Verfärbungen innerhalb des Kellergeschoss (vorrangig im Boden- und Wandbereich) festgestellt. Es ist nicht auszuschließen, dass teil- und zeitweise in den Kellerräumen des Bewertungsobjektes, hier vorrangig in den erdanliegenden Mauern, eine Beschädigung durch aufsteigende bzw, durchdringende Feuchtigkeit auftritt.

Laut Angabe und Inaugenscheinnahme wird im Folgenden angenommen, dass mögliche schadhafte Flächen regelmäßig von einer Fachfirma im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung besichtigt und/oder beseitigt werden können und/oder reine optische Mängel darstellen. Es erfolgt demnach kein Kostenansatz.

Hinweis:

Dies zu beurteilen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung und Bedarf ggf. das hinzuziehen eines Sondersachverständigen.

Bezüglich u.a. Balkone und schadhafte Asphaltflächen wird im Folgenden unterstellt, dass präventive, frequentierte Reinigungs-/Instandhaltungsmaßnahmen und/oder Dichtheitsprüfungen an Versorgungsleitungen über die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft abgedeckt werden.

Darüber hinausgehende Bauschäden und/oder Baumängel über das baujahrstypische Maß hinaus konnten nach Inaugenscheinnahme nicht erkannt werden.

Nach Ortsbesichtigung und sachverständiger Einschätzung wurde das Objekt, exklusive der Wohneinheit Nr. 8, fortlaufend renoviert und modernisiert im Rahmen von Instandhaltungen.

Wie bereits erwähnt, wird insgesamt ein für das Baujahr leichter Unterhaltungstau ohne Werteinfluss angenommen.

Für nicht besichtigte Wohnungen und/oder Räume wird im Weiteren ein durchschnittlicher Ausstattungs-/Qualitätsstandard mit einem durchschnittlichen Modernisierungs-/Instandhaltungsgrad, unterstellt.

Auftragsgemäß wird die Wertermittlung ohne wertbeeinflussende Zu- und/oder Abschläge für Reparaturstau und/oder sonstige Maßnahmen bezüglich der nicht besichtigten Bereiche vorgenommen.

Rein nachrichtlich:

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

Der überschlägige Aufwand für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs werden bei den nachfolgenden Berechnungen nur in der Höhe angesetzt, welche dem Wertansatz eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden und annähernd zeitgemäßen Wohnzustands entspricht.

Es ist zwischen disponiblen

(um die weitere Nutzung zu gewährleisten ist im Allgemeinen eine sofortige Beseitigung nicht erforderlich oder eingeschränkt disponibel: in absehbarer Zukunft Beseitigung erforderlich)

und indisponiblen,

(sofortige Beseitigung zur weiteren Nutzung/Ertragserzielung erforderlich)

Kostenarten zu unterscheiden.

Der Ansatz der disponiblen Kosten ist unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen. Dieser Werteinfluss kann nicht höher sein als der Wertanteil des betreffenden Bauanteils am Gesamtwert des Baukörpers.

Der Werteinfluss indisponibler Maßnahmen orientiert sich an überschlägig geschätzten Kosten. Sofern eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden kann, wird eine entsprechende Wertminderung angesetzt.

Der Ansatz ist daher nicht als Investitionsaufwand für die Beseitigung der Baumängel, Bauschäden sowie Reparaturen zu verstehen; hierzu wäre eine differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig, die den Rahmen einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB übersteigen würde und daher im vorliegenden Fall nicht durchgeführt wird.

Gleiches gilt sinngemäß für gegebenenfalls zu betrachtende Modernisierungsmaßnahmen oder sonstige zu verändernde Bauausführungen.

Hinweis: Die tatsächlich erforderlichen Untersuchungs-, Schadensbeseitigungs- und Instandsetzungskosten können deutlich von der ggfs. angesetzten Wertminderung abweichen.

Insbesondere bestehen ggfs. erhöhte Anforderungen an den Wärme-, Schall- und Brandschutz, die die Sachverständige nicht beurteilen und abschätzen kann. Bei möglichen angesetzten Kosten handelt es sich keinesfalls um eine Kostenberechnung, sondern um eine Schätzung zum Zwecke der Verkehrswertermittlung.

Zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag waren nicht alle Wand-, Decken- und Bodenflächen einsehbar und der Zustand konnte lediglich gemäß Angaben von Seiten der Hausverwaltung, des Auftraggebers und/oder plausiblen Annahmen bewertet werden.

Verborgene, nicht sichtbare sowie nicht angegebene Mängel oder Bauschäden wurden in der folgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Eine Prüfung, ob die Schornstein-, Giebel-, Traufverkleidung aus asbesthaltigen Materialien besteht, konnte im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt werden. Es wird unterstellt, dass dies nicht gegeben ist.

Sollten diese benannten Voraussetzungen nicht zutreffen, wird sich diese erhebliche Änderung auf den Verkehrswert auswirken und dieses Gutachten müsste angepasst werden.

Mietvertrag

Laut Angabe unvermietet und seit längerer Zeit vom Eigentümer nicht bewohnt (genauer Zeitraum unbekannt)

Bewegliches Zubehör

Eine Bewertung von beweglichem Zubehör ist von der Unterzeichnenden nicht durchgeführt worden.

Sonstiges

Beschaffenheit

Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist für die Nutzung Wohnen geeignet und im Rahmen der vorgegebenen Nutzung drittverwendungsfähig.

Anmerkung

Die Wohnfläche beträgt insgesamt laut Teilungserklärung 75,35 qm ohne Balkon.

Gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) werden Balkone zu 1/4 angerechnet.

Die Berechnung der Wohnflächen wurde von mir anhand des genehmigten Grundrissplanes überprüft. Demnach liegt die grob überschlägig geschätzt und gerundet Wohnfläche inklusive Balkon bei 78,00 qm. Diese Wohnfläche wird in der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

5 Allgemeine notwendige Annahmen zur Ermittlung des Verkehrswertes

5.1 Berechnung der Wohnfläche (Wfl.) des Wohnungseigentums Nr. 8

Auftragsgemäß wurde kein örtliches Aufmaß erstellt. Alle erforderlichen Maße für die Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen (Wfl./Nfl. in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV in Kraft seit 01.01.2004) basieren auf Unterlagen/Berechnungen der vorliegenden Baugenehmigung/ Abgeschlossenheitsbescheinigungen und sind tlw. daraus frei gegriffen und/oder anhand von plausiblen Annahmen ergänzt (Maße i.M.).

Die dadurch evtl. entstehenden Ungenauigkeiten sind für die Wertermittlung unwesentlich.

5.1.1 Überschlägige Berechnung der Wohn-/Nutzflächen nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003, in Kraft seit 01.01.2004

Pos	Raumbezeichnung	Rechenweg		ges. Raum	Wfl./Nfl. je Geschoss
Jacobastraße 88, Wohneinheit Nr. 8, OG					
	Diele	1,385*1,76	* 0,97 =	2,36 qm	
	Gäste-WC	1,385*1,135	* 0,97 =	1,52 qm	
	Küche	3,01*3,385	* 0,97 =	9,88 qm	
	Flur	0,885*2,26	* 0,97 =	1,94 qm	
	Kind	3,51*3,51 -0,55*0,55*0,5	* 0,97 =	11,80 qm	
	Bad	2,51*2,26-0,50*0,20	* 0,97 =	5,41 qm	
	Eltern	3,51*4,01	* 0,97 =	13,65 qm	
	Wohnraum	4,01*5,76+2,00*3,01 -1,00*0,50 -0,50*0,24	* 0,97 =	27,64 qm	
	Abst. Balkon	1,51*1,01	* 0,50 =	0,76 qm	
	Balkon	8,19*1,51	* 0,25 =	3,09 qm	
					78,05 qm
	Wohnfläche gesamt gerundet				78,00 qm

Die grob überschlägig ermittelte gesamte Wohnfläche für das Wohnungseigentum Nr. 8 im OG beträgt gerundet ca. 78,0 qm.

5.2 Wohnfläche / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer / Baujahr

Wohnfläche

Wie vorher beschrieben beträgt die grob überschlägig geschätzte und aufgerundete Wohnfläche der Eigentumswohnung Nr. 8 insgesamt ca. 78,00 qm.

Bei der Wohn-/Nutzfläche handelt es sich um ca. Angaben, diese sind für die Wertermittlung zum Zwecke der Plausibilisierung hinreichend genau. Sie sind nicht geeignet, um diese ungeprüft als Wohn-/Nutzflächenberechnung und/oder Mieterhöhungsverlangen zu verwenden.

Gesamtnutzungsdauer

Der Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg legt im Grundstücksmarktbericht 2025 die Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser mit 80 Jahren (i.S.d. § 4 Abs. 2 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 1) und die lineare Alterswertminderung (nach § 38 ImmoWertV) zugrunde. Es wird daher für das Bewertungsobjekt zum Stichtag 16.07.2025 eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Wie bereits erwähnt wird als Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs.3 ImmoWertV) die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Das Bewertungsobjekt wurde mit seinem Wohngebäude im geschätzten Jahr 1982 erbaut.

Nach Einschätzung der Unterzeichnerin befindet sich das Bewertungsobjekt, vor dem Hintergrund der baulichen Situation und gemäß örtlichem Eindruck bei der Ortsbesichtigung hinsichtlich des Gebäudezustands und der Konstruktionsart, insgesamt in einem dem Baujahr und Modernisierungsgrad entsprechend überwiegend durchschnittlichen Allgemeinzustand.

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der geschätzten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt.

Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen zugrunde gelegt, welches vom örtlichen Gutachterausschuss als Grundlage des Modells im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht wurde.

Demnach zum Stichtag gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 2.

Daher wird im vorliegenden Bewertungsfall vor dem Hintergrund der baulichen Situation und gemäß örtlichem Eindruck bei der Ortsbesichtigung hinsichtlich des Gebäudezustandes und der Konstruktionsart die tatsächliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) von 37 Jahre als angemessen betrachtet und angesetzt.

(kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung mit rd 3,0 Punkten geschätzt)

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor (Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Gemäß hiesigem Grundstücksmarktbericht 2025 ist der Regionalfaktor für den Kreis Heinsberg mit 1,0 anzusetzen.

Baujahr

Aufgrund der Aktenlage wird sachverständig in der weiteren Wertermittlung für das Mehrfamilienwohnhaus ein Baujahr von 1982 geschätzt und zugrunde gelegt.

5.3 Wirtschaftsplan/Beschlüsse der Eigentümerversammlung/WE-Verwaltung:

Hausgeld

Die Sachverständige hat bei der Hausverwaltung die einschlägigen Unterlagen wie den Wirtschaftsplan und die Beschlüsse der Eigentümerversammlung aus den letzten Jahren schriftlich angefordert.

Die Wirtschaftspläne und die Protokolle der Eigentümerversammlung liegen vor.

Als Hausgeld/Wohnungsgeld werden die monatlichen Vorauszahlungen bezeichnet, die Wohnungseigentümer aufgrund eines beschlossenen Wirtschaftsplanes an den Verwalter von Wohnungseigentumsanlagen zu zahlen haben. Als Rechtsgrundlage dient hier das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Nach § 16 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (§ 16 Abs. 1 S2) zu tragen.

Üblicherweise wird in umlagefähige Kosten (z.B. auf den Mieter umlagefähige Betriebskosten) und nicht umlagefähige Kosten (z.B. Instandhaltungsrücklage und Verwaltungskosten, die durch den Eigentümer zu tragen sind) unterteilt.

Angaben zum Hausgeld zum Stichtag rein nachrichtlich 385,73 € pro Monat gemäß Wirtschaftsplan 2025 (Jahresabrechnung vom 31.12.2022 bis 31.12.2023) der Hausverwaltung vom 12.06.2024.

Die Instandhaltungsrücklagen wie im benannten Wirtschaftsplan für das Bewertungsobjekt anteilig mit 2.025,00 € und Gesamt mit 25.000,00 € ausgewiesen.

Hinweis rein nachrichtlich:

Angaben zum Hausgeld ab dem 01.01.2026 bis 31.12.2026 liegen der Sachverständigen ebenfalls vor. Demnach liegt das Hausgeld bei 411,10 € pro Monat gemäß Wirtschaftsplan 2026 (Jahresabrechnung vom 01.01.2024 bis 31.12.2024) der Hausverwaltung vom 30.06.2025.

Die Instandhaltungsrücklagen wie im benannten Wirtschaftsplan für das Bewertungsobjekt anteilig mit 2.025,00 € und Gesamt mit 25.000,00 € ausgewiesen.

Anmerkung:

Das Hausgeld sowie die anteilige Instandhaltungsrücklage sind laut Hausgeldabrechnung der Hausverwaltung jeweils bezogen auf ein Miteigentumsanteil von 81 / 1.000,00 (vermutlich inklusive eines Miteigentumsanteils an einer Garage, lt. Teilungserklärung vom 06.04.1981 Garage mit Miteigentumsanteil 1 / 1.000,00 ausgewiesen) und nicht wie beauftragt auf ein Miteigentumsanteil von 80 / 1.000,00 (lediglich Eigentumswohnung ohne Garage).

Demnach liegt für das Bewertungsobjekt das Hausgeld zum Stichtag bei ca. 380,97 €, ab 01.01.2026 bei ca. 406,02 € und die Instandhaltungsrücklage jeweils bei ca. 2.000,00 €

Ein individueller Sanierungsfahrplan zur energetischen Modernisierung der Wohnanlage i.S. des Energieverbrauchsausweises (gültig bis 31.12.2028) liegt nicht vor. Die Eigentümerversammlung hat bisher hierzu keinerlei Beschlüsse gefasst. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass das Gemeinschaftseigentum derzeit energetisch ungünstige Eigenschaften hat. Zurzeit werden am Markt energetisch ungünstige Immobilien teilweise mit Preisabschlägen gehandelt.

5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Einfachheit halber werden im Folgenden Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z.T. mit boG abgekürzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher oder vernachlässigter Erhaltungszustand sein.

Wertminderungen können auch wegen Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) eintreten. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten. Die Kosten zur Beseitigung von Bauschäden werden dann nur pauschal und in dem beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt, sofern sie vor dem Hintergrund des Marktgeschehens als preisbildend eingeschätzt werden.

Wie bereits unter 4.1.1 beschrieben, wird aufgrund des Überbaus, wegen des geringfügigen Einflusses auf die Nutzung, kein Abschlag auf den Bodenwert vorgenommen.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale aus der Bodenwertermittlung liegen demnach nicht vor

0,00 €

Gleichwohl besteht ein Risiko aufgrund des nicht besichtigten Wohnungseigentums Nr. 8 nebst Vorratsraum im Kellergeschoss. Bauschäden, Baumängel sowie Instandhaltungs- und Modernisierungstau sind demzufolge nicht bekannt.

Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln, Bauschäden sowie ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie ein etwa vorhandener Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau innerhalb der Räume des Bewertungsobjektes werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Von der Unterzeichnerin wird ein grob überschlägig geschätzter Risikoabschlag von ca. 20% vom jeweiligen vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert als angemessen betrachtet.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale Risikoabschlag, 20% vom vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert entspricht einem Abschlag von insgesamt grob geschätzt und gerundet

- 25.000,00 €

Der Sicherheitsabschlag wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal vom jeweiligen vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert abgezogen.

Weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind hier nicht zu berücksichtigen bzw. sind in den wertbestimmenden Elementen - insbesondere bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer - abgebildet.

weitere Objektspezifische Grundstücksmerkmale bzgl. Reparaturstau liegen demnach nicht vor

0,00 €

Rein nachrichtlich und lediglich zur Plausibilisierung
boG aus Ertragswertverfahren (Details siehe Punkt 5.5 Ergänzende allgemein notwendige Angaben für das Ertragswertverfahren)

Objektspezifische Grundstücksmerkmale bzgl. CO₂-Umlage gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂ KostAufG)

Einfluss der nicht umlagefähigen CO₂-Abgabe auf den vorläufigen Ertragswert anteilig geschätzt rd.

- 2.500,00 €

5.4.1 Berücksichtigung besondere vertraglich spezifische Vor- und/oder Nachteile bezogen auf den Stichtag 16.07.2025, hier Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuches, „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit“

A) Gegebenenfalls Einschränkungen aufgrund von vorh. Leitungen auf dem Flurstück 334

Eintragung in Abt. II für das Flurstück 468 mit folgendem Inhalt:

Lfd. Nr. 4, Lasten auf Flur 47 Nr. 334:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verlegung und Unterhaltung eines Hochspannungskabels). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. April 1970 für die Gewerkschaft Sophia Jacoba, Steinkohlenbergwerk in Hückelhoven eingetragen am 6. Mai 1970.

Anmerkung Sachverständige:

Die Bewilligungsurkunde aus dem Jahr 1970 zeigt die Lage nicht an.

Nach Einschätzung der Unterzeichnerin und vorbehaltlich einer anderen öffentlich-rechtlichen Würdigung der Stadt Hückelhoven, wird im Weiteren unterstellt, dass die bauliche Entwicklung eine Herstellung von Leitungen (oberirdisch sowie unterirdisch) über die bereits belasteten Flächen (z.B. siehe folgenden Punkt B), beschränkte persönliche Dienstbarkeit Lfd. Nr. 5 Verlegung und Unterhaltung einer Kabelleitung) faktisch nicht mehr zulässt. Auf Grund dieser faktisch baulichen Entwicklung des Gebietes ist davon auszugehen, dass der Berechtigte von dem Leitungsrecht kein Gebrauch machen wird.

Sollte diese Annahme nicht stimmen, müsste dieses Gutachten angepasst werden.

B) Gegebenenfalls Einschränkungen aufgrund von vorh. Leitungen auf dem Flurstück 334

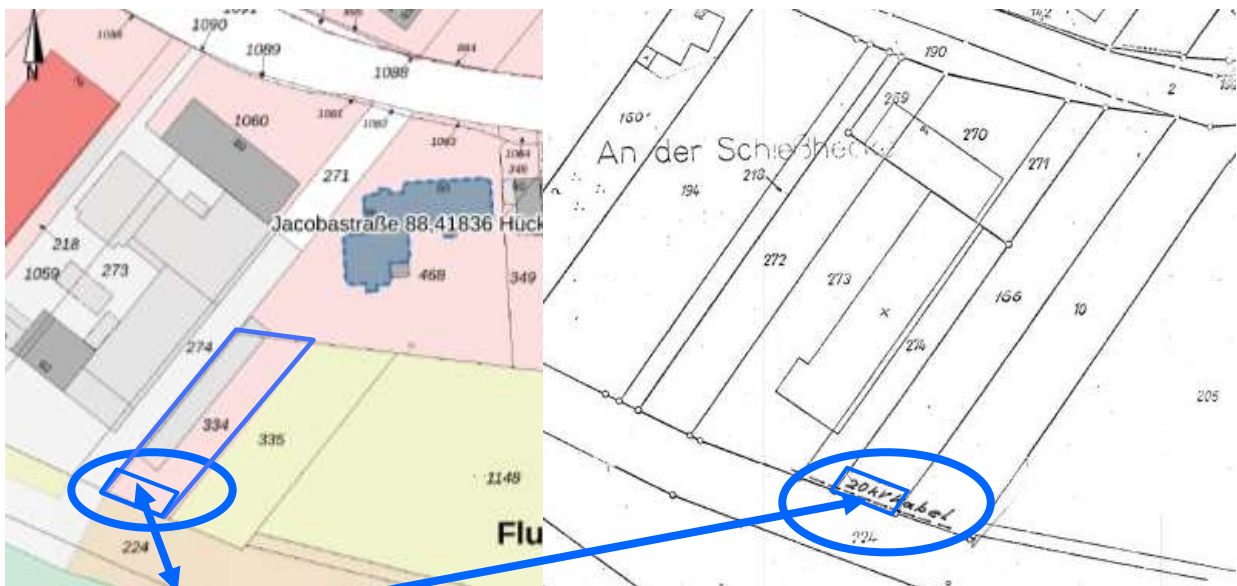
Lfd. Nr. 5, Lasten auf Flur 47 Nr. 334:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verlegung und Unterhaltung einer Kabelleitung). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. Januar 1977

Die benannte Urkunde vom 20. Januar 1977 (Urkundenrolle-Nummer 292/1977) wurde eingesehen. Demnach besteht das Recht eine Versorgungsleitung im südlichen Randbereich (unmittelbar an der Grundstücksgrenze des heutigen Flurstücks 334) zu verlegen.

Zitiert:

„...auf dem Grundstück Flur 47 Parzelle Nr. 166 eine elektrische Kabelleitung in 1 m Tiefe zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erweitern, alle hierzu erforderlichen Arbeiten an und auf dem Grundstück vorzunehmen, sowie das Grundstück zur Ausführung dieser Arbeiten zu betreten...“



heutiges Flurstück 334,
historisch zugehörig zu Flurstück 166
(Quelle: www.tim-online.nrw.de, © Geobasis
NRW 2025, kein amtliches Kartenwerk,
Screenshot nicht maßstäblich)

Vergrößerte Darstellung der betroffenen Fläche
auf dem heutigen Flurstück 334,
historisch zugehörig zu Flurstück 166
(Lageplan Quelle: Bewilligung vom 20. Januar 1977,
Screenshot nicht maßstäblich)

Nach Einschätzung der Unterzeichnerin liegt eine Nutzungseinschränkung für das dienende Flurstück 334 vor.

Einfluss Leitungsrecht:

- das dienende Flurstück 334 ist bebaut mit Garagen (Reihengarage mit insg. 15 Garagen) und lediglich von der Jacobastraße aus über das Flurstück 468 zu erreichen,



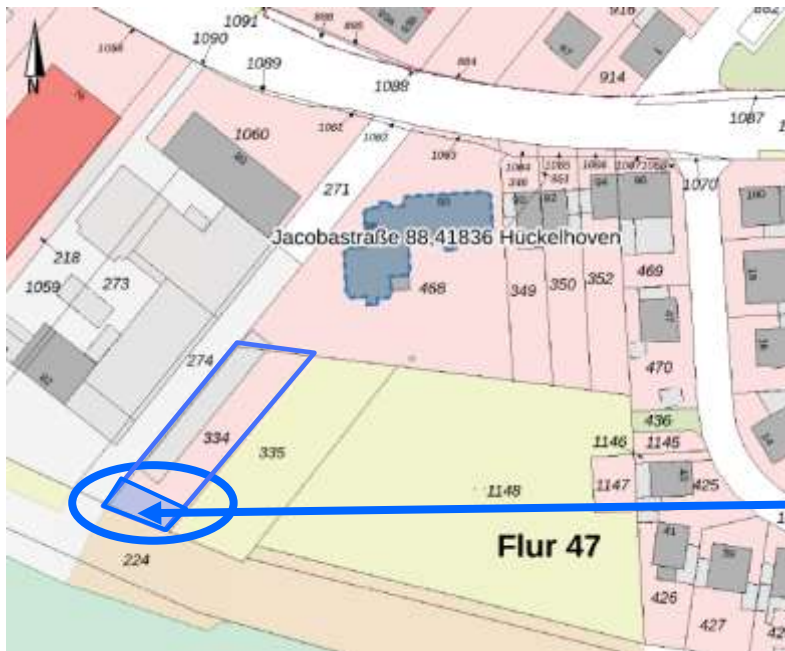
Zufahrt über Flurstück 468
zu dem Flurstück 334



Quelle Fotos: Eigenes Archiv

Karte(n) ohne Maßstab (Quelle www.tim-online.nrw.de, © Geobasis NRW 2025, kein amtliches Kartenwerk)

- das Flurstück 334 liegt im rückwärtigen Bereich und dem Charakter nach in einem Außenbereich im Innenbereich,
- als Bodenrichtwert wird für diese Fläche (Flurstück 334) rd. 90,00 €/qm grob geschätzt. Dies entspricht annähernd zweidrittel des Baulandwertes, da mit Garagen bebaut sowie wirtschaftlich nutzbar, und stimmt hinreichend genau mit dem vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich überein,



belastete Fläche
grob geschätzt ca. 93,00 qm
(ca. 15,50 m x 6,00 m = 93,00 qm)

Karte(n) ohne Maßstab (Quelle www.tim-online.nrw.de, © Geobasis NRW 2025, kein amtliches Kartenwerk)

- Die belastete Grundstücksfläche des Flurstück 334, welche lediglich als Zuwegung genutzt werden kann (nicht bebaubar und auch nicht wirtschaftlich nutzbar), wird im Weiteren im Sinne einer Verkehrsfläche bewertet. Geschätzt mit ca. 10% vom Baulandwert im Außenbereich, somit gerundet 10,00 €/qm
(90,00 €/qm x 0,10 = 9,00 €/qm, gerundet auf 10,00 €/qm),
- Belastete Fläche grob überschlägig aus dem vorliegenden Lageplan rd. 93,00 qm

Somit ermittelt sich folgender Abschlag aufgrund besondere vertraglich spezifische Vor- und/oder Nachteile bezogen auf den Stichtag 16.07.2025, Einfluss Nutzungsbeschränkungen auf den Bodenwert:

Wert der dienenden Fläche unbelastet rd. 8.400,00 €
(93,00 qm x 90,00 €/qm objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = 8.370,00 €, rd. 8.400,00 €)

Wert der dienenden Fläche belastet rd. 930,00 €
(93,00 qm x 10,00 €/qm = 930,00 €)

Differenz 8.370,00 € - 930,00 € = 7.440,00 € -> gerundet 7.500,00 €

bei einem Miteigentumsanteil von 80 / 1.000 ergibt sich ein Nachteil durch das Leitungsrecht von rd. 560,00 € (7.500,00 € / 1.000 x 80 = 600,00 €)

**besondere vertraglich spezifische Vor- und/oder Nachteile,
„Einfluss Leitungsrecht“ Abschlag anteilig**

- 600,00 €

5.5 Ergänzende allgemein notwendige Angaben für das Ertragswertverfahren (rein nachrichtlich und zum Zwecke der Plausibilisierung)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblichen erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV).

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV). Im Gutachten wird von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, es sei denn, dass diese – im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen.

Auf Grundlage des einfachen Mietspiegels für freifinanzierte Wohnungen sowie dem geschätzten Baujahr 1982 und einer mittleren Wohnlage.

Wie unter Punkt 5.5.1 ff näher erläutert:

Unter Berücksichtigung der Lage, des Baujahres, der Wohnungsgröße und den Ausstattungs-/Beschaffungsmerkmalen des Bewertungsobjektes hält die Unterzeichnende für das zu bewertende Objekt, eine ortsübliche Vergleichsmiete nettokalt in Höhe von rd. 7,00 €/qm Wfl. als angemessen und legt diese der unter Punkt 6.6 folgenden Ertragswertberechnung zugrunde.
(rein nachrichtlich und zum Zweck einer Plausibilisierung)

5.5.1 Marktübliche und tatsächliche Erträge

Bezeichnung Mieteinheit	Nutz- fläche	ortsübliche Nettokaltmiete			tatsächlich Nettokaltmiete		
		€/qm WF, NF oder €/Stck.	monatl. in €	jährlich in €	€/qm NF rd. oder €/Stck.	monatl. in € rd.	jährlich in € rd.
Wohnungs- eigentum Nr. 8	78,00	7,00	546,00	6.552,00	0,00	0,00	0,00
Summe tatsächliche jährliche Nettokaltmiete							0,00 €
Summe ortsübliche jährliche Nettokaltmiete				6.552,00 €			

Anmerkung:

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

5.5.2 Miethöhe

Ortsübliche Vergleichsmiete

Auf Grundlage des Mietspiegels für frei finanzierten Wohnraum der Stadt Hückelhoven Stand 30.10.2023 sowie das geschätzte Baujahr 1982 und eine mittlere Wohnlage, Ausstattung A unterstellt.

Baujahr 1982-1996	untere Spanne	obere Spanne	
Spanne Gruppe A	4,80	6,50	i.M. zw. untere u. obere Spanne rd. 5,65 €/qm Wfl

Das zu bewertende Objekt liegt nach Einschätzung u.a. aufgrund des Baujahrs und der Lage innerhalb des Gebäudes zwischen der unteren und oberen Spanne mit einem mittleren Durchschnittswert von gerundet 5,70 €/qm Wfl..

In Anbetracht des Baujahres wird der o.g. mittlere Durchschnittswert mit einem Mietzins von rd. 5,70 €/qm Wfl. als angemessene ortsübliche Ausgangsmiete betrachtet.

Unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße und den Ausstattungs-/Beschaffensmerkmalen des Bewertungsobjektes werden folgende Zu- und/oder Abschläge auf den Ausgangswert von rd. 5,70 €/qm als angemessen betrachtet:

- Zuschlag für den Balkon + 0,30 €/qm Wfl.
(Balkon Übergröße,
wohnerwertsteigernd südliche Lage mit Weitblick)
- Zuschlag separates WC + 0,30 €/qm Wfl.
- Zuschlag aufgrund Mietsteigerung
zum Stichtag im Jahr 2025,
Zuschlag ca. 10% geschätzt + 0,50 €/qm Wfl.

$5,70 \text{ €/qm} + 0,30 + 0,30 + 0,50 = 6,80 \text{ €/qm}$, gerundet auf 7,00 €/qm Wfl.

Die Unterzeichnende hält für das zu bewertende Objekt mit dem geschätzten Baujahr 1982 eine ortsübliche Vergleichsmiete nettokalt in Höhe von rd. 7,00 €/qm Wohnfläche für angemessen und legt diesen Mietzins der Ertragswertberechnung zugrunde.

Tatsächliche Miete

Laut Angabe ist die Wohneinheit zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag vom Eigentümer eigengenutzt. Ein Mietvertrag liegt lt. Angabe nicht vor, auch fließen keine Mietzahlungen.

Wie unter Punkt 4.3 (hier Mietvertrag) bereits beschrieben, wird in der Folgenden Wertermittlung unterstellt, dass bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums die Wohnung unvermietet ist.

5.5.3 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie ggf. die nicht umlagefähigen Betriebskosten.

Die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten ist nach dem Modell durchzuführen, mit welchem sie bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes einfließen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren verwendet im maßgeblichen Grundstücksmarktbericht 2025 das Modell der ImmoWertV. Hierbei erfolgt eine jährliche Wertanpassung nach ImmoWertV, Anlage 3 Nummer III.

Die Werte werden sachverständig gerundet. Die veröffentlichten, modellkonformen und fortgeschriebenen Bewirtschaftungskosten stellen sich für den Stichtag 16.07.2025 wie folgt dar: Instandhaltungskosten von 14,00 €/qm für die Wohnflächen, Verwaltungskosten von 429,00 €/Einheit Eigentumswohnung.

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % des marktüblichen erzielbaren Rohertrags angesetzt.

5.5.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) ist ein Maß für die Rentierlichkeit einer Immobilie und eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte nennt zum Wertermittlungsstichtag 2025 einen Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum Weiterverkäufe von im Mittel 1,3 % (+/- 0,2).

Der Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung der **stadträumlichen Lage** (Wohnlage, Ortsteil Schaufenberg, Randlage im Stadtgebiet Hückelhoven), der **Wohnlage** (vorrangig mittlere Wohnlage), der **Konzeption, der Ausstattung und der Bauweise** (vgl. Objektbeschreibung, sowie Berücksichtigung Verkauf ohne Garage und/oder eines zugehörigen PKW-Stellplatzes) der aktuellen **Marktgegebenheiten** (weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien) der **Marktgängigkeit** (hohe Nachfrage nach Immobilien) sowie insbesondere des **Mietniveaus** (bezahlbare Mieten) und auf Grundlage der o.a. Risikobewertung mit gerundet 2,0 % als marktkonform erachtet und herangezogen.

CO2-Umlage

Wie bereits unter Punkt 5.4 beschrieben gilt seit 01.01.2023 das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2 KostAufG). Es regelt die Aufteilung der CO2-Kosten im Gebäudesektor zwischen Eigentümer und Mieter. Die vermiererseitig zu tragenden Kostenanteile sind den nicht umlagefähigen Betriebskosten zuzuordnen, welche entsprechend in der Ertragsbetrachtung Berücksichtigung finden müssen. Stufenmodell für die Aufteilung der CO2-Kosten von Wohngebäuden

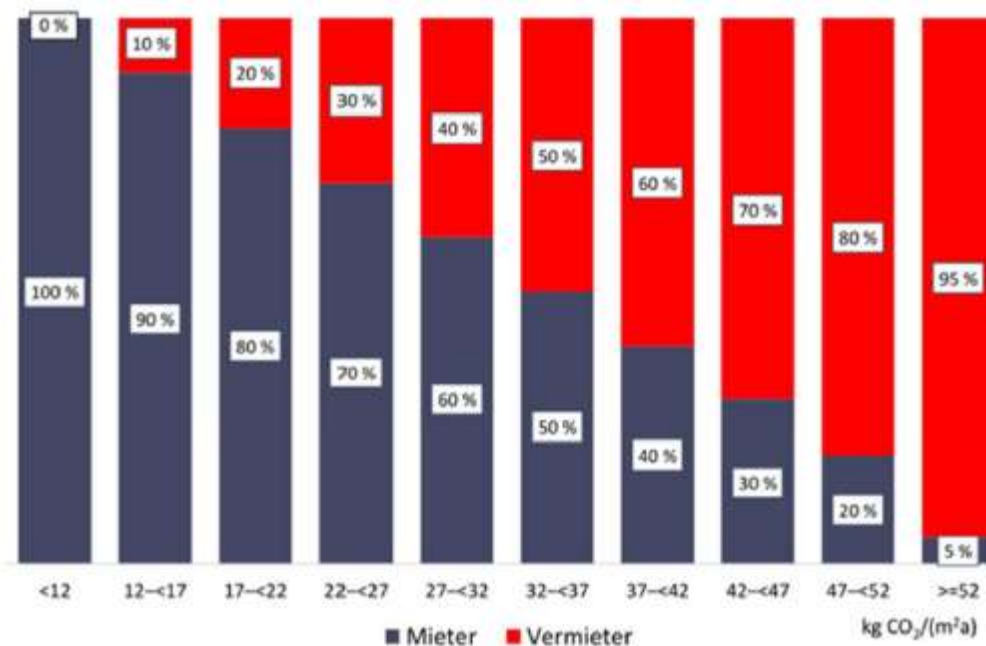


Abbildung 23: Stufenmodell Anteil des vom Vermieter zu tragenden CO₂-Anteils

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

Quelle: Internet www.hypzert.de, Anwendung: HypZert Bewertungstool für die Ermittlung der Co2-Abgabe in der Ertragswertermittlung von Wohngebäuden, nicht rechtsverbindlich

und für das Gebäude mit Hausnummer 86:

Berücksichtigung nicht umlagefähiger Betriebskosten aufgrund der CO2-Abgabe bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ab 01.01.2023									
	Endenergieverbrauch		Emissionsfaktor						
				Fernwärme					
spezifische CO2-Emissionen/m²:	116,69 kWh/m²a	x	0,2553 kg CO2/kWh	=	29,79	kg CO2/kWh/m²a			
						MwSt-Satz	Anteil Vermieter		
bei rd.	30,00 kg CO2/kWh/m²a						40 %		
nicht umlagefähige Betriebskosten:	29,79 kg CO2/kWh/m²a	x	60,00 €/t	x	1,19	x	0,40	=	0,85 €/m²a
	1.000,0 kg CO2								

(Tabelle orientiert an Quelle: Anwendung: HypZert Bewertungstool für die Ermittlung der Co2-Abgabe in der Ertragswertermittlung von Wohngebäuden, nicht rechtsverbindlich)

Bei einer anzurechnenden Wohn/Nutzfläche von geschätzt rd. 530,0 qm für das Gebäude mit Hausnummer 88 und rd. 582,0 qm für das Gebäude mit Hausnummer 86 (Quelle: jeweiliger Energieausweis aus dem Jahr 2018 übernommen) ergibt sich somit insgesamt eine nicht umlagefähige CO2-Abgabe von insgesamt rd. 1.141,30 €, bei einem Miteigentumsanteil von 80 / 1.000,0 anteilig 91,30 € (530,0 qm x 1,22 €/qm a + 582,0 qm x 0,85 €/qm a = 1.141,30 € x 0,08 = 91,30 €).

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

Rein nachrichtlich und lediglich zur Plausibilisierung

boG aus Ertragswertverfahren

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

bzgl. CO2-Umlage gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2 KostAufG)

nicht umlagefähige CO2-Abgabe anteilig von rd. 91,30,00 €/qm Wfl, Nfl

Einfluss auf den vorläufigen Ertragswert insgesamt rd.

(Vorläufiger Ertragswert Modellkonform

abzüglich vorläufiger Ertragswert mit Berücksichtigung der CO2-Abgabe

Differenz gerundet auf 2.500,00 €

somit besondere objektsspezifische Grundstücksmerkmale

hier „Einfluss der nicht umlagefähigen CO2-Abgabe

auf den vorläufigen Ertragswert gerundet auf

-2.500,00 €

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

6 Verkehrswert

Ziel ist die Verkehrswertermittlung über 80/1.000,00 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Jacobastr. 86, 88 in 41836 Hückelhoven
Flur 47, Flurstück 468 (2.353,00 qm groß)

Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung zum Stichtag 16.07.2025.

6.1 Allgemeines

Definition des Verkehrswertes/Marktwerts

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ggf. nebst den Wertermittlungsrichtlinien) abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Wertermittlungsgrundlagen

Gemäß der Zusammenstellung der AGVGA NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW) bezüglich der Wertermittlung gilt Folgendes:

"Jedes Gutachten ist sprachlich, begrifflich und verfahrensmäßig stets an den aktuellen Rechtsvorschriften auszurichten. Die Wertermittlung muss aber die Modelle, nach denen die erforderlichen Daten von den Gutachterausschüssen abgeleitet wurden, berücksichtigen, abweichende Verfahrensweisen würdigen und ihnen gegebenenfalls folgen."

Somit wird der Verkehrswert auf der Grundlage der aktuellen ImmoWertV unter Berücksichtigung des am jeweiligen Wertermittlungsstichtag verwendeten Modells ermittelt.

Weiter heißt es in der Zusammenstellung: "Künftige Nutzbarkeiten (Folgenutzungen) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Nachträglich bekannt gewordene Grundstücksmerkmale [...] bleiben unberücksichtigt, wenn sie am Wertermittlungsstichtag nicht bekannt oder erkennbar waren."

Außerdem sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den geschätzten Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

6.2 Die Wertermittlungsverfahren

Im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021 in Kraft seit 01.01.2022)

stehen drei Verfahren zur Auswahl:

- das Vergleichswertverfahren (§§24 und 26)
- das Ertragswertverfahren (§§27 bis 47)
- das Sachwertverfahren (§§35 bis 39)

Die Wahl des Verfahrens ist nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls auszuwählen.

6.3 Wertermittlung – Grundstück

6.3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Verfahrenswahl

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV § 6) sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 13-23), das Ertragswertverfahren (§§27 bis 47), das Sachwertverfahren (§§35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (§ 25 Abs. 1 ImmoWertV). Ein Preisvergleich für bebaute Grundstücke ist im Allgemeinen nur dann möglich, wenn die baulichen Anlagen der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich Baualtersgruppe, Ausstattung und Zustand annähernd mit denjenigen des Bewertungsobjektes übereinstimmen.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen es um die nachhaltige Erzielung eines Ertrages geht. Das Ertragswertverfahren als sachgerechte Methode wird bei Miet-, Wohn- und Geschäftsgrundstücken angewendet.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Verkehrswertbildendes Verfahren

Ein Vergleich von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke stellt ohne Zweifel die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes dar.

Für eine Wertermittlung durch Preisvergleich müssen zum einen Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl bekannt sein. Zum anderen müssen die Grundstücke vergleichbar sein.

Im Gegensatz zu bebauten Grundstücken, bei denen die o.g. Voraussetzungen selten vorliegen, ist das Vergleichswertverfahren besonders für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke geeignet.

Als Vergleichspreise können die von den Gutachterausschüssen herausgegebenen Bodenrichtwerte (aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte für Gebiete mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen) herangezogen werden.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung im Vergleichswertverfahren, und zwar über eine Anpassung der Bodenrichtwerte auf die spezifischen Lagebedingungen.

Bewertungsobjekt:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit einem Sondereigentum an einer Eigentumswohnung. Miteigentumsanteile werden üblicherweise im Vergleichswertverfahren bewertet, also nach einem Preis, der sich auf Quadratmeter Wohnfläche bezieht.

Die Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss im Kreis Heinsberg einen Auszug aus der Kaufpreissammlung betreffend Eigentumswohnungen angefordert. Die Ableitung des Vergleichswerts erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall anhand der vorliegenden Kaufpreise mit entsprechenden Anpassungen an das Bewertungsobjekt.

6.4 Vergleichswertverfahren

6.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg hat der Unterzeichnerin insgesamt 48 Vergleichspreise, davon 15 Vergleichspreise aus der Gemeinde Hückelhoven, aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt. Abfragekriterien waren u.a. das Baujahr des Gebäudes 1975- 1985, die Größe der Wohnung, Anzahl der Wohneinheiten der Wohnanlage, Kaufpreise 2020 bis 2025.

Aus Datenschutzgründen werden in den nachfolgenden Ausführungen die Angaben, die zur Identifizierung der jeweiligen Wohnung führen könnten, nicht genannt. Die Lage und die Eignung der Vergleichsobjekte werden sachverständig erklärt.

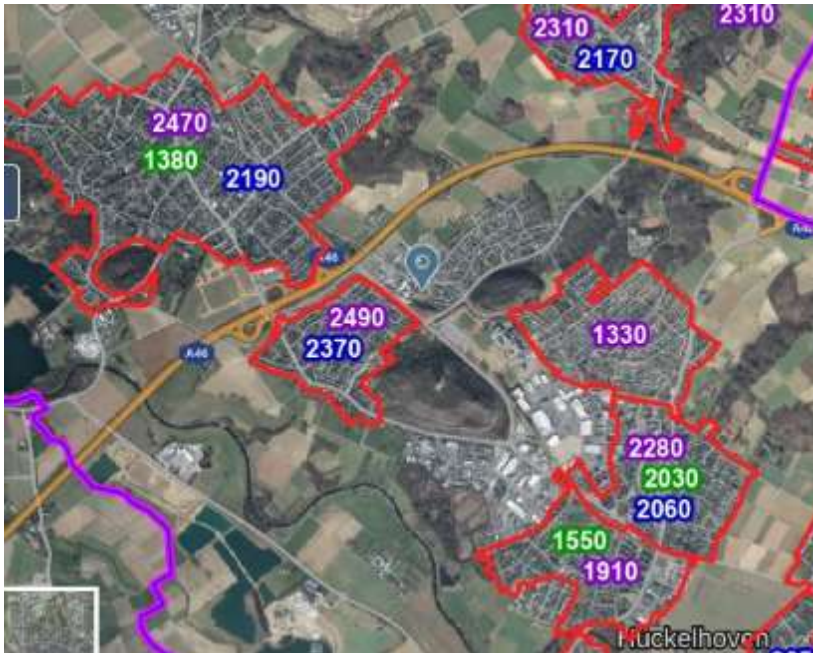
Der Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg hat zonale Immobilienrichtwert abgeleitet. Datengrundlage für den Immobilienrichtwert sind die Kaufpreise aus dem Zeitraum 2012 – 2024 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2025 indiziert. Im Grundstücksmarktbericht 2025 bzw. den örtlichen Fachinformationen zum Immobilienrichtwert nennt er für die Anpassung von Immobilienrichtwerten Kriterien, die auch zur Modifizierung der Vergleichspreise herangezogen werden. Es sind hier insbesondere das Baujahr, die Wohnfläche (gemäß Wohnflächenverordnung), die Anzahl der Einheiten, der Gebäudestandard, die Geschosslage, sowie der Vermietungsstand der Wohnung. Letztlich sind die jeweiligen Kaufpreise noch auf den Wertermittlungstichtag zu indexieren.

Die Indexreihe für Eigentumswohnungen für weiterverkauftes Wohneigentum nennt folgende Indizes:

2023 = 184,3
2024 (vorläufig) = 188,3
zum 01.01.2025 = 197,7

Aufgrund der Lage auf dem Immobilienmarkt mit sich stabilisierenden Preisen wird für den Wertermittlungstichtag ein Preisindex von 197,7 angesetzt.

Immobilienrichtwert



(Quelle: www.boris.nrw.de; Zugriff am 20.10.2025, ca. 6:05 Uhr, nicht rechtsverbindlich)

Im vorliegenden Bewertungsfall wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag im Grundstücksmarktbericht oder in boris.nrw.de kein zonaler Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen im Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, ausgewiesen.

Gleichwohl wird innerhalb der nahegelegenen benachbarten Zone ein Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen von 1.380,00 €/qm Wfl. veröffentlicht. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Merkmale dieses Immobilienrichtwertes / des Normobjektes

zum Stichtag 16.07.2025

IRW /Stichtag	1.380,00 €/qm Wfl. (zonal unterstellt) Stichtag 01.01.2025
Gemeinde / Ortsteil	Hückelhoven-Ratheim / Ratheim/Krickelberg
Wohnlage	gut
IRW-Nr.	20405
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Baujahr	1980
Wohnfläche	70,00 qm
Modernisierungstyp	Baujahrstypisch (nicht modernisiert)
Geschosslage	1
Balkon/Terrasse	vorhanden
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	13-25
Mietsituation	vermietet

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

Orientiert am Grundstücksmarktbericht 2025 sowie an den örtlichen Fachinformationen werden folgende Anpassungsfaktoren angenommen:

Eigentumswohnung	Normobjekt zum Stichtag 01.01.2025	Anpassung der Objekte aus der Kaufpreissammlung	Umrechnungskoeffizient
Gebäudestandard	mittel	1,0	1,00
Baujahr	1980	1980 +/- 5 Jahre	1,00
Wohnfläche	70,00 qm	≤ 60,0 qm bis 75,0 qm	1,00
		≥ 50,0 qm und < 60,0 qm	0,98
		> 75,00 qm und < 90,0 qm	0,97
		< 45,0 qm	0,96
		< 90,0 qm	0,95
		≥ 100,0 qm	0,94
		≥ 110,0 qm	0,92
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	1,00
Geschosslage	1	1 (EG, 1.OG, 2.OG)	1,00
		DG	0,98
		Ab 3. OG	0,94
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	1,00
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	13 - 25	13 – 25 und 8 - 12	1,00
		6 - 7	1,04
		3 - 5	1,10

Im Übrigen stimmen die Wohnungen mit ihren vorliegenden Beschreibungen hinreichend genau mit der zu bewertenden Wohnung überein. Daher wird im Weiteren sachverständig unterstellt, dass sich mögliche zusätzliche Vor- und Nachteile gegenseitig aufheben und keine weiteren Anpassungen erfolgen. Außer bei expliziter Erwähnung.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Vergleichspreise sowie deren Anpassung nach den vorher genannten Kriterien:

Reg.- Jahr	Straße	ber. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	KP Indexiert	Baujahr	Größe	Anzahl Einheiten	Geschoss- lage	Balkon	Angepasster Kaufpreis in €/m ² (ohne Ausreißer)
2023	Harbigstraße	610,00							
2025	Frankenweg	1.057,00	1.057,00	1,00	0,96	1,00	0,98	1,00	994,43
2020	Jacobastrasse	890,00	1.165,90	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1142,58
2022	Harbigstraße	1.378,00	1.295,32	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1243,51
2021	Burgstraße	1.098,00	1.262,70	1,00	0,97	1,04	1,00	1,00	1273,81
2021	Harbigstraße	1.212,00	1.393,80	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1351,99
2020	Jacobastrasse	1.055,00	1.382,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1382,05
2020	Harbigstraße	1.212,00	1.587,72	1,00	0,97	1,00	0,94	1,00	1447,68
2022	Jacobastrasse	1.634,00	1.535,96	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1474,52
2022	Harbigstraße	1.744,00	1.639,36	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1573,79
2022	Jacobastrasse	1.866,00	1.754,04	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1718,96
2020	Bogenstraße	1.437,00	1.882,47	1,00	0,97	1,10	0,98	1,00	1968,42
2025	Bogenstraße	1.948,00	1.948,00	1,00	0,97	1,10	0,98	1,00	2036,95
2020	Jacobastrasse	1.639,00	2.147,09	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2147,09
2020	Harbigstraße	1.872,00							
Mittelwert									1.519,67 €
Median									1.447,68 €
Standartabweichung									355
Variationskoeffizient									0,23
Mittelwert plus zweifache Standardabweichung									2.230,15 €
Mittelwert minus zweifache Standardabweichung									809,20 €
Mittelwert ohne Ausreißer									1.519,67 €
Median ohne Ausreißer									1.447,68 €

Als „Ausreißer“ gelten Kaufpreise und andere Daten, die erheblich von den übrigen vergleichbaren Kaufpreisen und anderen Daten abweichen, woraus erkannt werden muss, dass „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ vorgelegen haben müssen (§ 9 Abs. 2 ImmoWertV). In diesem Gutachten wurden die fett umrandeten Vergleichswerte als Ausreißer betrachtet und finden keine Berücksichtigung bei der Ermittlung des Mittelwertes.

Es ergibt sich ein Vergleichswert pro Quadratmeter Wohnfläche über das arithmetisches Mittel der bewerteten Vergleichsobjekte von

rd. 1.519,67 €/qm Wfl. gerundet 1.500 €/qm Wfl.

Da in dieser Wertermittlung unterstellt wird, dass das Wohnungseigentum unvermietet ist, erfolgt ein Zuschlag von grob geschätzt und gerundet 5% auf den vorher ermittelten Vergleichswert.

Somit objektspezifisch angepasster Immobilienrichtwert 1.575,00 €/qmWfl.

Das amtliche Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen BORIS-NRW veröffentlicht für das benachbarte Gebiet, zum Stichtag 16.07.2025 einen zonalen Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen von 1.380,00 €/qm Wfl..

Unter Anwendung des veröffentlichten Kalkulators ergibt sich für das Bewertungsobjekt mit folgenden abweichenden Merkmalen zum Normobjekt

Eigentumswohnung	Normobjekt zum Stichtag 01.01.2025	Bewertungsobjekt	Anpassung	Umrechnungskoeffizient
Gebäudestandard	mittel	mittel	0,0 %	1,00
Baujahr	1980	1982	1,8 %	
Wohnfläche	70,00 qm	ca. 78,0 qm	- 2,2 %	0,978
Modernisierungstyp	baujahrstypisch (nicht modernisiert)	baujahrstypisch (nicht modernisiert)	0,0 %	
Geschosslage	1	1	0,0 %	1,00
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	0,0 %	1,00
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	13 - 25	15	0,0 %	1,00
Mietsituation	vermietet	unvermietet	8,8 %	1,088
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von				
	1.380,0 €/qm Wfl.	X 1,064 (rd. 1,06)		1.462,80 €/qm Wfl.

ein objektspezifisch angepasster Immobilienrichtwert von geschätzt rd. 1.500,00 €/qm Wfl. und plausibilisiert den vorher ermittelten Wert von rd. 1.575,00 €/qm Wfl. hinreichend genau.

6.5 Ableitung des vorläufigen marktangepassten Vergleichswerts

Die Eigentumswohnung (ETW) Nr. 8 mit einer Wohnfläche von insgesamt rd. 78,00 qm.

Wie bereits oben erwähnt erfolgt der Verkauf von ETW anhand von Vergleichspreisen, die auf dem Markt erzielt werden können. Dabei ist für Wohnungen die Wohnfläche der Maßstab.

Der vorläufige Wert der ETW Nr. 8 zum Stichtag ergibt sich demzufolge:

$78,00 \text{ qm} \cdot 1.575 \text{ €/qm Wfl.} = 122.850 \text{ €}$, gerundet 123.000,00 €

Das Bewertungsobjekt hat somit einen vorläufigen Vergleichswert von rd. 123.000 € (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

(Prüfung einer weiteren Marktanpassung i.S.d. § 7 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3)

Belastungen nicht im Marktwert enthalten / zusätzliche Marktanpassung

Zum Stichtag besteht eine zunehmende Unsicherheit auf dem Immobilienmarkt. Aufgrund z.B. des Russisch-Ukrainischen Krieges, der zuspitzenden Energiekrise, Lieferkettenunterbrechungen sowie aufgrund zunehmender Baustoff- und Energiekosten und stark gestiegene Baupreise sind Auswirkungen noch nicht konkret bezifferbar.

In Anlehnung einer unterjährigen Auswertung des benachbarten Gutachterausschusses der Städteregion Aachen (Quelle: Internet www.gars.nrw, Zugriff am 20.10.2025 ca. 12:45 Uhr, nicht rechtsverbindlich) und Preisindizes für Eigentumswohnungen in Nordrhein-Westfalen (Quelle Preisindizes Fahrländer und Partner), erholt sich die Lage auf dem Immobilienmarkt aufgrund sich stabilisierender Preise.

Somit wird für den Wertermittlungsstichtag keine weitere Marktanpassung vorgenommen.

Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Risikoabschlag grob geschätzt und gerundet

- 25.000,00 €

(entspricht rd. 20% des vorläufigen Verfahrenswertes

$123.000,00 \text{ €} \cdot 0,20 = 24.600,00 \text{ €}$ aufgerundet auf 25.000,00 €)

Vergleichswert mit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs)

unbelastet ($123.000,00 \text{ €} - 25.000,0 \text{ €} = \text{rd. } 98.000,00 \text{ €}$)

98.000,00 €

Werteinfluss aus Lasten und Beschränkungen:

Berücksichtigung besondere vertraglich spezifische Vor- und/oder Nachteile,

aus Abt. II, zu Flst. 334 „Einfluss Leitungsrecht“ Abschlag anteilig

- 600,00 €

$98.000,00 \text{ €} - 600,00 \text{ €} = \text{rd. } 97.400,00 \text{ €}$)

Werteinfluss aus Baulast

0,00 €

Verfahrenswert zum Stichtag 16.07.2025 belastet und gerundet

98.000,00 €

6.5.1 Bodenwertermittlung zum Ertragswertverfahren und lediglich zum Zwecke der Plausibilisierung

Bodenrichtwert

Im vorliegenden Bewertungsfall wird zum jeweiligen Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag im Grundstücksmarktbericht oder in boris.nrw.de ein zonaler Bodenrichtwert für ein- bis zweigeschossig bebaute Grundstücke ausgewiesen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Merkmale des Bodenrichtwertes

zum Stichtag 16.07.2025

BRW /Stichtag	145,00 €/qm (zonal unterstellt) Stichtag 01.01.2025
Gemeinde / Ortsteil	Hückelhoven / Schaufenberg
Postleitzahl	41836
BRW-Nr.	20009
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Dorfgebiet
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35,00 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	130,00 €/qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

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

Wie bereits unter Punkt 4.1.1 beschrieben liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Daher wird unterstellt, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) richtet.

Nach Einschätzung der Unterzeichnenden stimmt das Wertermittlungsobjekt mit seinen Merkmalen hinreichend genau mit dem Richtwertgrundstück überein.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen und regionalen Marktsituation, die sich derzeit weiterhin als Verkäufermarkt darstellt, wird sachverständig daher im Weiteren kein Zu- und/oder Abschlag auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert entspricht 145,00 €/qm

Demnach ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt Flurstück 468, folgender geschätzter unbelasteter Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2025

Teilgrundstück (Flur 47)	Wertzone	Größe in qm	Preis in €/qm	Wert in € rd.
Flurstück 468				
Zum Stichtag 16.07.2025				
Bodenwert (unbelastet, nicht selbständig)	Bauland	2.353,00	145,00	341.185,00
Summe rentierlicher Bodenwert erschließungsbeitragsfrei und unbelastet ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt rd.				341.185,00 €
Miteigentumsanteil Nr. 8				80 / 1.000,00
anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale				
2.353,0 qm x 145,0 €/qm / 1.000,00 x 80 = 27.294,80 €				27.294,80
anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt und gerundet				27.295,00 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung, keine

0,00 €

6.6 Ertragswertermittlung zum Stichtag 16.07.2025 lediglich zum Zwecke der Plausibilisierung

6.6.1 Ertragswert (Marktwert) Miteigentumsanteil 80 / 1.000,00

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss Nr. 8 und
 mit einem Vorratsraum im KG

jährlicher Rohertrag					
Wohneinheiten:					
Wohnungseigentum Nr. 8 (OG)					
OG WE08	78,00 qm x 7,00 €	546,00 €/Monat	*	12=	6.552,00 €
jährlicher Rohertrag					6.552,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten Wohnen					
abzgl. Verwaltungskosten					
Anzahl Wohneinheit					
Anzahl gesamt, 1 Einheit	*429,00 €/Einh/Jahr =	429,00 €			
abzgl. Instandhaltungskosten Wohnen					
Wfl / Nfl. gesamt 78,00 qm	* 14,00 €/qm =	1.092,00 €			
abzgl. Mietausfallwagnis Wohnen 2% vom Jahresrohertrag					
6.552,00 €	* 0,02 =	131,04 €			
abzgl. jährliche Bewirtschaftungskosten gesamt (nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten des Grundstücks)					- 1.652,04 €
rd. 25,21 % (vom jährl. Rohertrag)					
abzgl. Betriebskosten					
Wfl., Nfl. gesamt ,00 qm	* 0,00 €/qm =	0,00 €			0,00 €
jährlicher Reinertrag rd.					4.899,96 €

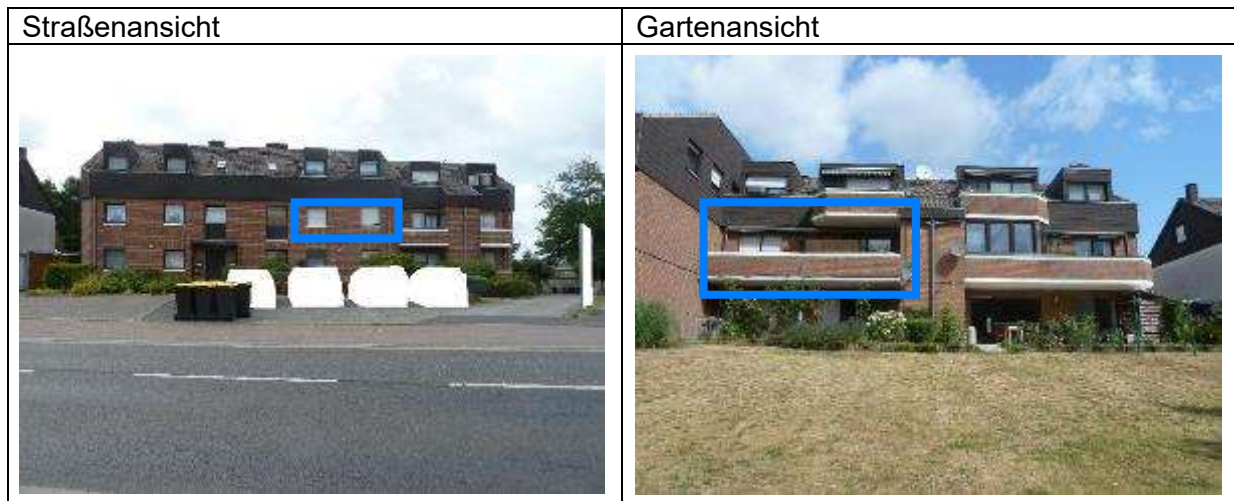
Übertrag jährlicher Reinertrag rd.				4.899,96 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag) (Bodenwertanteil der Bebauung ohne Belastungen x Liegenschaftszinssatz)				
27.295,00 €	* 0,0200 =			- 545,90 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen				4.354,06 €
Kapitalisierungsfaktor (bei RND 37 Jahre u. 2,00 % LZS)				25,97
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen				
Gebäude gesamt	4.354,06 €	x 25,97 = rd.		113.075,00 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen gesamt rd.				113.075,00 €
zzgl. unbelasteten Bodenwert eb-frei				27.295,00 €
vorläufiger Ertragswert inkl. unbelasteten Bodenwert eb-frei (ohne zusätzliche Marktanpassung und ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) unbelastet				140.370,00 €
vorläufiger Ertragswert inkl. unbelasteten Bodenwert eb-frei (ohne zusätzliche Marktanpassung und ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) unbelastet und gerundet				140.370,00 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Prüfung einer weiteren Marktanpassung i.S.d. § 7 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3) Keine weitere Marktanpassung				x 1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert unbelastet rd.				140.370,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert unbelastet abgerundet				140.000,00 €
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs)				
Risikoabschlag abzgl. 25.000,00 € geschätzt rd. 20 % -> abzgl. 28.073,96 €, abgerundet				- 25.000,00
abzgl. „Einfluss der nicht umlagefähigen CO2-Abgabe auf den vorläufigen Ertragswert „ rd.				-2.500,00
Ertragswert mit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs) unbelastet rd.				112.500,00
Werteinfluss aus Lasten und Beschränkungen: Abt. II, lfd. Nr. 4, 5, zu Flurstück 334 abzgl. besondere vertraglich spezifische Vor- und/oder Nachteile, „Einfluss Leitungsrecht“ Abschlag anteilig				- 600,00
Werteinfluss aus Baulast				0,00
Ertragswert mit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs) belastet rd.				111.900,00 €
Verfahrenswert zum Stichtag 16.07.2025 belastet und gerundet				112.000,00 €

Zum Stichtag 16.07.2025 liegt der Ertragswert rd. 14% über dem Vergleichswert mit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (mit rd. 98.000,00 €) und plausibilisiert den Verkehrswert hinreichend genau.

8 Verzeichnis der Anlagen


Anlagen	Fotodokumentation
	Screenshots Planunterlagen aus Bauakte/Grundakte ohne Maßstab
	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
	Erschließungsbeitragsauskunft
	Auskunft aus dem Altlastenkataster
Anhang	Rechtsgrundlagen
	Literaturverzeichnis

Fotodokumentation vom 16.07.2025



Treppenhaus Gebäude Hausnr. 88	OG rechts Wohnungseingangstür WE08
	

KG Flur Hausnr. 88	Fahrradkellerraum (ehemals Öltankraum)
	

KG Heizungsraum	KG Heizungsraum
	

KG Flur Hausnr. 88 Richtung Waschküche
und zum Übergang Hausnr. 86



KG Flur Hausnr. 88
Blick Richtung Hobbyraum Hausnr. 86



KG Flur mit Unterverteilung Elektro
Hausnr. 88



KG Unterverteilung Elektro



KG Hausnr. 86 Hobbyraum mit Abstellraum
und Zugang zum Treppenhaus Hausnr. 86



Blick in Abstellraum



KG Waschküche Hausnr. 88



KG Waschküche Hausnr. 88 mit Zugang zur Kelleraußentreppe u. weiter zum Garten



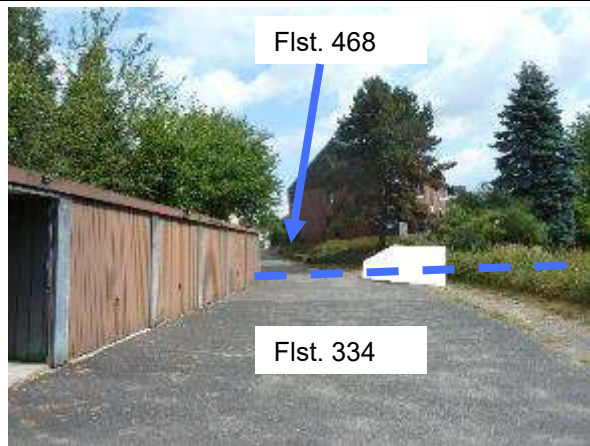
KG Kelleraußentreppe (2) zum Garten



Kelleraußentreppe (2) Blick gartenseitig



Blick vom Flurstück 334 zu Flurstück 468

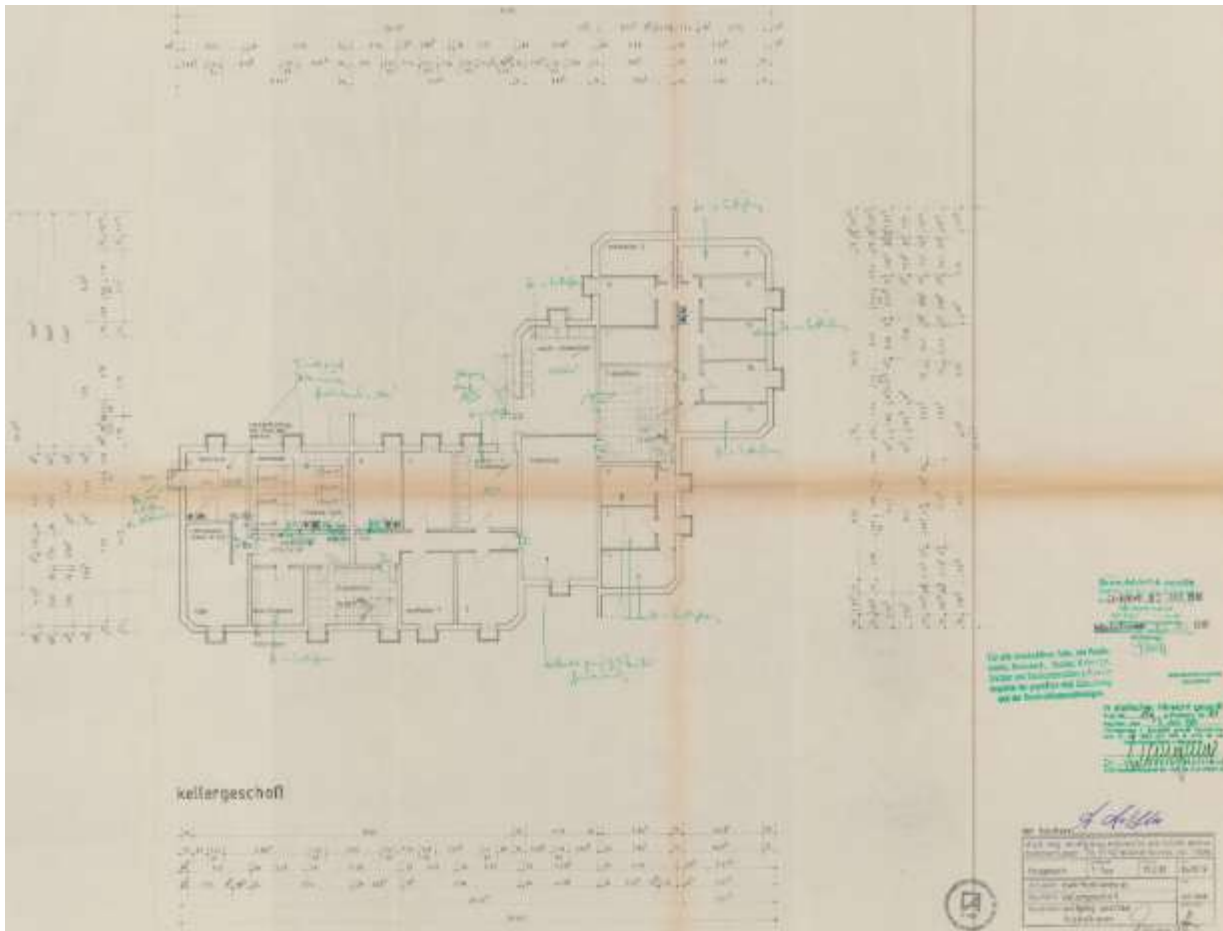


Blick vom Flurstück 468 zu Flurstück 334

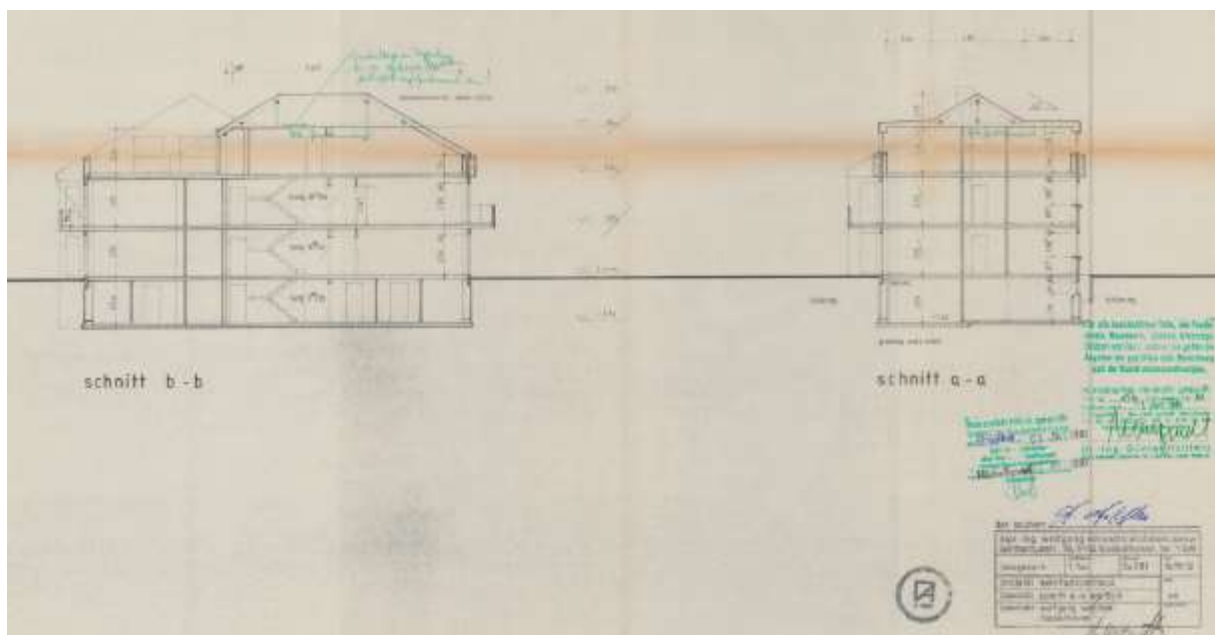


von Jacobastraße Blick seitlicher Zufahrt Richtung Garten	Blick von seitlicher Zufahrt Richtung Garten
	

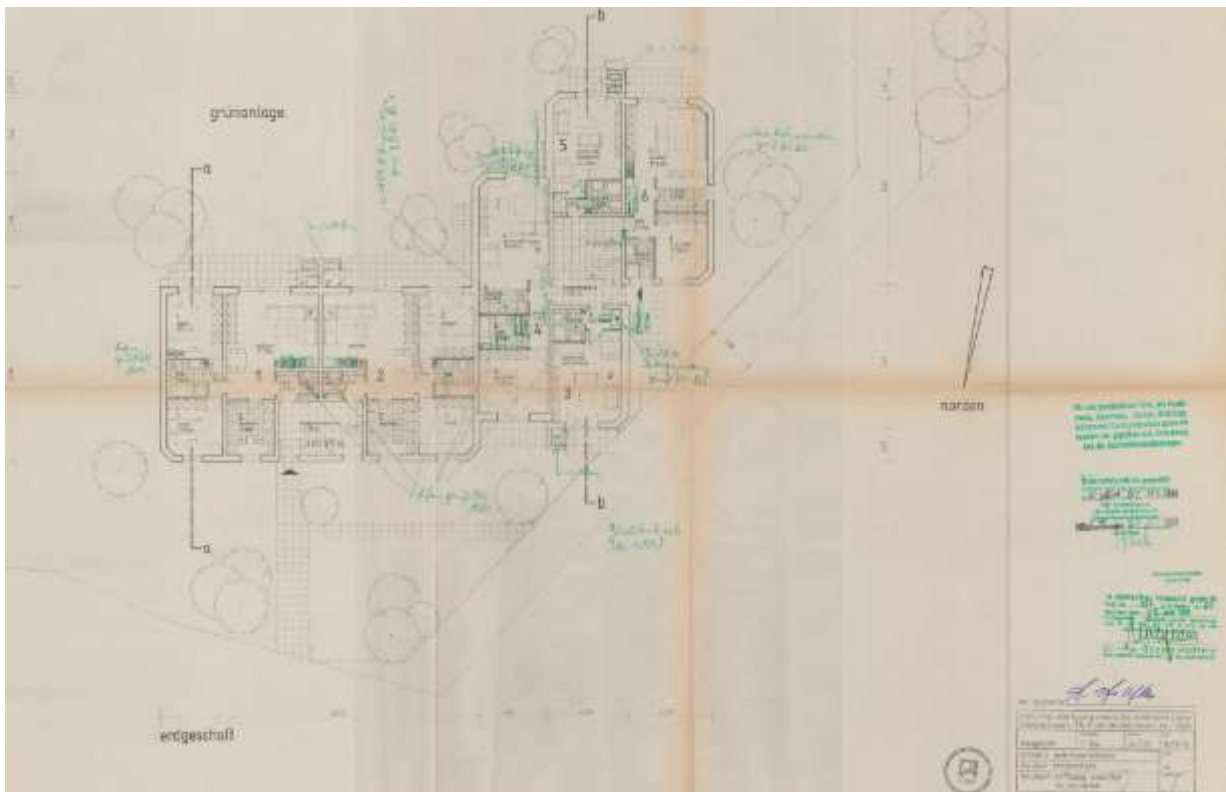
Auszüge aus Planunterlagen der Bauakte und/oder der Grundakte (Screenshots ohne Maßstab)



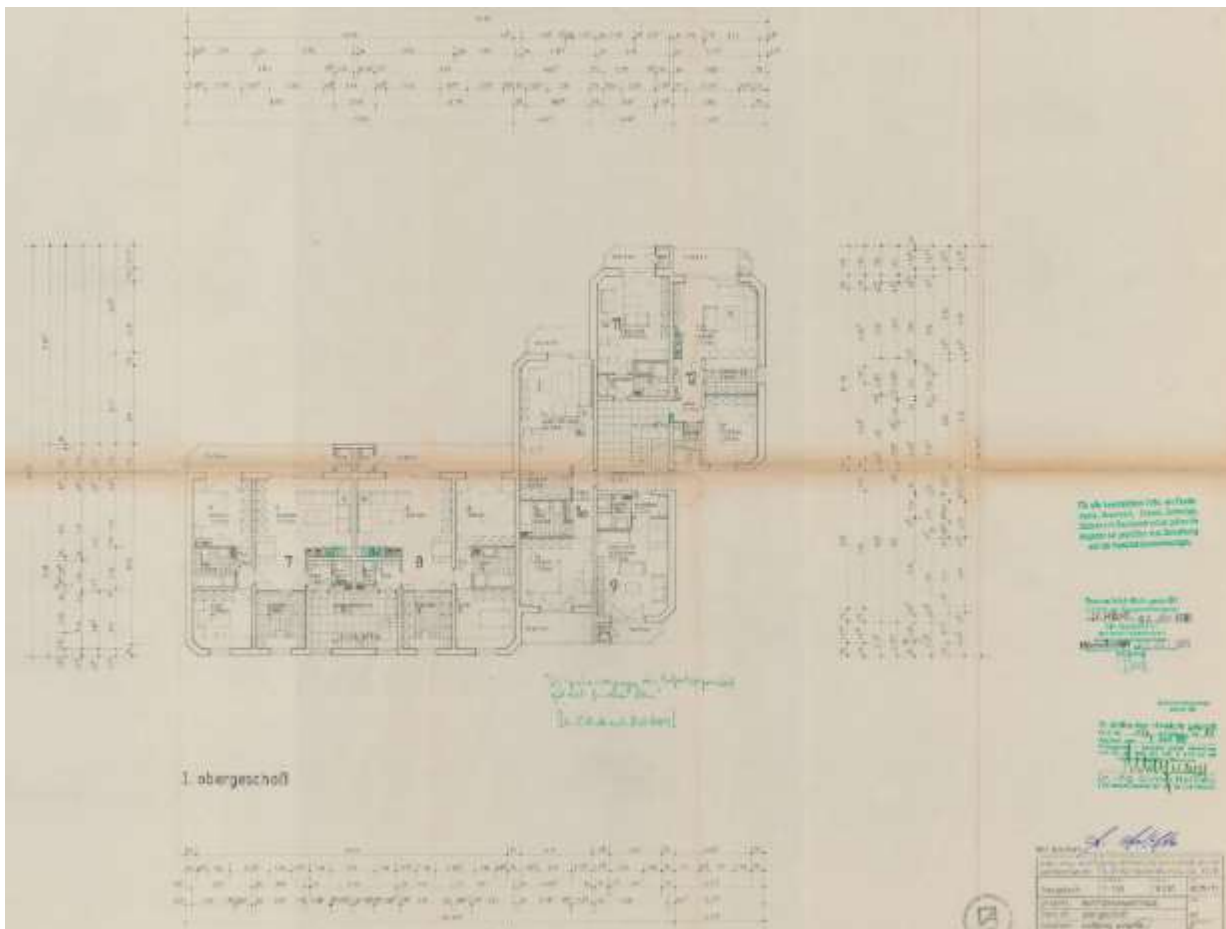
Kellergeschoss



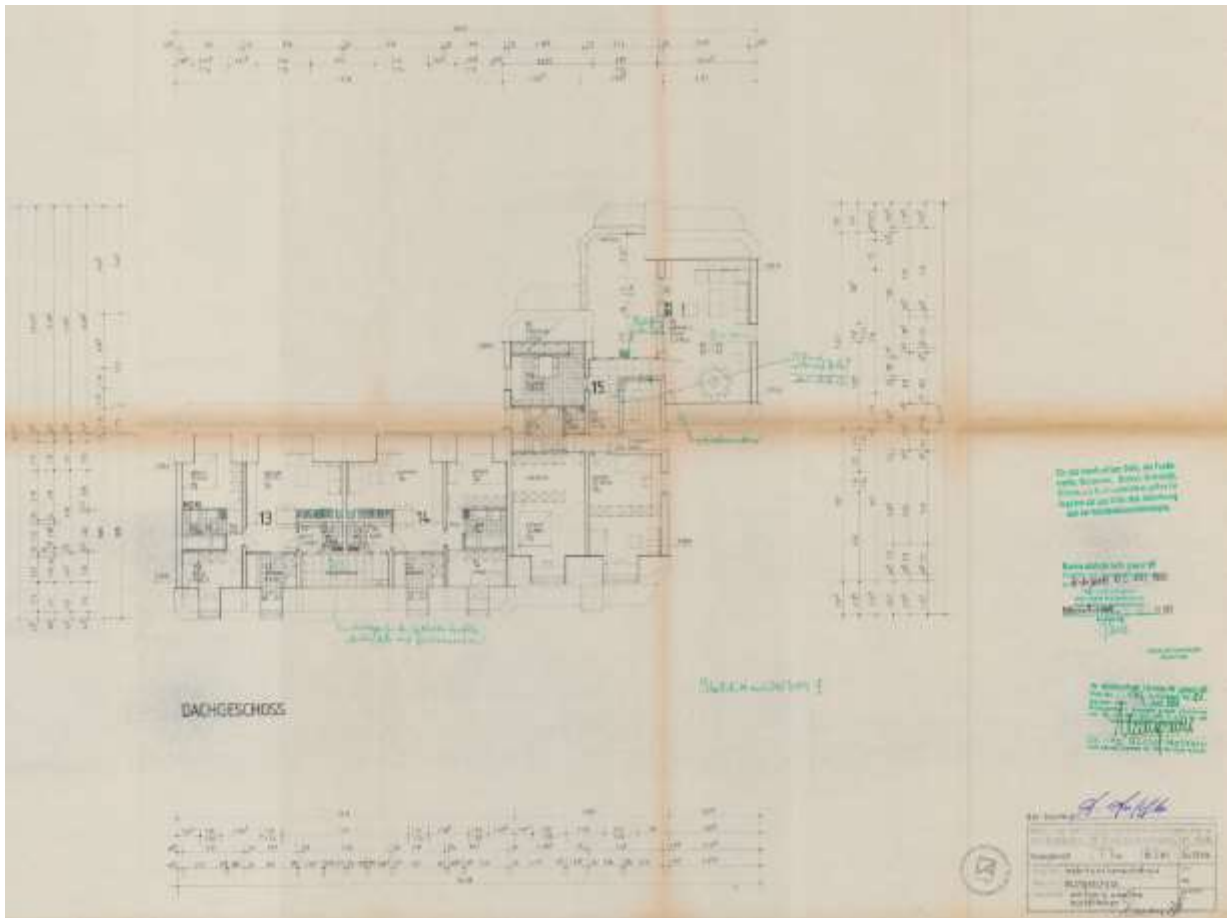
Schnitte



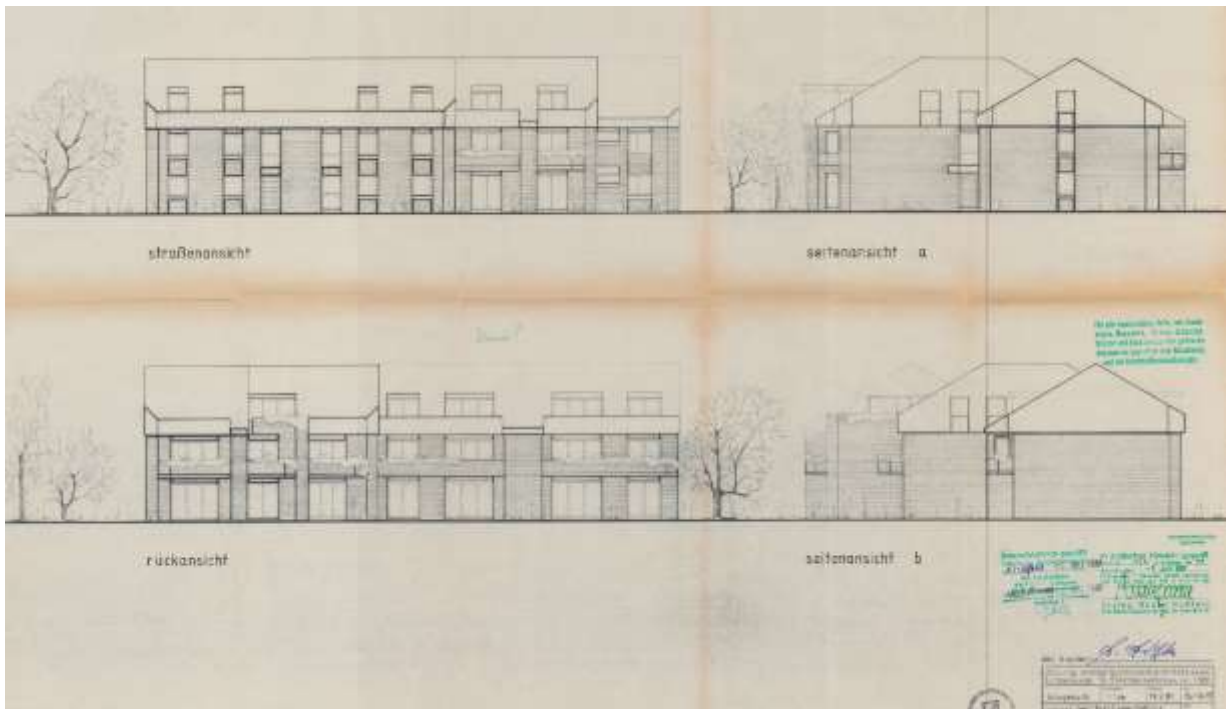
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Ansichten

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis



Stadt Hückelhoven · Postfach 13 80 · 41828 Hückelhoven

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

Stadt Hückelhoven
Der Bürgermeister
Bauordnungsamt
Rathausplatz 1
41836 Hückelhoven

Auskunft

Gebäude / Raum
Neubau / 3.02
Telefon

E-Mail

Zeichen
475-25-05

Datum
Donnerstag, 5. Juni 2025

VORHABEN: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis - Ihr Zeichen: 25-090516EB-088
GRUNDSTÜCK: Hückelhoven, Schaufenberg, Jacobastraße 86, 88
Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 47, Flurstücke 468, 334

Bescheinigung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem Grundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 47, Flurstück 334, eine Baulast eingetragen ist.

Das entsprechende Baulastenblatt ist beigelegt.

Zudem wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem Grundstück Gemarkung Hück, Flur 47, Flurstück 468, derzeit keine Baulast i. S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen ist.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Baulastenverzeichnis von Hückelhoven-Ratheim

Baulastenblatt-Nr. 2924

Grundstück Schaufenberg, Jacobastraße 86 + 88

Seite 1

Gemarkung Hückelhoven-Ratheim

Flur 47

Flurstück 334

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Übernahme der Verpflichtung, für das Baugrundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 47, Flurstücke 272, 273 und 274, welche öffentlich-rechtlich vereinigt sind, 4 notwendige PKW-Stellplätze auf dem Baulastgrundstück einschl. Zufahrt über das Grundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 47, Flurstück 274, zur Verfügung zu stellen, die hierfür erforderliche Fläche den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechend bis zur Innutzungnahme des Vorhabens, für das die Stellplätze bestimmt sind, anzulegen, die Fläche zu unterhalten, jederzeit freizuhalten und als notwendige PKW-Stellplätze im Sinne der Landesbauordnung nutzen zu lassen.</p> <p>Gem. Bewilligung vom 20.06.2003</p> <p>Eingetragen lt. Eintragungsverfügung vom 09.07.2003</p>	<p>Fortgeschrieben aufgrund eines Auszuges aus der aktuellen Flurkarte des Katasteramtes Heinsberg, für das begünstigte Grundstück Flur 47, Flurstück 272, nach Flur 47, Flurstück 1059.</p> <p>Hückelhoven, 21.01.2013</p>



Quelle: Screenshots Baulastenblatt-Nr.2924, Seite 1 und folgende Seite (Lageplan ohne Maßstab)

Erschließungsbeitragsauskunft



Stadt Hückelhoven
Der Bürgermeister
Amt 60

Hückelhoven, den 02.06.2025

Anliegerbescheinigung

Grundstück: Jacobastraße 86 und 88, 41836 Hückelhoven
Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 47, Flurstück 468 und 334

Bei der Jacobastraße in Hückelhoven handelt es sich um eine endgültig hergestellte Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, sodass für das o.a. Grundstück Erschließungsbeitragspflichten nach den §§ 127 ff. BauGB, Kostenerstattungspflichten nach den §§ 135a-135c BauGB und Kanalanschlussbeitragspflichten nach § 8 KAG NRW nicht mehr entstehen können.

Nach dem Straßen- und Wegekonzept der Stadt Hückelhoven für die Jahre 2023-2027 sind für die Jacobastraße im o.a. Bereich **keine** beitragspflichtigen Straßenausbaumaßnahmen nach § 8 KAG NRW vorgesehen.

Desweiteren werden gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 KAG für Straßenbaumaßnahmen die von dem zuständigen Organ ab dem 1. Januar 2024 beschlossen werden **keine** Beiträge erhoben.

Es stehen auch **keine** der vorstehend genannten Beiträge mehr offen.

Die Flurstücke 1062/1063 sind im städtischen Besitz. Bei dem Flurstück 271 handelt es sich um ein privates Grundstück.

Bemerkungen:

Diese Bescheinigung ist - soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt - unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren hiervon abweichen kann.

Im Auftrag



Auskunft aus dem Altlastenkataster



Kreisverwaltung - 52523 Heinsberg

Claudia Schuchard
Bergstraße 53
52134 Herzogenrath

Der Landrat
Amt für Umwelt und Verkehrsplanung
Geschäftszeichen: 70.40.02.05-2025/000031

Untere Bodenschutzbehörde-Altlasten

2. Juni 2025

Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg

Gemarkung: Hückelhoven-Ratheim
Flur: 47
Flurstücke: 334 und 468
Lage: Jacobastraße 86 und 88, 41836 Hückelhoven
Eigentümer: Eigentümergemeinschaft

Ihre Anfrage vom 28. Mai 2025 per E-Mail

Sehr geehrte Frau Schuchard,

für die o. g. Grundstücke liegen mir zurzeit keine Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen vor. Die erteilten Auskünfte beinhalten nur den momentanen Kenntnisstand.

Der Kreis Heinsberg übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster bzw. dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

gez.

Diese Auskunft wurde digital erstellt und ist ohne Unterschrift rechtsgültig.

Hinweis:

Wir beachten den gesetzlichen Datenschutz. Die Informationen gemäß Art. 13 und 14 DS-GVO über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten bzw. der personenbezogenen Daten Ihres Kindes und/oder Ihrer Angehörigen können Sie auf der Internetseite unter <https://www.kreis-heinsberg.de/datenschutz/> einsehen. Sofern Sie einen Ausdruck des Merkblattes zu Ihrer Verfügung oder eine persönliche Information wünschen, wenden Sie sich bitte an die/den im Briefkopf genannte/n Sachbearbeiter/in.

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

Kontoverbindungen
KreisSparkasse Heinsberg
IBAN: DE 76 3125 1220 0000 0002 73
BIC: WELA3333
Postbank Köln
IBAN: DE 97 3701 0050 0025 4405 03
BIC: FBK23333

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3647), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805) nebst Anwendungshinweisen (ImmoWertA) vom 21.09.2023
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010, in Kraft getreten am 01.07.2010 (BGBl 2010 Teil I Nr. 25), auf Grund des § 199 BauGB, der zuletzt durch Artikel 4 Nummer 4 Buchstabe a des Gesetzes vom 24.Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) geändert worden ist
- Wertermittlungsrichtlinien – (WertR2006) Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01.03.2006 mit Normalherstellungskosten (NHK) 2000, ergänzend dazu:
 - o Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11.01.2011
 - o Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012
 - o Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (VW-RL vom 14.04.2014)
 - o Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL vom 12.11.2015)
- Baunutzungsverordnung – (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 3 Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023(BGBl. I, Nr. 6) bzw. den älteren Fassungen
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S.42, ber. S.,2909 und BGBl. I 2003 S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) und Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betr.KV) i.d.F. vom 25.11.2003, (BGBl. I, Seite 23146) aktuelle Fassung
- Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614) (1990 S., 2178), (BGBl. I S. 2476), in der Fassung vom 01.01.2014
- Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, DIN 277 Teil 1 und 2 von 1987, bzw. 1950 (falls vermerkt)
- Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen, DIN 283 v. 1962, zurückgezogen in 1983, kann weiter Anwendung finden
- Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (gif MF/G), der Verkaufs-fläche im Einzelhandel (gif MF/V) sowie der Mietfläche für Wohnraum (gif MF/W) der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. vom 1. Mai 2012

Literaturverzeichnis

- 1 Kleiber (Fischer/ Werling) Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar u. Handbuch, 10. Auflage 2023, Reguvis Verlag
- 2 Kleiber Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar, 9. Auflage 2022, Reguvis Verlag
- 3 Kröll, Hausmann, Rolf Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, 2015, Werner Verlag
- 4 Simon, Gillich Wertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, 2012, Werner Verlag
- 5 Bienert, Wagner Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, 2018, Gabler Verlag
- 6 Stumpe, Tillmann Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage, 2014, Bundesanzeiger Verlag
- 7 Tillmann/Seitz Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken Stand 2019, Reguvis Verlag
- 8 Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 25. Auflage 2024/25, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen - Essen
- 9 BKI Baukosten Gebäude Altbau 2025, Statistische Kostenkennwerte
- 10 BKI Baukosten Gebäude Neubau 2025, Statistische Kostenkennwerte
- 11 Schmidt, Futterer Mietrecht, 15. Auflage, 2022, C.H. Beck Verlag
- 12 Bayerlein, Bleutge, Roeßner Sachverständigenrecht, Praxishandbuch 6. Auflage, 2021, C.H. Beck Verlag
- 13 Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW Preisindizes für Gebäude u.a. in NRW; akt. Ausgabe
- 14 Heix Wohnflächenberechnung, 5 Auflage 2019 Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen - Essen
- 15 Bielefeld, Fröhlich Flächen – Rauminhalte, 17. Auflage, 2019 Springer Verlag