



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: 15.12.2025
Az.: 2179/2025

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in
47626 Kevelaer - Winnekendonk, Plockhorstweg 35



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 03.11.2025 ermittelt mit rd.

295.000 €.

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 33 Seiten inklusive 7 Seiten Anlagen. Ausfertigung: PDF

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 Einfamilienwohnhaus	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	14
5.1 Grundstücksdaten	14
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.3 Bodenwertermittlung	14
5.4 Sachwertermittlung	14
5.5 Vergleichswertermittlung	15
5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	16
5.7 Verkehrswert	17
5.8 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	17
5.9 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	17
6. Anlagen	18
6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000	18
6.2 Auszug aus der Straßenkarte von Kevelaer - Winnekendonk; M = 1:10.000	19
6.3 Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks; ohne Maßstab	20
6.4 Fotos	21
6.5 Grundrisspläne	22
6.6 Berechnung der Bruttogrundfläche	24
6.7 Berechnung der Wohnfläche	24

0. Ergebniszusammenstellung

Stichtage

- Wertermittlungsstichtag	:	03.11.2025
- Qualitätsstichtag	:	03.11.2025
- Tag der Ortsbesichtigung	:	03.11.2025

Objektdaten

- Objektart	:	Einfamilienwohnhaus
- Nutzung	:	Eigennutzungsobjekt
- Baujahr	:	1972
- Modernisierungen	:	--

Flächen

- Wohnfläche	:	140 m ² (inkl. 8 m ² überdachte Terrasse)
- Bruttogrundfläche	:	285 m ²
- Grundstücksfläche	:	490 m ²

Werte

- Bodenwert	:	102.000 €
- Verkehrswert	:	295.000 €
- im Verkehrswert enthaltene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	:	- 12.000 €
- Verkehrswert ohne b. o. G.	:	307.000 €

Marktdaten

- Sachwertfaktor im Sachwertverfahren	:	1,00
- Marktanpassung im Vergleichswertverf.	:	1,00

Verhältnisse (Verkehrswert ohne b. o. G.)

- Verkehrswert / Wohnfläche	:	2.193 €/m ²	(307.000 € / 140 m ²)
- Verkehrswert / Bruttogrundfläche	:	1.077 €/m ²	(307.000 € / 285 m ²)
- Verkehrswert / Grundstücksfläche	:	627 €/m ²	(307.000 € / 490 m ²)
- Bodenwert / Verkehrswert	:	0,33	(102.000 € / 307.000 €)
- Bruttogrundfläche / Wohnfläche	:	2,03	(285 m ² / 140 m ²)

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt:	Einfamilienwohnhaus mit Garage
Objektadresse:	Plockhorstweg 35 in 47626 Kevelaer - Winnekendonk
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Winnekendonk, Blatt 893, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Winnekendonk, Flur 6, Flurstück 791, Fläche 490 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber / -in:	Amtsgericht Geldern, Nordwall 51, 47608 Geldern
Auftrag vom:	Beschluss vom 15.09.2025, Az. 009 K 25/25

„In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an dem Grundbesitz in der Gemarkung Winnekendonk

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Winnekendonk, Blatt 893, lfd. Nr. 1

Gemarkung Winnekendonk, Flur 6, Flurstück 791, Gebäude- und Freifläche, Plockhorstweg 35, Größe 490 m²

Eigentümer:

a) ---

b) --- zu je ½ Anteil

soll gemäß §§ 180, 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des oben angegebenen Objekts eingeholt werden.“

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-erstellung:	Ermittlung des Verkehrswerts gemäß § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	03.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	03.11.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	03.11.2025
Teilnehmer:	---

Benachrichtigt, jedoch nicht erschienen: ---

Besichtigungsumfang: Das Einfamilienwohnhaus und die Garage konnten vollständig von innen und außen besichtigt werden.

Erhebungen des Sachverständigen: (verwendete objektbezogene Daten und Unterlagen)

- Beschluss, schriftlicher Auftrag vom 15.09.2025
- Grundbuchblatt 893, unbeglaubigte Kopie des Grundbuchblatts vom 08.08.2025, Amtsgericht Geldern
- Flächenangaben, Internetauskunft (www.tim-online.nrw.de) vom 09.12.2025
- Altlasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 24.09.2025
- Baulasten, schriftliche Auskunft der Stadt Kevelaer vom 26.09.2025
- Denkmalschutz, Internetauskunft vom 09.12.2025 (www.geoportal-niederrhein.de)
- Flächennutzungsplan - Baurecht, Internetauskunft (www.geoportal-niederrhein.de) vom 09.12.2025
- Innenbereichs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Internetauskunft vom 09.12.2025 (www.geoportal-niederrhein.de)
- abgabenrechtlicher Zustand, schriftliche Auskunft der Stadt Kevelaer vom 24.09.2025
- Ver- und Entsorgungsleitungen, mündliche Auskunft der Eigentümer am Tag der Ortsbesichtigung
- Bauakte, Kopien aus der Bauakte, erhalten am 25.09.2025, Stadt Kevelaer
- Bestandsaufnahme und Gebäudeaufmaß, Vergleich des Bestands mit den Angaben aus der Bauakte sowie eigenes Aufmaß vom 03.11.2025
- Bodenrichtwertkarten, Internetauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 09.12.2025 (www.boris.nrw.de)
- Lageplan, Internetauskunft vom 09.12.2025, www.tim-online.nrw.de
- Mietspiegel und Vergleichsmieten aus eigenen Unterlagen
- Übersichtsplan und Stadtplan, Internetauskunft der Firma „on-geo GmbH“ vom 09.12.2025 (www.on-geo.de)

- Anmerkung:
Die Eigentümer erklären, dass die von ihnen gemachten Angaben am Ortstermin vollständig und richtig sind.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besondere Sachverhalte: Das Bewertungsobjekt wird von --- bewohnt. Der Eigentümer stimmte einer fotografischen Erfassung des Bewertungsobjekts für interne Zwecke zu, nicht jedoch einer Veröffentlichung im Verkehrswertgutachten. Daher werden in diesem Verkehrswertgutachten lediglich die vom öffentlichen Verkehrsraum aus machbaren Außenaufnahmen vom Bewertungsobjekt dargestellt.

Maßgaben des Auftraggebers: In Abteilung II des Grundbuchs ist eine Eintragung (siehe Abschnitt 2.4) vorhanden. Abweichend von den Vorgaben der ImmoWertV (§ 8) bleibt diese Eintragung 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:	Kevelaer		
Ort und Einwohnerzahl:	Kevelaer ist eine niederrheinische Kleinstadt und international bekannter Wallfahrtsort mit ca. 28.000 Einwohnern. Einkaufsmöglichkeiten sowohl für den täglichen Bedarf als auch darüberhinausgehende sind vorhanden. Kulturelle und kirchliche Einrichtungen sind ebenfalls vorhanden, so z.B. Kirchen, Klöster, Museen, Sportanlagen, Tennisplätze und Schwimmbäder.		
überörtliche Verkehrslage:	Landeshauptstadt:	Düsseldorf; Entfernung ca. 70 km	
	nächstgelegene größere Orte	Entfernung Kevelaer - Wesel	= ca. 35 km
		Entfernung Kevelaer - Krefeld	= ca. 55 km
		Entfernung Kevelaer - Venlo (NL)	= ca. 25 km
Autobahnzufahrt:	Der nächstgelegene Autobahnanschluss auf die A57 in Richtung Nimwegen und Köln ist vom Bewertungsobjekt 5 km entfernt.		
Bundes- Landesstraßen:	Die Bundesstraße 9 führt in Richtung Kleve und Düsseldorf und verläuft ca. 3 km vom Bewertungsobjekt entfernt.		
Bahnhof:	Kevelaer verfügt über einen Bahnanschluss in Richtung Kleve und Düsseldorf. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Bahnhof beträgt ca. 3,5 km.		
Flughafen:	Kevelaer - Regionalflughafen Weeze	= ca. 10 km	
	Kevelaer - Flughafen Düsseldorf	= ca. 75 km	
nächstes öffentl. Verkehrsmittel:	In fußläufiger Entfernung (500 m) befindet sich eine Bushaltestelle.		

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Objekt liegt am „Plockhorstweg 35“ in einem Wohngebiet im Ortsteil Winnekendonk. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Ortskern von Winnekendonk beträgt 0,7 km, zum Stadtkern von Kevelaer 4 km.
Wohnlage:	gute Wohnlage (gute Infrastruktur, geringe Immissionen, gutes Wohnumfeld, aufgelockerte Bebauung, ausreichend Grünfläche)
Nutzung und Art der Bebauung im Umfeld:	Das unmittelbare Umfeld besteht überwiegend aus einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise.
Immissionen:	Am Tag der Ortsbesichtigung waren <u>besondere</u> Immissionen nicht erkennbar. Winnekendonk liegt in der Einflugschneise zum Regionalflughafen Weeze. Diesbezüglich können Geräuschimmissionen auftreten. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Das Bewertungsgrundstück schließt mit einer Grenzlänge von rd. 21 m an die öffentliche Verkehrsfläche an.
mittlere Tiefe / Breite:	23 m / 21 m
Form:	rechteckig, siehe Lageplan in Abschnitt 6.3.
Grundstücksgröße:	Flurstück 791 = 490 m ²
Himmelsrichtung:	Südostausrichtung
topografische Grundstückslage:	eben

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	zweispurige Ortsstraße, Zone 30
Straßenausbau:	asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen; Parkmöglichkeiten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden, keine spezielle Markierung
Höhenlage:	normal
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Anschlüsse an elektrischen Strom, Wasser und Gas sind aus öffentlicher Versorgung vorhanden. Das Schmutzwasser wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Das Niederschlagwasser wird überwiegend in den Kanal eingeleitet und tlw. auf dem Grundstück versickert.
Grenzverhältnisse:	Die Garage wurde grenzständig zu dem südwestlich angrenzenden Flurstück 790 errichtet.
Baugrund, Grundwasser:	Augenscheinlich liegt ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund vor. Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Altlasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Kreises Kleve ist das Bewertungsgrundstück zurzeit nicht im Altlastenkataster erfasst. 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.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Rechte:	Das Grundbuch von Winnekendonk, Blatt 893 vom 08.08.2025 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 Winnekendonk, Blatt 893 vom 08.08.2025 hat eine Eintragung in Abteilung II.
- Eintragung vom 08.08.2025:
„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 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 sonstige Verunreinigungen des Grundstücks sind nicht bekannt. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Nach Auskunft der Stadt Kevelaer besteht keine Baulasteintragung zu Lasten des Bewertungsgrundstücks.
- Denkmalschutz: Da sich nach Einsicht in die Denkmalliste (www.geoportal-niederrhein.de) vom 09.12.2025 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.
- Flächennutzungsplan: Darstellung als Wohnbaufläche (W)
- Festsetzung im Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit dem 30.04.1968 rechtskräftigen Bebauungsplans „Winnekendonk Nr. 4“.
- In diesem Bebauungsplan wurde das Grundstück als „WR = reines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens in einem reinen Wohngebiet richtet sich nach § 3 der BauNVO und ist wie folgt definiert: „Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.“
- Weiterhin wurden für das Antragsgrundstück folgende Festsetzungen getroffen:

- maximal eingeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl = 0,4
- Geschossflächenzahl = 0,4
- Dachneigung 48°

In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjekts wurden reine Wohngebäude errichtet. Augenscheinlich entsprechen die Bebauung und die Nutzung des Bewertungsgrundstücks den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Das Bewertungsgrundstück liegt nach der Internetauskunft „www.geoportal-niederrhein.de“ nicht im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung. 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 Bewertungsgrundstück 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 das Bewertungsgrundstück 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 Stadt Kevelaer 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 Einfamilienwohnhaus

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

Art des Gebäudes:	freistehendes Einfamilienwohnhaus	
Geschosse:	KG, EG, ausgebautes DG, tlw. ausgebauter SB (keine Wohnfläche)	
Baujahr:	1972 (Jahr der Baugenehmigung)	
Erweiterungen:	Terrassenüberdachung	
Modernisierungen:	Die Modernisierungsmaßnahmen wurden im Rahmen der üblichen Instandhaltung durchgeführt.	
Konstruktionsart:	massive Bauweise	
Gründung:	Bodenplatte auf Fundamenten	
Außenwände:	KG:	Mauerwerk
	EG - SB:	Mauerwerk mit Klinkerverblendung ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	KG - DG:	Mauerwerk
	SB:	Leichtbauwände
Geschossdecken:	KG - DG:	Stahlbetondecke
	DG - SB:	Holzbalkendecke
Geschosstreppen:	KG - DG:	Stahlterasse mit Holzstufen
	DG - SB:	Holzterasse
	Kelleraußen- terasse:	überdachte Stahlbetonterasse mit Fliesenbelag
Raumaufteilung:	siehe Grundrisse in Abschnitt 6.5	

Türen:	Eingang:	Holztür mit seitlichem Glaselement, nach Auskunft des Eigentümers undicht und instandsetzungsbedürftiger Schließmechanismus
	Innen:	Holztüren mit Stahlzargen
Fenster:	KG:	Stahlfenster mit Einfachverglasung
	EG - DG:	überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung (2-fach) aus unterschiedlichen Zeiträumen, im DG zusätzliches Dachflächenfenster
	SB:	Dachflächenfenster mit Isolierverglasung (2-fach)
Rollläden:		elektrisch gesteuerte (EG) und manuelle (DG) Kunststoffrolllos
Elektroinstallation:		Der Anschluss an das öffentliche Stromnetz ist vorhanden. Die Elektroinstallation entspricht einem einfachen bis mittleren Standard.
Heizung:		Gaszentralheizung, laut Energieausweis von 2009, Wärmeverteilung über Flach- und Rippenheizkörper, Anordnung tlw. in Wandnischen
Warmwasser:		Warmwasserspeicher im KG
Sanitäre Installation:	WC im EG:	einfacher Standard
	Bad im DG:	mittlerer Standard
Bodenbeläge:		Der Fliesenboden im EG wurde 2019 erneuert. Den restlichen Bodenbelägen ist ein einfacher bis mittlerer Standard zuzuordnen.
Küchenausstattung:		Die vorhandene Küche ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Dach:		Satteldach als Holzbalkenkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, gedämmte Dachflächen im DG und SB
besondere Bauteile:		überdachte Kelleraußentreppe, Eingangsüberdachung, Terrassenüberdachung in Holzbauweise mit Lichtstegplatteneindeckung, Markise
besondere Einrichtungen:		Klimaanlage, kein wesentlicher Bestandteil des Gebäudes und daher nicht Gegenstand der Wertermittlung
Belichtung und Besonnung:		Ausreichend; die natürliche Belichtung wird durch äußere Einflüsse (Bäume, Bebauung, ...) nicht beeinträchtigt.
Belüftung:		natürliche Belüftung
Grundrissgestaltung:		Der Grundriss entspricht überwiegend den heutigen Wohnanforderungen.
Barrierefreiheit:		nicht gegeben
Baumängel und Bauschäden:		Am Tag der Ortsbesichtigung waren folgende Bauschäden und Baumängel erkennbar: <ul style="list-style-type: none">- instandsetzungsbedürftige Haustür- sicht- und messbarer umlaufender Feuchtigkeitsschaden an den gemauerten Kelleraußenwänden (stichprobenhafte Feuchtigkeitsmessungen an den Außenwänden ergaben Werte von 39 Dig. bis 68 Dig., maximal möglich = 100 Dig.¹), nach Auskunft des Eigentümers tritt das Schadensbild bei erhöhtem Niederschlag bzw. Grundwasserspiegel verstärkt auf

¹ 0 bis 25 = trocken, 26 bis 50 = halbtrocken, 51 bis 75 = feucht, 76 bis 100 = nass

- Klinkerriss im Bereich der Terrasse
- erneuerungsbedürftiger Holzanstrich der Terrassen- und Kelleraußen-treppenüberdachung

Die vorstehende Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Wirtschaftliche Wertminderungen:

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 Wertermittlungsstichtag erkennbar:

- fehlende / unzureichende Außenwanddämmung
- vermutlich unzureichende Schalldämmung zwischen den einzelnen Geschossen
- unzureichende Absperrungen gegen aufsteigende Feuchtigkeit

Die vorstehende Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

3.2 Nebengebäude

Garage:

Garage in massiver Bauweise, unterkellert mit Zugang zum Keller des Wohnhauses, gemauerte Außenwände, im EG mit Klinkerverblendung, Betondecke mit Bitumeneindeckung, Strom- und Wasseranschluss, elektrisch gesteuertes Sektionaltor, Fliesenbelag im KG und EG, Außentür zum Garten, augenscheinlich keine Bauschäden und/oder Baumängel

3.3 Flächenangaben

Bruttogrundfläche: siehe Abschnitt 6.6 „Berechnung der Bruttogrundfläche“

Wohnfläche: siehe Abschnitt 6.7 „Berechnung der Wohnflächen“

3.4 Energetische Angaben

Energieausweis: Energiebedarfsausweis², ausgestellt am 09.02.2019, Primärenergiebedarf³ = 237,0 kWh / (m² x a), Endenergiebedarf⁴ = 213,0 kWh / (m² x a)

Photovoltaikanlage: nicht vorhanden

Solarthermieanlage: nicht vorhanden

3.5 Außenanlagen

- Außenanlagen:
- Einfriedungen und Aufwuchs
 - Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz
 - gepflasterte oder sonstige befestigte Flächen
 - an die Garage anschließender Holzschuppen / Stall
 - einfaches Holzgartenhaus

² Energieausweis auf der Grundlage der relevanten physikalischen Eigenschaften des Hauses

³ Energieaufwand von der Förderung, der Umwandlung und des Transports des Energieträgers bis zum endgültigen Verbrauch im Gebäude

⁴ Energieaufwand zur Deckung des Energiebedarfs des Gebäudes (ohne Energieaufwand für die Energiegewinnung)

4. Gebäude- und Marktbeurteilung

4.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / der Gebäude

Lage - Umfeld

Das Grundstück liegt im Ortsteil Winnekendonk in einem Wohngebiet. Im Sinne des Mietspiegels ist die Wohnlage als "gut" einzustufen. Es bestehen günstige Anschlüsse an überregionale Verkehrsmittel (Bundesstraße, Autobahn, Eisenbahn). Kindergärten und Schulen sind im Ort oder mittels öffentlicher Verkehrsmittel gut zu erreichen. Das Umfeld wird durch Wohngebäude in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt. Besonders störende Umwelteinflüsse (Geruch, Geräusche, ...) waren am Tag der Ortsbesichtigung nicht feststellbar.

Grundstück

Das Wohnhaus und die Garage wurden auf einem Grundstück errichtet, welches eine für die Objektart durchschnittliche Grundstücksgröße besitzt. Der Garten ist nach Südosten ausgerichtet. Die Aufteilung des Grundstücks (Vorgartentiefe, Gebäude, Gartentiefe) ist ortsüblich.

Gebäude

Bei dem 1972 errichteten Wohnhaus handelt es sich um ein freistehendes und unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden in massiver Bauweise. An das Wohnhaus schließt eine unterkellerte Flachdachgarage an. Die Gebäude machen einen ordnungsgemäßen Eindruck. Aufgrund des Baujahrs sind dem Wohnhaus einfache energetische Eigenschaften zuzuordnen.

Ausstattung

Die Ausstattung entspricht dem baujahrtypischen und auch noch heute üblichen Standard. Ausgefallene oder unübliche Einbauten sind nicht vorhanden.

Grundriss

Das Objekt hat eine zeitgemäße Grundrissanordnung, da sie wirtschaftlich und funktionell ist.

Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung waren Baumängel und/oder Bauschäden feststellbar.

4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut. Das Wohnhaus wurde am Tag der Ortsbesichtigung vom Eigentümer bewohnt. Nach Auskunft der Eigentümer bestehen keine Mietverhältnisse, die das Bewertungsgrundstück betreffen.

Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung/Nutzbarkeit

Die derzeitige Nutzung (Wohnen) entspricht der wirtschaftlichen Folgenutzung. Eine Nutzung durch Dritte ist uneingeschränkt gegeben.

Angebot und Nachfrage

Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt war bis Anfang 2022 Jahren hoch. Danach ist die Nachfrage aufgrund globaler Ereignisse sowohl im öffentlichen als auch im privaten Leben gesunken. Steigende Kapitalmarktzinsen, steigende Baupreise und steigende Energiekosten sowie die ungeklärte Diskussion bezüglich der zukünftig noch zulässigen Heizungssysteme und den damit verbundenen sonstigen Modernisierungsaufwendungen dämpfen die Lage auf dem Immobilienmarkt. Die Folge sind sinkende Kaufpreise. Seit Mitte 2024 stagniert die Lage auf dem Immobilienmarkt. Bei Objekten mit einfachen energetischen Eigenschaften der Außenhülle sind weiterhin eine verminderte Nachfrage und damit sinkende Kaufpreise zu beobachten.

5. Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 47626 Kevelaer - Winnekendonk, Plockhorstweg 35 zum Wertermittlungstichtag 03.11.2025 ermittelt.

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

siehe Originalgutachten

5.3 Bodenwertermittlung

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.

Haustür

- 1.000 €

Die Hauseingangstür ist nach Auskunft des Eigentümers undicht, der Schließmechanismus instandsetzungsbedürftig. Die Angaben konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht überprüft werden. Nachfolgend wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass der Mangel mit dem Einbau von Dichtungen und eines neuen Türschlosses beseitigt werden kann. Den diesbezüglichen Maßnahmen wird ein Werteeinfluss von pauschal 1.000 € zugeordnet.

Feuchtigkeitsschäden im KG

- 10.000 €

Im Kellergeschoss war an den Außenwänden umlaufend ein Feuchtigkeitsschaden sicht- und messbar. Für die Beseitigung des Schadensbilds können Maßnahmen von außen und innen ergriffen werden. Außenmaßnahmen scheiden oft aufgrund von Bauteilen, die an die Außenwand anschließen (Garagen, Terrassen, Eingangstreppe, ...) aus. Aufgrund des Baujahrs kann kein vollständig trockener Keller unterstellt werden. Dies wurde bisher auch im Ansatz der baujahrbedingten Normalherstellungskosten berücksichtigt. Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt werden Sanierungsmaßnahmen von Innen durch Fachfirmen oder in Eigenleistung durchgeführt. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird dem Schadenbild ein Werteeinfluss (nicht Kosten) von 10.000 € zugeordnet.

Riss im Klinkermauerwerk / Verblendschale**- 500 €**

Am Kopfende der Mauerwerkswange im Bereich der Terrasse war ein Riss in der Verblendschale zu erkennen. Die Ursache des Risses konnte im Rahmen dieser Wertermittlung nicht ermittelt werden. Der Riss ist zu sanieren, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es zu Feuchtigkeitseintritt an dieser Stelle kommen kann. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass es sich bei dem Riss lediglich um einen optischen Mangel handelt, der sich nicht weiterentwickelt und dass dieser Mangel mit geringen Aufwendungen zu beseitigen ist. Es wird weiterhin unterstellt, dass dieser Riss keine Beeinträchtigung der Statik und der Standsicherheit des Gebäudes zur Folge hat. Die Wertbeeinflussung für die Beseitigung des optischen Mangels wird mit rd. 500 € geschätzt.

Holzanstrich**- 500 €**

Die Holzelemente der Terrassen- und Kelleraußentreppenüberdachung sind mit einem neuen Schutzanstrich zu versehen. Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt werden derartige Arbeiten i.d.R. in Eigenleistung oder durch Hilfskräfte durchgeführt. Der Erneuerung des Schutzanstrichs wird ein Werteinfluss (nicht Kosten) von 500 € zugeordnet.

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**- 12.000 €****5.4.2 Sachwertberechnung**

siehe Originalgutachten

5.5 Vergleichswertermittlung**5.5.1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Vergleichswertberechnung**

siehe Originalgutachten

5.5.2 Vergleichswertberechnung

siehe Originalgutachten

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Definition

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

Die vorstehende rechtliche Definition besagt nichts anderes, als dass es sich beim Verkehrswert um den Preis einer Immobilie handelt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten bei einem Verkauf erzielt werden kann. Es wird somit, unabhängig vom Grund der Verkehrswertermittlung, immer ein Verkauf an Dritte unterstellt.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit	rd. 295.000 €,
der Vergleichswert mit	rd. 280.000 € ermittelt.

Ableitung des Verkehrswerts aus den Verfahrensergebnissen

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert gem. § 6 ImmoWertV, Abs. 4 aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und der Verfügbarkeit und der Zuverlässigkeit, der für das jeweilige Wertermittlungsverfahren erforderlichen Marktdaten bestimmt.

Wie schon in Abschnitt 5.2 „Verfahrenswahl mit Begründung“ erläutert wurde, handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um ein Eigennutzungsobjekt. Der Verkehrswert ist somit bezüglich der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten aus dem Sachwertverfahren abzuleiten.

In Abschnitt 5.2 wurde ebenfalls erläutert, dass die für das Sachwertverfahren erforderlichen Marktdaten in guter Qualität zur Verfügung standen. Die Qualitäten der Marktdaten stehen der ausschließlichen Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwertverfahren nicht entgegen. Das Sachwertverfahren wird durch das Vergleichswertverfahren plausibilisiert. Das Vergleichswertverfahren eignet sich zur Plausibilisierung, da die verwendeten Daten vom örtlichen Gutachterausschuss aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden.

Der Verkehrswert wird aufgrund der vorangegangenen Erläuterungen ausschließlich aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens mit **295.000 €** abgeleitet.

5.7 Verkehrswert

In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 47626 Kevelaer - Winnekendonk, Plockhorstweg 35 wird der nach §§ 180, 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzende **Verkehrswert** zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2025 mit

295.000 €

in Worten: zweihundertfünfundneunzigtausend 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 15.12.2025

.....
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 Urheberschutz und zur Haftung

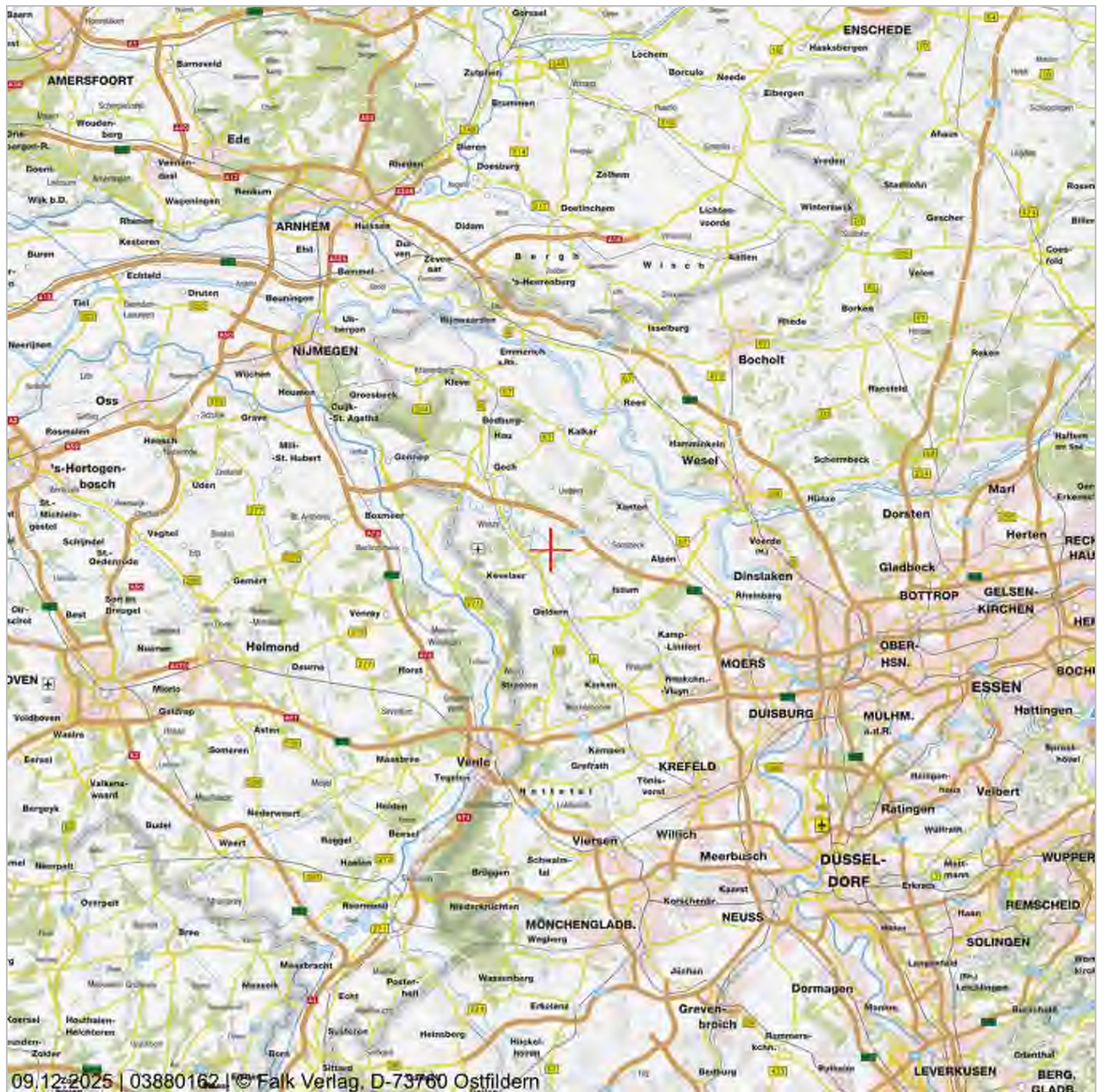
siehe Originalgutachten

5.9 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

siehe Originalgutachten

6. Anlagen

6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000



Quelle: MAIRDUMONT GmbH und Co. KG
Aktualität: Stand 2025

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

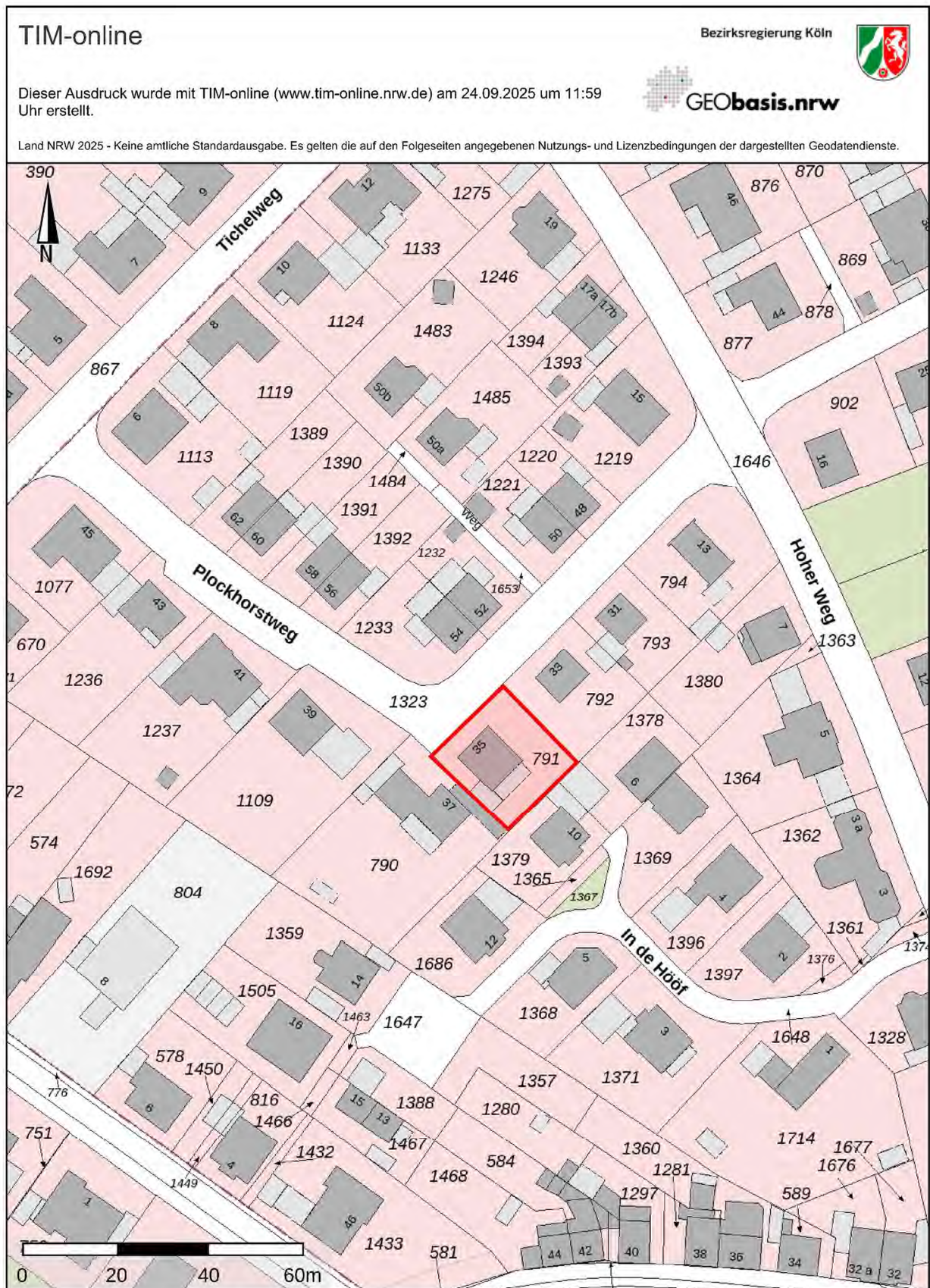
6.2 Auszug aus der Straßenkarte von Kevelaer - Winnekendonk; M = 1:10.000



Quelle: MAIRDUMONT GmbH und Co. KG
Aktualität: Stand 2025

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

6.3 Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks; ohne Maßstab



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

6.4 Fotos



Foto 1: Blick aus nordwestlicher Richtung in den Plockhorstweg



Foto 2: Blick aus nordöstlicher Richtung in den Plockhorstweg



Foto 3: Blick aus nordwestlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt



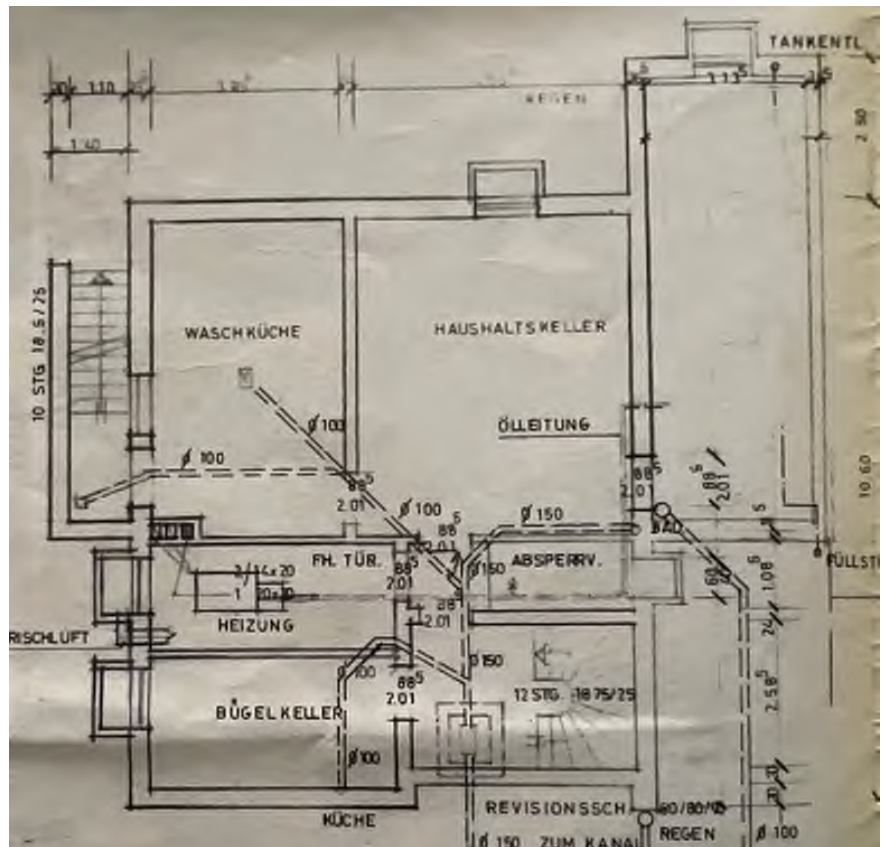
Foto 4: Blick aus westlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt



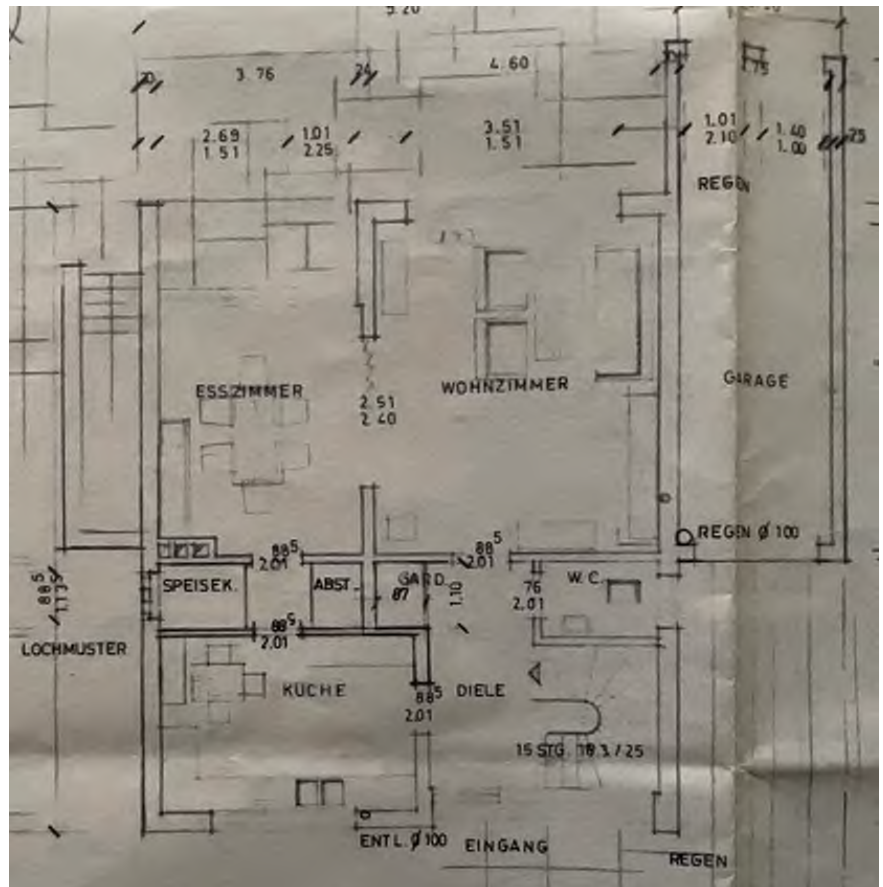
Foto 5: Blick aus westlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt

6.5 Grundrisspläne

Kellergeschoss ohne Maßstab



Erdgeschoss ohne Maßstab



6.6 Berechnung der Bruttogrundfläche

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

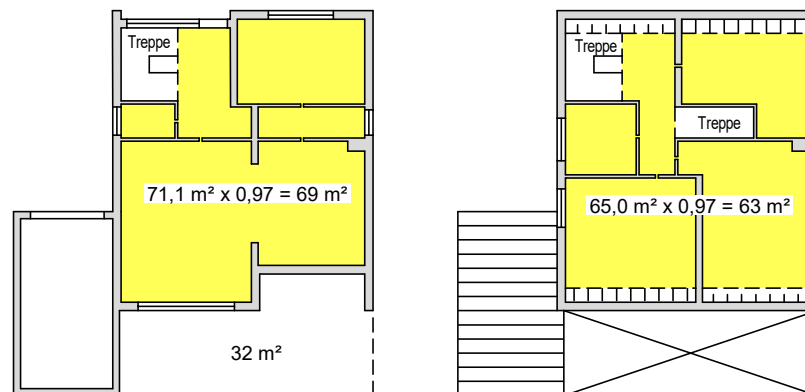
Grundfläche KG	=	9,20 m x 10,60 m	=	
		- 3,86 m x 0,30 m	=	96,36 m ²
Grundfläche EG	=	9,20 m x 10,60 m	=	
		- 3,86 m x 0,30 m	=	
		- 3,70 m x 1,30 m	=	91,55 m ²
Grundfläche DG	=	9,20 m x 10,60 m	=	97,52 m ²
Grundfläche SB	=	Zuschlag ⁵	=	0,00 m ²
Summe Bruttogrundfläche			=	285,43 m ²
			rd.	285 m²

Gebäude: Garage

Grundfläche KG	=	3,50 m x 6,50 m	=	
		+ 0,24 m x 3,00 m	=	23,47 m ²
Grundfläche EG	=	s. o.	=	23,47 m ²
Summe Bruttogrundfläche			=	46,94 m ²
			rd.	47 m²

Anmerkung: Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen und Bauplänen sowie Maßen aus dem Liegenschaftskataster (Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 - Ausgabe 2005). Die Berechnung ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

6.7 Berechnung der Wohnfläche



Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Wohnfläche EG	=	aus CAD-Angaben	=	69 m ²
	=	32 m ² x 0,25	=	8 m ²
Wohnfläche DG	=	aus CAD-Angaben	=	63 m ²
Summe Wohnfläche			=	140 m ²

Anmerkung: Die oben abgedruckten Flächenangaben wurden mittels CAD berechnet. Die Berechnungen weichen u. U. teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Der Spitzboden wurde überwiegend ausgebaut. Bauantragspläne mit Genehmigungsvermerk liegen nicht vor. Die Fläche im Spitzboden fließt daher als höherwertige Nutzfläche in die Bewertung ein (keine Wohnfläche).

⁵ Der ausgebaute Spitzboden wird entsprechend dem Ableitungsmodell des Gutachterausschusses des Kreises Kleve nicht im Ansatz der BGF, sondern durch einen gesonderten Zuschlag berücksichtigt. Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 5.4.1 „Zuschläge zum Herstellungswert“.