



R. Jonat An der Niers 31 47608 Geldern

An das
Amtsgericht Geldern
Nordwall 51

47608 Geldern

Von der Industrie- u. Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten u. unbebauten Grund-
stücken, zuständig: Niederrheinische
Industrie- und Handelskammer
Duisburg-Wesel-Kleve zu Duisburg



**Sachverständigenbüro Rolf Jonat
An der Niers 31, 47608 Geldern**

Tel: 02831 132789
Fax: 02831 132791
E-Mail: info@immobilienbewertung-jonat.de
Internet: www.immobilienbewertung-jonat.de

Datum: 30.01.2024
Az.: 1849/2023

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
**Wohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in
47652 Weeze, Rühlscher Weg 14 / 14 a**



Der Verkehrswert des **unbelasteten** Grundstücks wurde zum Stichtag 11.01.2024 ermittelt mit rd.

375.000 €.

(Die Erläuterungen in Abschnitt 1.4 sind zu beachten.)

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass es um Anlagen und Erklärungen gekürzt wurde. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02831/123-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Geldern einsehen.

Das Originalgutachten enthält 38 Seiten inklusive 10 Seiten Anlagen. Ausfertigung: Internetversion

Inhaltsverzeichnis

0. Ergebniszusammenstellung	3
1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2. Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1 Lage	6
2.2 Gestalt und Form	7
2.3 Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4 Privatrechtliche Situation	7
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1 Gebäudebeschreibung für das Wohnhaus	10
3.2 Nebengebäude	12
3.3 Flächenangaben	12
3.4 Energetische Angaben	12
3.5 Außenanlagen	12
4. Gebäude- und Marktbeurteilung	13
4.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / der Gebäude	13
4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	13
5. Ermittlung des Verkehrswerts	13
5.1 Grundstücksdaten	13
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung	13
5.3 Bodenwertermittlung	13
5.4 Sachwertermittlung	14
5.5 Ertragswertermittlung	14
5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	14
5.7 Verkehrswert	15
5.8 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	15
5.9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Begriffserläuterungen	15
6. Anlagen	16
6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000	16
6.2 Auszug aus der Straßenkarte von Weeze - Wemb; M = 1:20.000	17
6.3 Lageplan mit Darstellung der Aufnahme-richtung; M = 1:1.000	18
6.4 Fotos	19
6.5 Grundrisspläne	20
6.6 Berechnung der Bruttogrundfläche	23
6.7 Berechnung der Wohnfläche	23

0. Ergebniszusammenstellung

Stichtage

- Wertermittlungsstichtag	:	11.01.2024
- Qualitätsstichtag	:	11.01.2024
- Tag der Ortsbesichtigung	:	11.01.2024

Objektdaten

- Objektart	:	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
- Nutzung	:	Eigennutzungsobjekt
- Baujahr	:	ab 1953
- Modernisierungen	:	ja
- Jahresnettokaltmiete	:	19.260 €

Flächen

- Grundstücksfläche	:	1.483 m ²
- Wohnfläche	:	ca. 210 m ²
- Bruttogrundfläche	:	376 m ²

Werte

- Bodenwert – nur Wohnbaufläche	:	85.000 € (vgl. Abschnitt 5.3.1)
- Verkehrswert	:	375.000 €
- im Verkehrswert enthaltene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	:	-18.500 €
- Verkehrswert ohne b. o. G.	:	393.500 €

Marktdaten

- Sachwertfaktor	:	0,80
- Liegenschaftszinssatz	:	2,90 %

Verhältnisse (Verkehrswert ohne b. o. G.)

- Verkehrswert / Wohnfläche	:	1.874 €/m ²	(393.500 € / 210 m ²)
- Verkehrswert / Bruttogrundfläche	:	1.047 €/m ²	(393.500 € / 376 m ²)
- Verkehrswert / Grundstücksfläche	:	265 €/m ²	(393.500 € / 1.483 m ²)
- Verkehrswert / Jahresnettokaltmiete	:	20,4	(393.500 € / 19.260 €)
- Bodenwert / Verkehrswert	:	0,22	(85.000 € / 393.500 €)
- Bruttogrundfläche / Wohnfläche	:	1,79	(376 m ² / 210 m ²)

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt: Mit der Baugenehmigung aus dem Jahr 2002 wurde das vorhandene Einfamilienwohnhaus in südlicher Richtung erweitert. Durch die Erweiterung ist eine zweite Wohneinheit entstanden. Da die Erweiterung mit dem Altbau über Innentüren im Erd- und Dachgeschoss verbunden ist, wird diese in der nachfolgenden Bewertung als Einliegerwohnung bezeichnet bzw. das Bewertungsobjekt als Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bezeichnet.

Objektadresse: Rühlscher Weg 14 / 14 a in 47652 Weeze

Grundbuchangaben: Grundbuch von Weeze, Blatt 1153, lfd. Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung Weeze, Flur 38, Flurstück 70, Fläche 1.483 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber / -in: Amtsgericht Geldern, Nordwall 51, 47608 Geldern

Auftrag vom: Beschluss vom 31.10.2023

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundbesitzes

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Weeze, Blatt 1153

Gemarkung Weeze, Flur 38, Flurstück 70

Gebäude- und Freifläche, Rühlscher Weg 14 a

1.483 m²

Eigentümer: ----

soll der nach § 74 a ZVG festzusetzende Verkehrswert des zu versteigernden Grundbesitzes durch einen Sachverständigen ermittelt werden.“

Eigentümer / -in: laut Grundbuchauszug vom 02.11.2023: ----

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-erstellung: Ermittlung des Verkehrswerts gemäß § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 11.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 11.01.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigungen: 12.12.2023 und 11.01.2024

Der Termin am 12.12.2023 wurde vor Ort abgesagt. Der Ortstermin am 11.01.2024 hat um 15.30 Uhr begonnen und wurde um ca. 16.40 Uhr beendet.

Teilnehmer: ----

Benachrichtigt, jedoch nicht erschienen: ----

Besichtigungsumfang: Das Kellergeschoss des Wohnhauses konnte nicht besichtigt werden. Der überwiegende Teil der Wohnräume in den übrigen Geschossen war zugänglich. Eine Innenbesichtigung der Garage war nicht möglich.

Erhebungen des Sachverständigen: (verwendete objektbezogene Daten und Unterlagen)

- Beschluss, schriftlicher Auftrag vom 31.10.2023
- Grundbuchblatt 1153, unbeglaubigte Kopie des Grundbuchblatts vom 02.11.2023, Amtsgericht Geldern
- Flächenangaben, www.tim-online.nrw.de
- Altlasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 13.11.2023
- Baulasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 15.11.2023
- Denkmalschutz, Internetauskunft vom 26.01.2024 (www.geoportal-niederrhein.de)
- Flächennutzungsplan - Baurecht, Internetauskunft (www.geoportal-niederrhein.de) vom 26.01.2024
- Innenbereichs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Internetauskunft vom 26.01.2024 (www.geoportal-niederrhein.de)
- abgabenrechtlicher Zustand, schriftliche Auskunft der Gemeinde Weeze vom 13.11.2023
- Ver- und Entsorgungsleitungen, mündliche Auskunft des Eigentümers am Tag der Ortsbesichtigung
- Bauakte, Kopien aus der Bauakte, erhalten am 13.11.2023, Gemeinde Weeze
- Bestandsaufnahme und Gebäudeaufmaß, Vergleich des Bestands mit den Angaben aus der Bauakte sowie eigenes Aufmaß vom 11.01.2024
- Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2022 bis 01.01.2023, Internetauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 26.01.2024 (www.boris.nrw.de)
- Lageplan, Internetauskunft vom 15.11.2023, www.tim-online.nrw.de
- Mietspiegel und Vergleichsmieten aus eigenen Unterlagen
- Übersichtsplan und Stadtplan, Internetauskunft der Firma „on-geo GmbH“ vom 26.01.2024 (www.on-geo.de)
- Anmerkung:
Der Eigentümer erklärt, dass die von ihm gemachten Angaben am Ortstermin vollständig und richtig sind.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besondere Sachverhalte:

Der Eigentümer stimmte einer fotografischen Erfassung des Bewertungsobjekts nicht zu. Daher werden in diesem Verkehrswertgutachten lediglich die vom öffentlichen Verkehrsraum aus machbaren Außenaufnahmen vom Bewertungsobjekt dargestellt.

Der Keller des Wohnhauses konnte nicht besichtigt werden, die Garage nur von außen. Weiterhin waren nicht alle Räume in den Obergeschossen zugänglich. Nachfolgend wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass sich die nicht besichtigten Räume und die sonstigen Bauteile in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden und Bauschäden und/oder Baumängel nicht vorhanden sind. Für die fehlende Besichtigung wird **kein** Sicherheitsabschlag am Verkehrswert angebracht.

Maßgaben des Auftraggebers:

In Abteilung II des Grundbuchs sind insgesamt 3 Eintragungen (siehe Abschnitt 2.4) vorhanden. Abweichend von den Vorgaben der ImmoWertV (§ 8) bleiben diese Eintragungen im Rahmen des Zwangsversteigerungsgutachtens unberücksichtigt. Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 2.4.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen			
Kreis:	Kleve			
Gemeinde:	Weeze			
Ort und Einwohnerzahl:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem Ortsteil Wemb der Gemeinde Weeze. Die Gemeinde Weeze weist derzeit eine Einwohnerzahl von ca. 11.000 auf. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sechs Kindergärten und 2 Grundschulen sind in Weeze vorhanden. Weiterhin sind kulturelle, kirchliche und sportliche Einrichtungen vor Ort.			
überörtliche Verkehrslage:	Landeshauptstadt:	Düsseldorf; Entfernung 80 km		
	nächstgelegene größere Orte	Entfernung Wemb - Wesel	=	50 km
		Entfernung Wemb - Krefeld	=	50 km
		Entfernung Wemb - Nimwegen (NL)	=	50 km
		Entfernung Wemb - Venlo (NL)	=	35 km
Autobahnzufahrt:	Der nächstgelegene Autobahnanschluss auf die A57 in Richtung Nimwegen und Köln ist ca. 10 km entfernt.			
Bundes- Landesstraßen:	Die Bundesstraße 9 führt in Richtung Kleve und Düsseldorf und verläuft ca. 10 km vom Bewertungsobjekt entfernt.			
Bahnhof:	Weeze verfügt über einen Bahnanschluss in Richtung Kleve und Düsseldorf. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Bahnhof beträgt 6 km.			
Flughafen:	Wemb - Regionalflughafen Weeze	=	3 km	
	Wemb - Flughafen Düsseldorf	=	75 km	
nächstes öffentl. Verkehrsmittel:	In fußläufiger Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle.			

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Objekt liegt an der Straße „Rühlscher Weg 14 / 14 a“ in einem Mischgebiet 350 m südöstlich vom Ortskern von Wemb. Die Entfernung bis zum Ortskern von Weeze beträgt 6 km.
Wohnlage:	gute bis mittlere Wohnlage (Ortsteil Wemb, Durchgangsverkehr zum Flughafen, gutes Wohnumfeld, überwiegend aufgelockerte Bebauung, ausreichend Grünfläche)
Nutzung und Art der Bebauung im Umfeld:	Das unmittelbare Umfeld besteht überwiegend aus einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung, tlw. aus gemischt genutzten oder landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Immissionen: Am Tag der Ortsbesichtigung waren besondere Immissionen nicht erkennbar. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Aufgrund der Nähe zum Regionalflughafen Weeze können diesbezüglich Geräuschimmissionen auftreten.

weitere Belastungen: Altlasten sind nach Auskunft des Kreises Kleve nicht vorhanden. Auch aus den im Rahmen der Objektbesichtigung gewonnenen Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen. Das Gutachten wird daher unter der Annahme erstellt, dass das Bewertungsgrundstück nicht von Bodenverunreinigungen betroffen ist. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

topografische
Grundstückslage: eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: Das Bewertungsgrundstück schließt mit einer Grenzlänge von rd. 18 m an die öffentliche Verkehrsfläche an.

mittlere Tiefe / Breite: 82 m / 18 m

Form: annähernd rechteckig, siehe Lageplan in Abschnitt 6.3.

Grundstücksgröße: Flurstück 70 = 1.483 m²

Himmelsrichtung: Südausrichtung

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: zweispurige Ortsstraße, Zone 30

Straßenausbau: gepflasterte Straße
Höhenlage: normal

Ver- und Entsorgungsleitungen: Anschlüsse an elektrischen Strom, Wasser und Gas sind aus öffentlicher Versorgung vorhanden. Das Schmutz- und Niederschlagwasser wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Grenzverhältnisse: Die Garage mit anschließender Überdachung wurde grenzständig zu dem westlich angrenzenden Flurstück 69 errichtet.

Baugrund,
Grundwasser: Nach mündlicher Auskunft des Eigentümers am Besichtigungstag liegt ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund vor. Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Rechte: Das Grundbuch von Weeze, Blatt 1153 vom 02.11.2023 hat keine Eintragung im Bestandsverzeichnis, die auf ein Recht an einem Fremdgrundstück schließen lässt. Die Grundbücher der umliegenden Grundstücke wurden nicht untersucht.

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch von Weeze, Blatt 1153 vom 02.11.2023 hat drei Eintragungen in Abteilung II.

Eintragung vom 26.05.2011:
„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für
a) ----
b) ----,
als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Eintragung vom 26.05.2011:
„Auf die Lebenszeit befristete Eigentumsübertragungsvormerkung für
a) ----
b) ----,
als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Eintragung vom 12.10.2023:
„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.“

Anmerkung:

Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchblatts im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

Weiterhin werden Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III verzeichnet sein können, in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihung berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren: In Abteilung II des Grundbuchs befindet sich kein entsprechender Vermerk. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

nicht eingetragene Lasten und Rechte: Nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nicht bekannt. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Nach Auskunft des Kreises Kleve besteht keine Baulasteintragung zu Lasten des Bewertungsgrundstücks.

Denkmalschutz: Da sich nach Einsicht in die Denkmalliste (www.geoportal-niederrhein.de) vom 26.01.2024 und örtlich diesbezüglich keine Hinweise zu einem vorhandenen Denkmalschutz ergaben, wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass das Bewertungsgrundstück nicht vom Denkmalschutz (Gebäude- und/oder Bodendenkmal) betroffen ist.

Darstellung im Flächennutzungsplan: überwiegend gemischte Baufläche, südlicher Bereich als Fläche der Landwirtschaft

- Baurecht:** Der nördliche Bereich des Bewertungsgrundstücks (Tiefe ca. 30 m) liegt im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich somit nach § 34 BauGB (Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Zulässig ist ein Vorhaben in diesem Bereich dann, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
- Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:** Eine diesbezügliche Auskunft liegt nicht vor. Aus den im Rahmen der Objektbesichtigung gewonnenen Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf einen Werteeinfluss für das Bewertungsobjekt. Das Gutachten wird daher unter der Annahme erstellt, dass das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung liegt. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.
- Verfügungs- und Veränderungssperre:** Verfügungs- und Veränderungssperren sind für den bewertungsgegenständlichen Bereich nicht bekannt. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass keine wertbeeinflussende Verfügungs- und/oder Veränderungssperren vorhanden sind.
- Bauordnungsrecht:** Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie der Baubeschreibung durchgeführt.

Anmerkung:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht untersucht. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

- Entwicklungszustand gem. § 3 ImmoWertV (Grundstücksqualität):** Bei dem bebauten Grundstücksteil handelt es sich um baureifes Land gemäß § 3, Abs. 4 ImmoWertV. Definition: „*Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind*“. Diese Definition trifft auf den nördlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks zu, da es zum Wertermittlungsstichtag im Rahmen, der in Abschnitt 2.5 genannten öffentlich-rechtlichen Vorschriften und der örtlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist und in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt.
- abgabenrechtlicher Zustand:** Der abgabenrechtliche Zustand des Bewertungsgrundstücks ist „frei“. Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Ausstehende Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach dem BauGB und dem KAG sind nach Mitteilung der Gemeinde Weeze nicht vorhanden. Weiterhin sind in absehbarer Zeit für den betroffenen Bereich keine Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen vorgesehen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts, zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/ Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1 Gebäudebeschreibung für das Wohnhaus

Für die unterschiedlichen Geschosse werden folgende Abkürzungen benutzt: KG = Kellergeschoss, EG = Erdgeschoss, DG = Dachgeschoss, SB = Spitzboden.

Art des Gebäudes:	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	
Geschosse:	tlw. KG, EG, ausgebautes DG, ausgebauter Spitzboden über dem Neubau (siehe Abschnitt 6.5)	
Baujahr:	Der Altbau wurde 1953 errichtet (Jahr der Baugenehmigung)	
Erweiterungen:	1976 wurde das Bestandsgebäude in südlicher Richtung um einen eingeschossigen Flachdachanbau erweitert. Weiterhin wurde der Altbau gemäß den vorliegenden Unterlagen im Rahmen der Erweiterung neu verkleinert. Mit der Baugenehmigung aus dem Jahr 2002 wurde das Bestandsgebäude in südlicher Richtung erweitert. Die Erweiterung erfolgte an der Stelle, an der 1976 der eingeschossige Flachdachanbau errichtet wurde. Der Anbau aus dem Jahr 1976 existiert somit nicht mehr. Durch die Erweiterung im Jahr 2002 ist eine zweite Wohneinheit entstanden. Da die Erweiterung mit dem Altbau (Innentüren im EG und DG) verbunden ist, wird diese in der nachfolgenden Bewertung als Einliegerwohnung bezeichnet.	
Modernisierungen:	Die Modernisierungsmaßnahmen wurden im Rahmen der üblichen Instandhaltung durchgeführt. Im Bereich des Altbaus (siehe Abschnitt 6.5 ist ein Instandhaltungsrückstau vorhanden.	
Konstruktionsart:	massive Bauweise	
Gründung:	Bodenplatte	
Außenwände:	KG:	Mauerwerk (Angabe des Eigentümers)
	EG - SB:	Mauerwerk mit jeweils baujahrestypischer Wärmedämmung für den Alt- und den Neubau sowie Klinkerverblendung
Innenwände:	KG - SB:	Mauerwerk, u. U. tlw. Leichtbauwände

Geschossdecken:	KG - EG: Stahlbetondecke EG - DG: Stahlbetondecke und Holzbalkendecke DG - SB: Holzbalkendecke
Geschosstreppen:	Stahlterappe mit Holzstufen vom KG bis zum DG im Altbau, offene Holzterappe vom EG zum SB im Neubau
Raumaufteilung:	siehe Grundrisse in Abschnitt 6.5
Bodenbeläge:	einfacher Standard im Altbau, mittlerer Standard im Neubau
Türen:	Eingang: Holztür mit Einfachverglasung im Altbau, Kunststofftür mit Glaseinsatz im Neubau Innen: Holztüren mit Holzzargen
Fenster:	KG: Stahlfenster mit Einfachverglasung (Angabe des Eigentümers) EG - DG: Leichtmetallfenster mit Isolierverglasung (2-fach / vermutlich Ende siebziger Jahre) im Altbau, Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach) im Neubau SB: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach) im Neubau
Rollläden:	manuelle Kunststoffrollos im Altbau, elektrisch gesteuerte Kunststoffrollos im Neubau
Elektroinstallation:	Der Anschluss an das öffentliche Stromnetz ist vorhanden. Die Elektroinstallation entspricht dem jeweils baujahrstypischen Standard.
Heizung:	elektrische Nachspeicheröfen im Altbau, Räume im DG tlw. ohne Heizung, Gaszentralheizung im Neubau (konnte nicht besichtigt werden), Wärmeverteilung im EG und DG über Fußbodenheizung, im SB über Flachheizkörper
Warmwasser:	elektrisch im Altbau, Warmwasserspeicher im Neubau (konnte nicht besichtigt werden)
Sanitäre Installation:	
Altbau:	Im Erdgeschoss nutzen die Wohneinheiten des Altbaus und des Neubaus gemeinsam das im Neubau gelegene Gäste-WC. Im DG wurde damit begonnen, das Bad 1 zu modernisieren. Die Arbeiten sind für eine wirtschaftliche Folgenutzung fertig zu stellen.
Neubau:	Dem Gäste-WC im EG und dem Bad 2 im DG sind ein mittlerer Ausstattungsstandard zuzuordnen.
Küchenausstattung:	Die vorhandenen Küchen sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Dach:	Satteldach als Holzbalkenkonstruktion mit Tonziegeleindeckung, gedämmte Dachflächen im Neubau, Dämmung im Altbau ist nicht bekannt
besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Dachaufbau, Balkon
besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Belichtung und Besonnung:	Ausreichend. Die natürliche Belichtung wird durch äußere Einflüsse (Bäume, Bebauung, ...) nicht beeinträchtigt.
Belüftung:	natürliche Belüftung

Grundrissgestaltung:	Der Grundriss entspricht den heutigen Wohnanforderungen.
Baumängel und Bauschäden:	Besondere Bauschäden und/oder Baumängel waren am Wertermittlungstichtag augenscheinlich nicht erkennbar. Im Bereich des Altbaus besteht insbesondere bezüglich der Fenster, der Hauseingangstür, der Elektroinstallation und der Heizung ein Modernisierungsrückstau. Das Bad 1 im DG des Altbaus ist fertig zu stellen.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	<p>Unter wirtschaftlichen Wertminderungen sind Einschränkungen der Ertragsfähigkeit eines Gebäudes zu verstehen, z. B. unwirtschaftliche Grundrisse, „gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) oder teilweise mangelnde Raumhöhen. Zudem sind unzureichende Außenwand-Wärmedämmungen zu berücksichtigen, deren Auswirkungen Erhöhungen der laufenden Betriebskosten bedingen. Folgende wirtschaftliche Wertminderungen waren augenscheinlich am Wertermittlungstichtag erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none">- vermutlich unzureichende Außenwanddämmung im Bereich des Altbaus- vermutlich fehlende oder unzureichende Dachdämmung im Bereich des Altbaus <p>Die vorstehende Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p>
sonstige Besonderheiten:	Der Altbau war am Tag der Ortsbesichtigung unbewohnt. Der Eigentümer gab an, dass der Gebäudeteil notdürftig beheizt wurde bzw. wird, um Schäden an den Wasser führenden Leitungen zu vermeiden. Das Gutachten wird unter Annahme erstellt, dass Schäden an dem Leitungssystem nicht vorhanden sind. Augenscheinlich waren am Wertermittlungstichtag keine Schäden erkennbar.

3.2 Nebengebäude

Garage:	Garage in massiver Bauweise mit Stahlschwinger und anschließender Überdachung in Holzbauweise, die Garage konnte nur von außen besichtigt werden
---------	--

3.3 Flächenangaben

Bruttogrundfläche:	siehe Abschnitt 6.6 „Berechnung der Bruttogrundfläche“
Wohnfläche:	siehe Abschnitt 6.7 „Berechnung der Wohnflächen“

3.4 Energetische Angaben

Energieausweis:	nicht vorhanden
Photovoltaikanlage:	nicht vorhanden
Solarthermieanlage:	nicht vorhanden

3.5 Außenanlagen

Außenanlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Einfriedungen und Aufwuchs- Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz- gepflasterte oder sonstige befestigte Flächen- Gartenteich- Brunnen- 2 Gartenhäuser (Die Holzgartenhäuser sind demontierbar und somit kein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks nach § 94 BGB. Die Gartenhäuser bleiben daher in der folgenden Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.)
---------------	---

4. Gebäude- und Marktbeurteilung

4.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / der Gebäude

siehe Originalgutachten

4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

siehe Originalgutachten

5. Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 47652 Weeze, Rühlscher Weg 14 / 14 a zum Wertermittlungsstichtag 11.01.2024 ermittelt.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Weeze	38	70	1.483 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

siehe Originalgutachten

5.3 Bodenwertermittlung

siehe Originalgutachten

5.3.1 Bodenwert - wohnbaulichen Nutzung

siehe Originalgutachten

5.3.2 Bodenwert - hausnahes Gartenland

siehe Originalgutachten

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Sachwertberechnung

siehe Originalgutachten

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

notwendige Modernisierungsmaßnahmen

-40.000 €

Der Altbau ist modernisierungsbedürftig. Die elektrischen Nachtspeicheröfen, die Elektroinstallation, die Fenster und die Haustür entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnanforderungen. Weiterhin ist das Bad 1 im Dachgeschoss fertig zu stellen. Art und Umfang der Maßnahmen sowie die hierfür entstehenden Kosten können im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nur überschlägig geschätzt werden. In dieser Verkehrswertermittlung wird die Wertbeeinflussung (nicht Kosten) pauschal mit 40.000 € geschätzt.

Bodenwert - hausnahes Gartenland

+21.500 €

Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 5.3.2.

Anmerkung

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Baumängel und Bauschäden sowie Kosten für die Beseitigung der Baumängel und Bauschäden sowie der Modernisierungserfordernisse auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.

Summe

-18.500 €

5.4.2 Sachwertberechnung

siehe Originalgutachten

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Ertragswertberechnung

siehe Originalgutachten

5.5.2 Ertragswertberechnung

siehe Originalgutachten

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. 375.000 €,

der Ertragswert mit rd. 385.000 € ermittelt.

5.7 Verkehrswert

In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung für das mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 47652 Weeze, Rühlscher Weg 14 / 14 a wird der nach § 74 a ZVG festzusetzende **Verkehrswert** zum Wertermittlungsstichtag 11.01.2024 mit

375.000 €

in Worten: dreihundertfünfsiebzigttausend Euro

ermittelt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Geldern, den 30.01.2024

.....
Rolf Jonat

von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
zuständig: Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg-Wesel-Kleve zu Duisburg

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und
Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten,
ZIS Sprengnetter Zert (AI) - (DIN EN ISO/IEC 17024)

Immobilienbewerter (IfS)

5.8 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

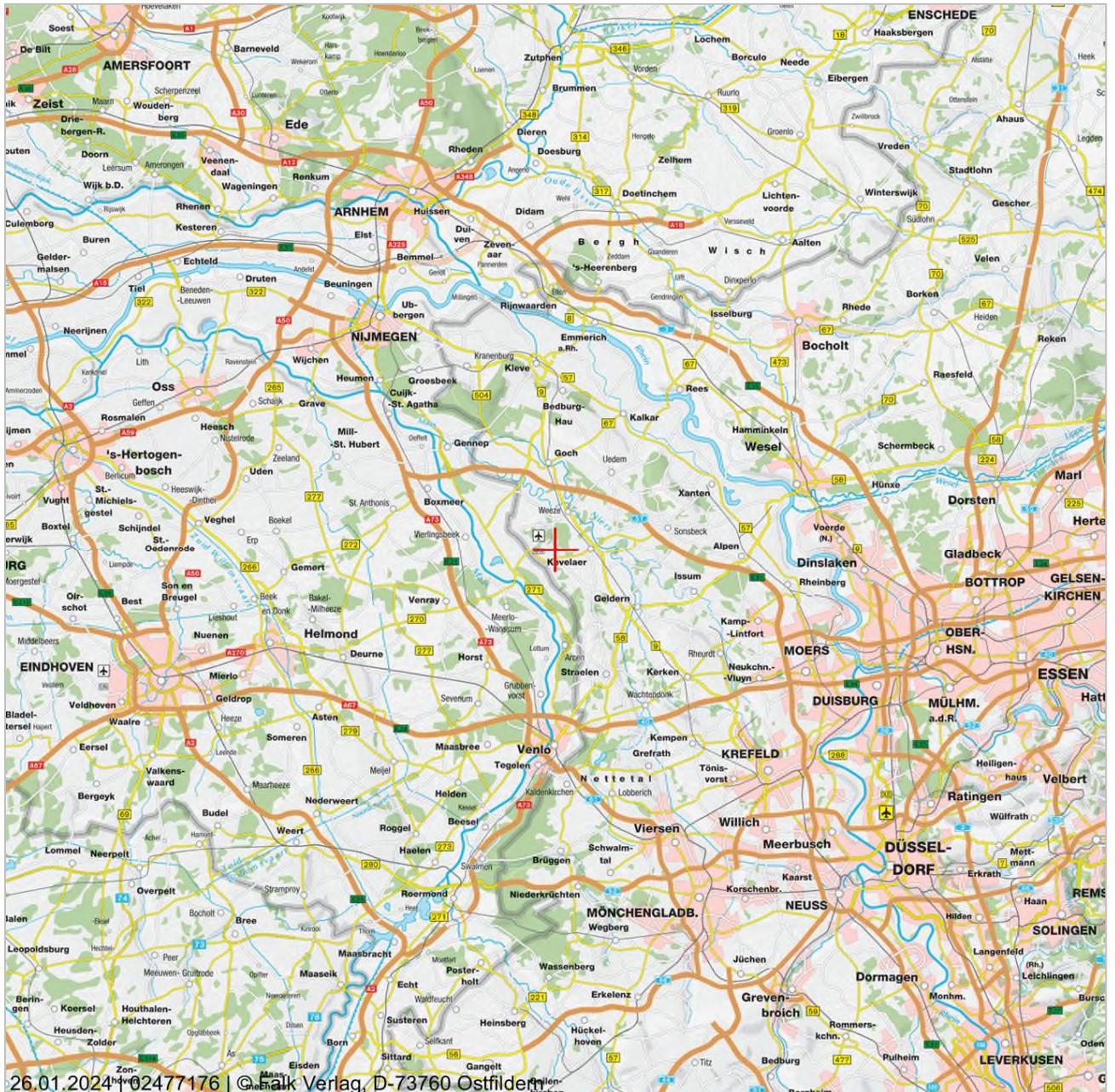
siehe Originalgutachten

5.9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Begriffserläuterungen

siehe Originalgutachten

6. Anlagen

6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000



Quelle: MairDumont GmbH und Co. KG

Aktualität: Stand 2024

Die dargestellte Übersichtskarte wurde nach Norden ausgerichtet. Die Lage des Bewertungsgrundstücks wurde mit einem roten Kreuz gekennzeichnet.

6.2 Auszug aus der Straßenkarte von Weeze - Wemb; M = 1:20.000



26.01.2024 | 02477176 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Quelle: MairDumont GmbH und Co. KG
Aktualität: Stand 2024

Die dargestellte Stadtkarte wurde nach Norden ausgerichtet. Die Lage des Bewertungsgrundstücks wurde mit einem roten Kreuz gekennzeichnet.

6.3 Lageplan mit Darstellung der Aufnahme­richtung; M = 1:1.000



Der dargestellte Lageplan wurde nach Norden ausgerichtet. Die Außengrenzen des Bewertungsgrundstücks wurden mit einer roten Linie dargestellt.

6.4 Fotos

Aufnahmerichtung siehe Abschnitt 6.3



Foto 1: Blick in den Rühlscher Weg



Foto 2: Blick in den Rühlscher Weg



Foto 3: Blick auf das Bewertungsobjekt



Foto 4: Blick auf das Bewertungsobjekt

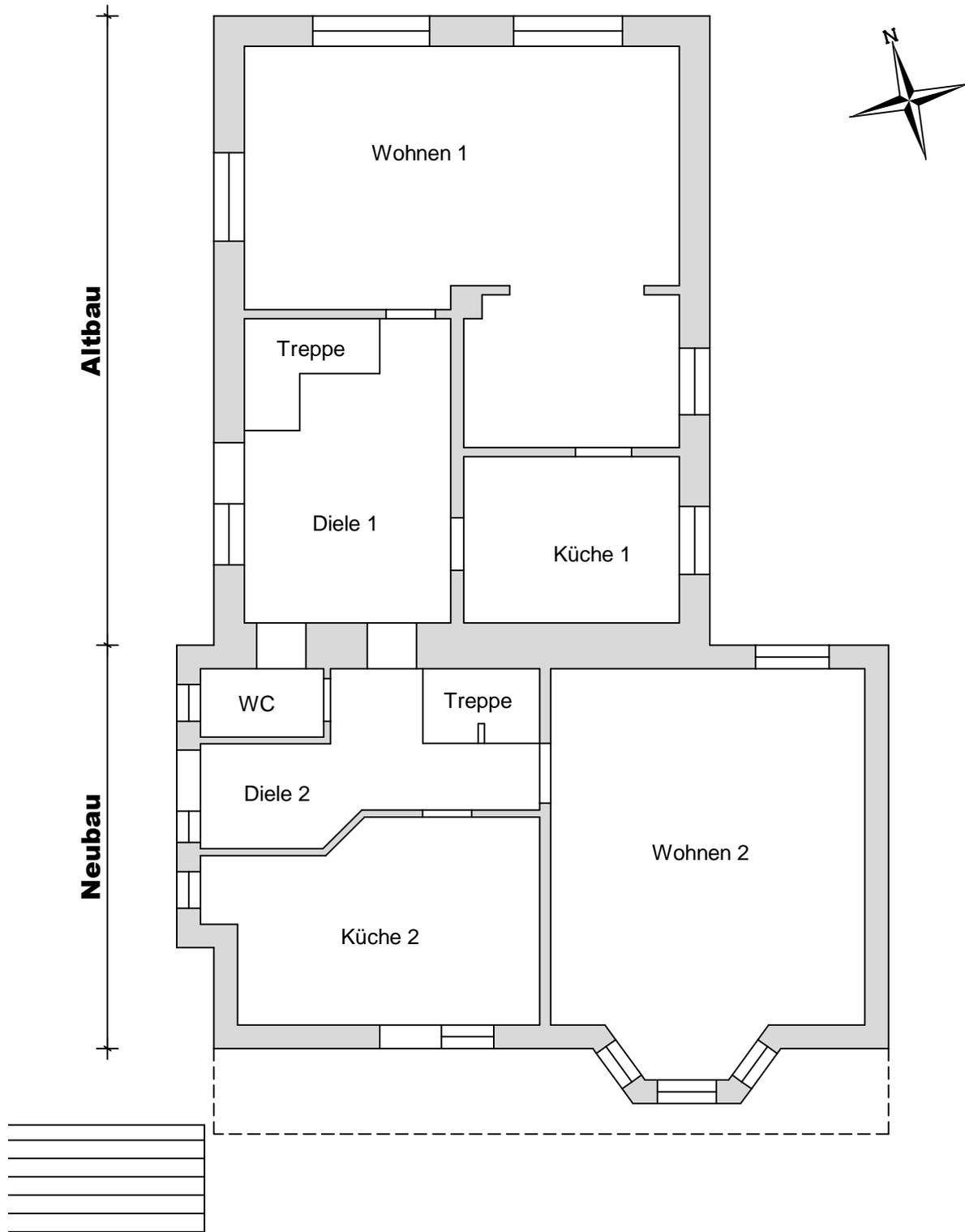


Foto 5: Blick auf das Bewertungsobjekt



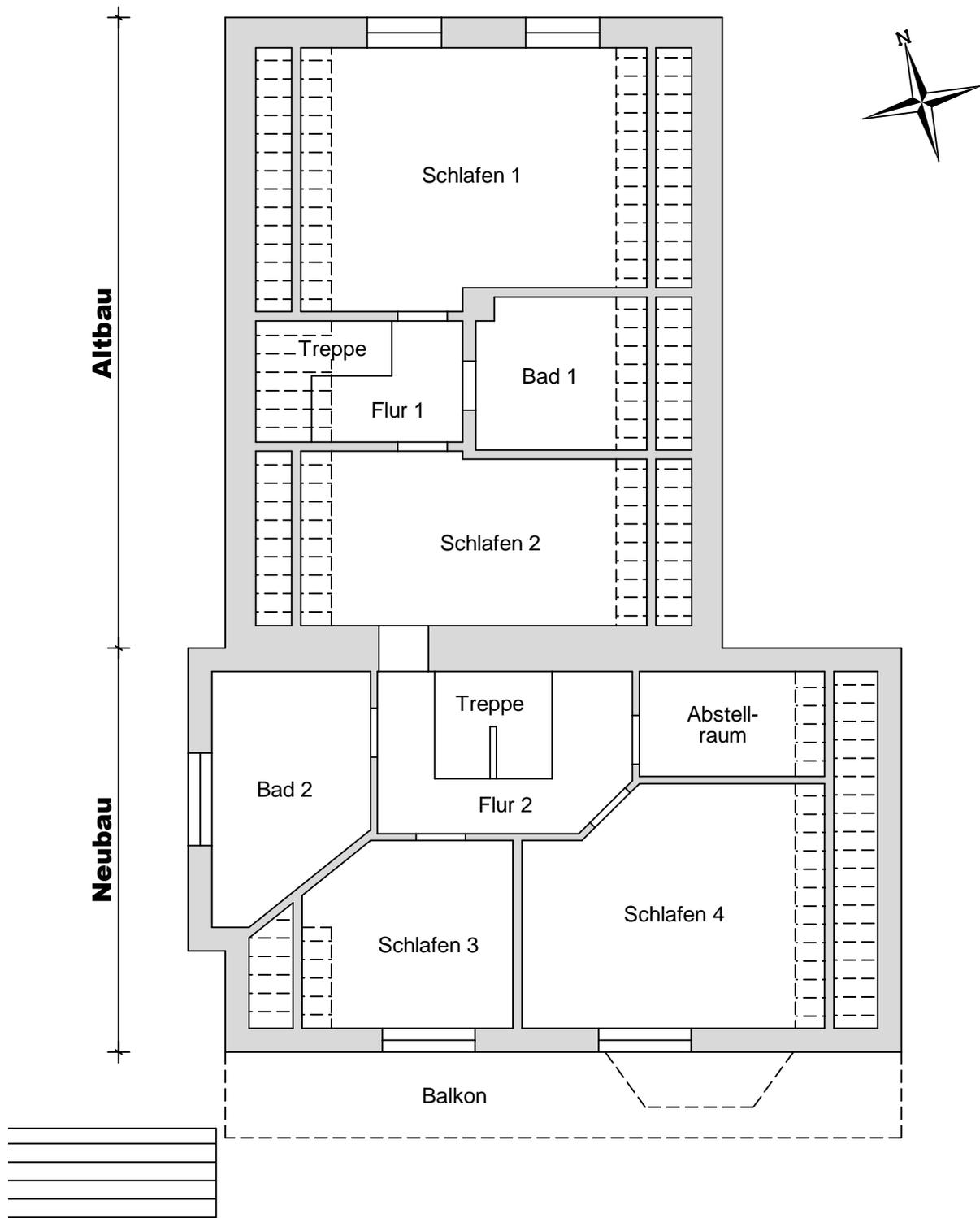
Foto 6: Blick auf das Bewertungsobjekt

6.5.2 Erdgeschoss; M = 1:100



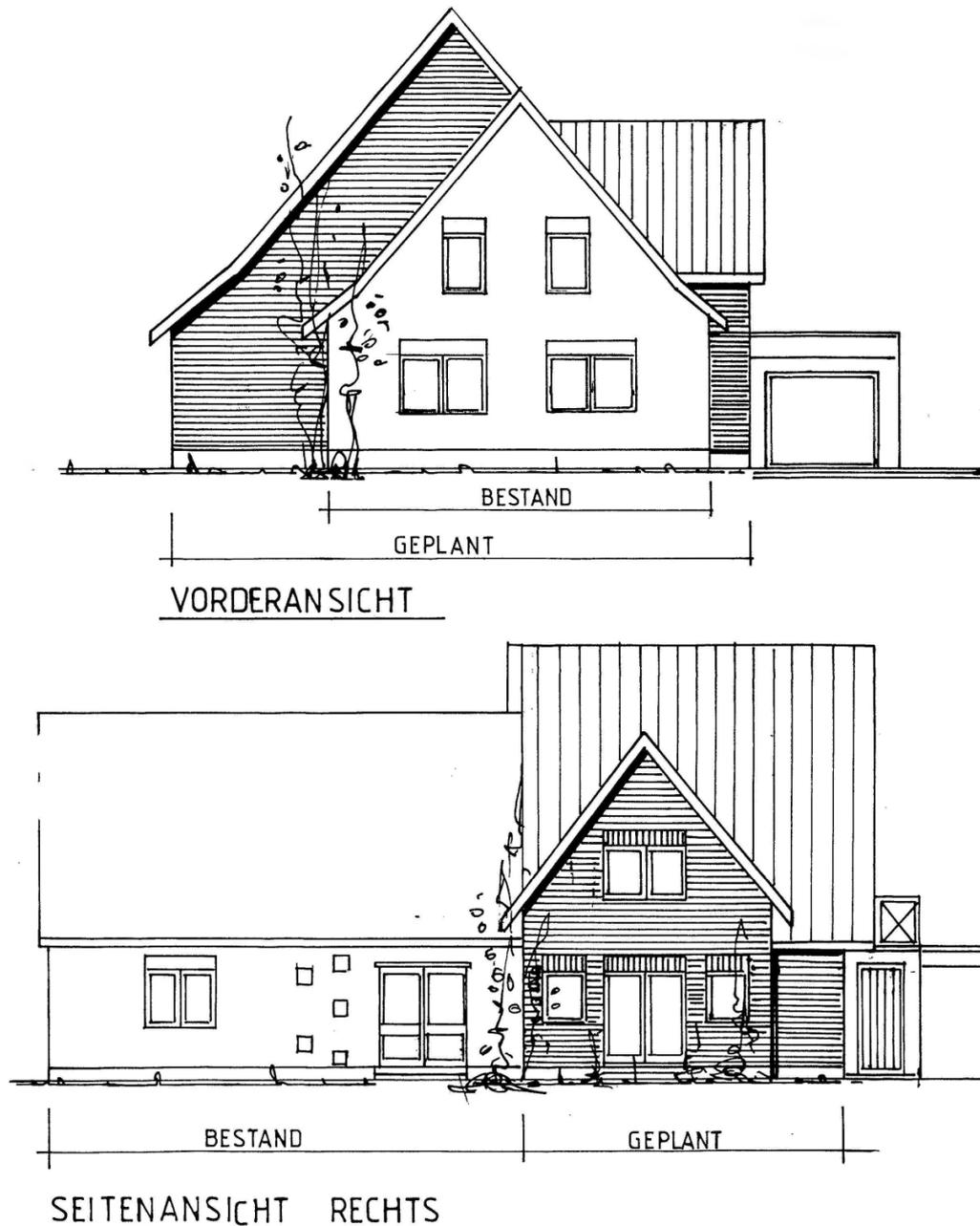
Der Grundriss wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnungen und der Ortsbesichtigung erstellt. Die tatsächliche Raumaufteilung kann von der dargestellten Grundrissituation abweichen. Der Grundriss dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden.

6.5.3 Dachgeschoss; M = 1:100



Der Grundriss wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnungen und der (eingeschränkten) Ortsbesichtigung erstellt. Die tatsächliche Raumaufteilung kann von der dargestellten Grundrissituation abweichen. Der Grundriss dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden. Der Spitzboden über dem Neubau ist ausgebaut.

6.5.4 Ansichten; ohne Maßstab



Die Ansichten wurden den vorliegenden Bauzeichnungen aus der Bauakte entnommen. Sie dienen ausschließlich als Übersicht. Raummaße und Wandstärken können aus diesen Ansichten nicht abgeleitet werden.

6.6 Berechnung der Bruttogrundfläche

siehe Originalgutachten

6.7 Berechnung der Wohnfläche

siehe Originalgutachten