

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.immobiliienbewertung-jonat.de

Datum: 05.01.2026
Az.: 2196/2025

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in
47652 Weeze, Ilmenauer Str. 17



Der Verkehrswert des **unbelasteten** Grundstücks wurde zum Stichtag 27.11.2025 ermittelt mit rd.

350.000 €.

(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 33 Seiten inklusive 8 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
4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	13
5. Ermittlung des Verkehrswerts	14
5.1 Grundstücksdaten	14
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.3 Bodenwertermittlung	14
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.4 Sachwertermittlung	14
5.5 Vergleichswertermittlung	14
5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	15
5.7 Verkehrswert	15
5.8 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	15
5.9 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	15
6. Anlagen	16
6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000	16
6.2 Auszug aus der Straßenkarte von Weeze; M = 1:20.000	17
6.3 Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks; ohne Maßstab	18
6.4 Fotos	19
6.5 Grundrisspläne	20
6.6 Berechnung der Bruttogrundfläche	22
6.7 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche	22

0. Ergebniszusammenstellung

Stichtage

- Wertermittlungsstichtag	:	27.11.2025
- Qualitätsstichtag	:	27.11.2025
- Tag der Ortsbesichtigung	:	27.11.2025

Objektdaten

- Objektart	:	Einfamilienwohnhaus
- Nutzung	:	Eigennutzungsobjekt
- Baujahr	:	2005
- Modernisierungen	:	--

Flächen

- Wohnfläche im EG + DG	:	116	m ²
- Nutzfläche im Spitzboden	:	28	m ²
- Bruttogrundfläche	:	150	m ²
- Grundstücksfläche	:	338	m ²

Werte

- Bodenwert	:	62.500	€
- Verkehrswert	:	350.000	€
- im Verkehrswert enthaltene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	:	0	€
- Verkehrswert ohne b. o. G.	:	350.000	€

Marktdaten

- Sachwertfaktor im Sachwertverfahren	:	0,96
- Marktanpassung im Vergleichswertverf.	:	1,00

Verhältnisse (Verkehrswert ohne b. o. G.)

- Verkehrswert / Wohnfläche	:	3.017	€/m ²	(350.000 € / 116 m ²)
- Verkehrswert / Wohn- und Nutzfläche	:	2.431	€/m ²	(350.000 € / 144 m ²)
- Verkehrswert / Bruttogrundfläche	:	2.333	€/m ²	(350.000 € / 150 m ²)
- Verkehrswert / Grundstücksfläche	:	1.036	€/m ²	(350.000 € / 338 m ²)
- Bodenwert / Verkehrswert	:	0,18		(62.500 € / 350.000 €)
- Bruttogrundfläche / Wohnfläche	:	1,29		(150 m ² / 116 m ²)

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt:	Einfamilienwohnhaus mit Garage
Objektadresse:	Ilmenauer Str. 17 in 47652 Weeze
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Weeze, Blatt 4003, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Weeze, Flur 66, Flurstück 562, Fläche 338 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber / -in:	Amtsgericht Geldern, Nordwall 51, 47608 Geldern
Auftrag vom:	Beschluss vom 07.10.2025

„In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an den Grundbesitzen in der Gemarkung Weeze

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Weeze, Blatt 4003, lfd. Nr. 1

Gemarkung Weeze, Flur 66, Flurstück 562, Gebäude- und Freifläche, Ilmenauer Straße 17, Größe 338 m²

Eigentümer:

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 im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	27.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	27.11.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	27.11.2025
Teilnehmer:	---

Benachrichtigt, jedoch
nicht erschienen: ---

Besichtigungsumfang: Das Einfamilienwohnhaus und die Garage konnten ausschließlich von der öffentlichen Verkehrsfläche aus besichtigt werden.

Erhebungen des Sachverständigen: (verwendete objektbezogene Daten und Unterlagen)

- Beschluss, schriftlicher Auftrag vom 07.10.2025
- Grundbuchblatt 4003, unbeglaubigte Kopie des Grundbuchblatts vom 01.09.2025, Amtsgericht Geldern
- Flächenangaben, Internetauskunft (www.tim-online.nrw.de) vom 30.12.2025
- Altlasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 23.10.2025
- Baulasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 23.10.2025
- Denkmalschutz, Internetauskunft vom 30.12.2025 (www.geoportal-niederrhein.de)
- Flächennutzungsplan - Baurecht, Internetauskunft (www.geoportal-niederrhein.de) vom 30.12.2025
- Innenbereichs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Internetauskunft vom 30.12.2025 (www.geoportal-niederrhein.de)
- abgabenrechtlicher Zustand, schriftliche Auskunft der Gemeinde Weeze vom 23.10.2025
- Ver- und Entsorgungsleitungen, Annahmen am Tag der Ortsbesichtigung
- Bauakte, Kopien aus der Bauakte, erhalten am 22.10.2025, Gemeinde Weeze
- Außenbesichtigung am 27.11.2025
- Bodenrichtwertkarten, Internetauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 30.12.2025 (www.boris.nrw.de)
- Lageplan, Internetauskunft vom 30.12.2025, www.tim-online.nrw.de
- Mietspiegel und Vergleichsmieten aus eigenen Unterlagen
- Übersichtsplan und Stadtplan, Internetauskunft der Firma „on-geo GmbH“ vom 30.12.2025 (www.on-geo.de)

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besondere Sachverhalte: Dem Sachverständigen wurde der Zugang zum Grundstück und somit auch die Innenbesichtigung der Gebäude (Wohnhaus und Garage) nicht ermöglicht. Das Grundstück konnte daher nur straßenseitig besichtigt werden. Nachfolgend wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass sich die Gebäude im Inneren und gartenseitig von außen in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden und Bauschäden und/oder Baumängel nicht vorhanden sind. Weiterhin wird unterstellt, dass sich die Gebäude in einem bewohn-/nutzbaren Zustand befinden und die Beschaffenheit der Gebäude den heutigen Wohn- und Nutzungsanforderungen entsprechen. Für die fehlende Innenbesichtigung wird **kein** Sicherheitsabschlag am Verkehrswert angebracht.

Maßgaben des Auftraggebers: In Abteilung II des Grundbuchs sind insgesamt 2 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:	Die Gemeinde Weeze (ca. 10.000 Einwohnerzahl) gliedert sich in den geschlossenen Ort, den Ortsteil Wemb, in das Gebiet des Flughafens Weeze und in 16 Bauernschaften. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden. In der Gemeinde gibt es sechs Kindergärten und zwei Grundschulen.		
überörtliche Verkehrslage:	Landeshauptstadt:	Düsseldorf; Entfernung ca. 80 km	
	nächstgelegene größere Orte:	Entfernung Weeze - Wesel	= ca. 50 km
		Entfernung Weeze - Krefeld	= ca. 60 km
		Entfernung Weeze - Nimwegen (NL)	= ca. 50 km
	Autobahnzufahrt:	Der nächstgelegene Autobahnanschluss auf die A57 in Richtung Nimwegen und Köln ist ca. 6 km entfernt.	
	Bundes- Landesstraßen:	Die Bundesstraße 9 führt in Richtung Kleve und Düsseldorf und verläuft ca. 2,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt.	
	Bahnhof:	Weeze verfügt über einen Bahnanschluss in Richtung Kleve und Düsseldorf. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Bahnhof beträgt ca. 1 km.	
	Flughafen:	Weeze - Regionalflughafen Weeze	= ca. 8 km
		Weeze - Flughafen Düsseldorf	= ca. 75 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Objekt liegt an der „Ilmenauer Str. 17“ in einem Wohngebiet. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Ortskern beträgt 2 km.
Wohnlage:	gute Wohnlage (gute Infrastruktur, geringe Immissionen, gutes Wohnumfeld, überwiegend aufgelockerte Bebauung, ausreichend Grünfläche, wenig Durchgangsverkehr)
Nutzung und Art der Bebauung im Umfeld:	Das unmittelbare Umfeld besteht überwiegend aus einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise. 50 m westlich wurden Mehrfamilienwohnhäuser errichtet. 150 m östlich beginnt ein Gewerbegebiet.
Immissionen:	Am Tag der Ortsbesichtigung waren <u>besondere</u> Immissionen nicht erkennbar. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Das Bewertungsgrundstück schließt mit einer Grenzlänge von rd. 11 m an die öffentliche Verkehrsfläche an.
mittlere Tiefe / Breite:	31 m / 11 m
Form:	rechteckig
Grundstücksgröße:	Flurstück 562 = 338 m ²
Himmelsrichtung:	Nordwestausrichtung
topografische Grundstückslage:	eben

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	zweispurige Ortsstraße als Sackgasse mit Wendehammer, Zone 30
Straßenausbau:	gepflasterte Straße
Höhenlage:	normal
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Anschlüsse an elektrischen Strom, Wasser und (vermutlich) Gas sind aus öffentlicher Versorgung vorhanden. Das Schmutz- und Niederschlagwasser wird gemäß dem Lageplan zum Bauantrag in den öffentlichen Kanal eingeleitet.
Grenzverhältnisse:	Das Wohnhaus wurde grenzständig zu dem Flurstück 636, die Garage zu dem Flurstück 561 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. Der Kreis Kleve führt weiterhin aus, dass keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vorliegen. 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 nicht durchgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Rechte:	Das Grundbuch von Weeze, Blatt 4003 vom 01.09.2025 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 Weeze, Blatt 4003 vom 01.09.2025 hat zwei Eintragungen in Abteilung II.
- Eintragung vom 14.09.2005:
„Bedingte Rückauffassungsvormerkung für die Gemeinde Weeze, Bewilligung vom 12.07.2005“.
- Eintragung vom 01.09.2025:
„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 des Kreises Kleve besteht keine Baulasteintragung zu Lasten des Bewertungsgrundstücks.
- Denkmalschutz: Da sich nach Einsicht in die Denkmalliste (www.geoportal-niederrhein.de) vom 30.12.2025 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 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7A, 1. Änderung „Magdeburger Straße“. In diesem Bebauungsplan wurde das Grundstück als „WA = allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens in einem allgemeinen Wohngebiet richtet sich nach § 4 der BauNVO und ist wie folgt definiert: „Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.“

Weiterhin wurden für das Antragsgrundstück folgende Festsetzungen getroffen:

- maximal zweigeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl = 0,4
- Geschossflächenzahl = 0,8
- Bauweise = Einzel- und Doppelhausbebauung
- Flach-, Pult- oder Satteldach
- Dachneigung 0°, 15° - 35°, 35° - 45°

In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjekts wurden keine Wohngebäude errichtet.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsgrundstück liegt nach der Internetauskunft „www.geoportal-niederrhein.de“ nicht im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.
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: „ <i>Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind</i> “. 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 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 Einfamilienwohnhaus

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

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit wird die nachfolgende Baubeschreibung ausschließlich anhand der Baubeschreibung aus der Bauakte und der Außenbesichtigung durchgeführt. Die örtlich vorhandene Bauausführung, die Ausstattung und der Zustand (siehe Abschnitt 1.4) können abweichen, da eine örtliche Feststellung/Überprüfung nicht möglich war.

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte	
Geschosse:	EG, ausgebautes DG, ausgebauter SB (keine Wohnfläche)	
Baujahr:	2005	
Erweiterungen:	keine	
Modernisierungen:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit ist nicht bekannt, ob nach 2005 Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.	
Konstruktionsart:	massive Bauweise	
Gründung:	Bodenplatte auf Fundamenten	
Außenwände:	Mauerwerk mit Wärmedämmung und Klinkerverblendung	
Innenwände:	Mauerwerk und/oder Leichtbauwände	
Geschossdecken:	EG - DG:	Stahlbetondecke
	DG - SB:	Holzbalken- oder Stahlbetondecke
Geschosstreppen:	EG - SB:	Die Art der Treppe ist nicht bekannt. Der Spitzboden wird gemäß den Bauantragszeichnungen über eine normale Geschosstreppe erschlossen.

Raumaufteilung:	siehe Grundrisse in Abschnitt 6.5	
Türen:	Eingang:	Kunststofftür mit Glaseinsatz
	Innen:	nicht bekannt
Fenster:	EG - DG:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach) aus dem Baujahr
	SB:	Dachflächenfenster mit Isolierverglasung (2-fach)
Rollläden:	manuelle und/oder elektrisch gesteuerte Kunststoffrolllos	
Elektroinstallation:	Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass ein Anschluss an das öffentliche Stromnetz vorhanden ist. Weiterhin wird ein mittlerer bis gehobener Standard unterstellt.	
Heizung:	vermutlich Gaszentralheizung im SB	
Warmwasser:	nicht bekannt	
Sanitäre Installation:	baujahrtypisch mittlerer bis gehobener Standard	
Bodenbeläge:	baujahrtypisch mittlerer bis gehobener Standard	
Küchenausstattung:	Die eventuell vorhandene Küche ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.	
Dach:	Satteldach als Holzbalkenkonstruktion mit Betondachsteindeckung, gedämmten Dachflächen	
besondere Bauteile:	Balkon, 2 Dachgauben	
besondere Einrichtungen:	Kaminanschluss im Wohnraum (gemäß Bauzeichnung)	
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.	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Baumängel und Bauschäden:	Von außen waren besondere Bauschäden und/oder Baumängel am Wertermittlungsstichtag augenscheinlich nicht erkennbar. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass besondere Bauschäden und/oder Baumängel am Wertermittlungsstichtag nicht vorhanden waren.	
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. Wirtschaftliche Wertminderungen waren augenscheinlich am Wertermittlungsstichtag nicht erkennbar.	

3.2 Nebengebäude

Garage: Garage in massiver Bauweise, Betonbodenplatte, Mauerwerk mit Klinkerverblendung, Holzbalken- oder Betondecke mit Bitumeneindeckung, Stromanschluss, Tür zum Garten und zur Auffahrt, augenscheinlich keine Bauschäden und/oder Baumängel

3.3 Flächenangaben

Bruttogrundfläche: siehe Abschnitt 6.6 „Berechnung der Bruttogrundfläche“

Wohnfläche: siehe Abschnitt 6.7 „Berechnung der Wohn- und Nutzfläche“

3.4 Energetische Angaben

Energieausweis: nicht bekannt

Photovoltaikanlage: nicht bekannt

Solarthermieanlage: nicht bekannt

3.5 Außenanlagen

Außenanlagen:

- Einfriedungen und Aufwuchs
- Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz
- gepflasterte oder sonstige befestigte Flächen

4. Gebäude- und Marktbeurteilung

Lage - Umfeld

Das Objekt liegt in einem Wohngebiet an der Ilmenauer Straße 17, 2 km südwestlich vom Ortskern von Weeze. Das direkte Umfeld wird durch eine Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Störende Umwelteinflüsse (Geruch, Geräusche, ...) waren am Tag der Ortsbesichtigung nicht feststellbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Weeze vorhanden.

Grundstück

Das Wohnhaus und die Garage wurden auf einem Grundstück errichtet, welches eine für die Objektart durchschnittliche Grundstücksgröße besitzt. Der Garten ist nach Nordwesten ausgerichtet. Der Vorgartenanteil des Grundstücks ist überdurchschnittlich groß.

Gebäude

Eine Besichtigung der Gebäude war nicht möglich. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass sich die Gebäude in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden, entsprechend der Darstellung in Abschnitt 6.6 genutzt werden und besondere Bauschäden und/oder Baumängel nicht vorhanden sind.

4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Es ist nicht bekannt ob Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen, die das Bewertungsgrundstück betreffen.

Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung/Nutzbarkeit

Die bisherige Nutzung (Wohnen) entspricht der wirtschaftlichen Folgenutzung. Eine Nutzung durch Dritte ist 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 47652 Weeze, Ilmenauer Str. 17 zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025 ermittelt.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Weeze	66	562	338 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

siehe Originalgutachten

5.3 Bodenwertermittlung

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

siehe Originalgutachten

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Sachwertberechnung

siehe Originalgutachten

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

siehe Originalgutachten

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. 350.000 €,
der Vergleichswert mit rd. 340.000 € ermittelt.

5.7 Verkehrswert

In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 47652 Weeze, Ilmenauer Str. 17 wird der nach §§ 180, 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzende **Verkehrswert** zum Wertermittlungstichtag 27.11.2025 mit

350.000 €
in Worten: dreihundertfünfzigtausend 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 05.01.2026

.....
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

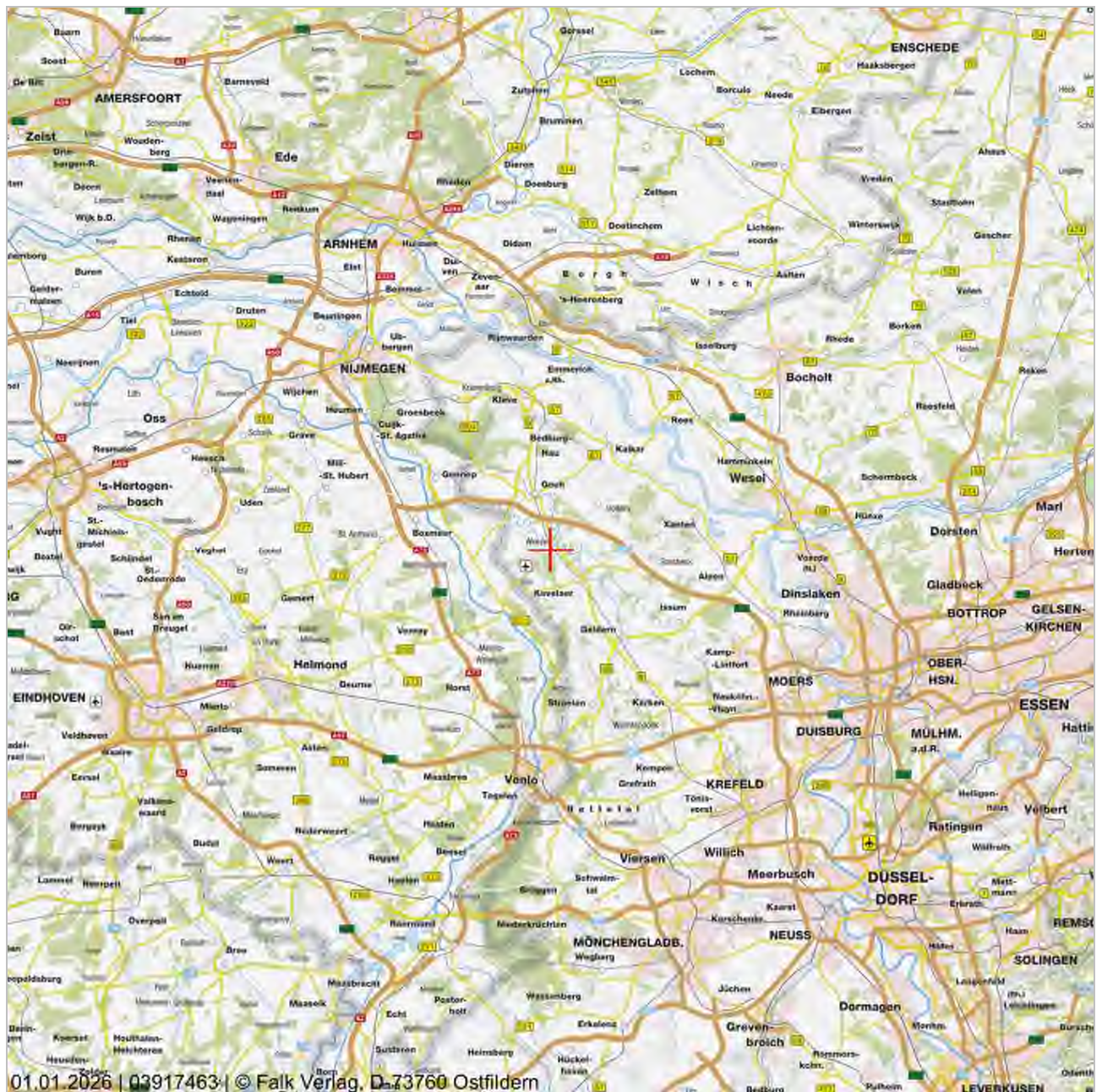
siehe Originalgutachten

5.9 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

siehe Originalgutachten

6. Anlagen

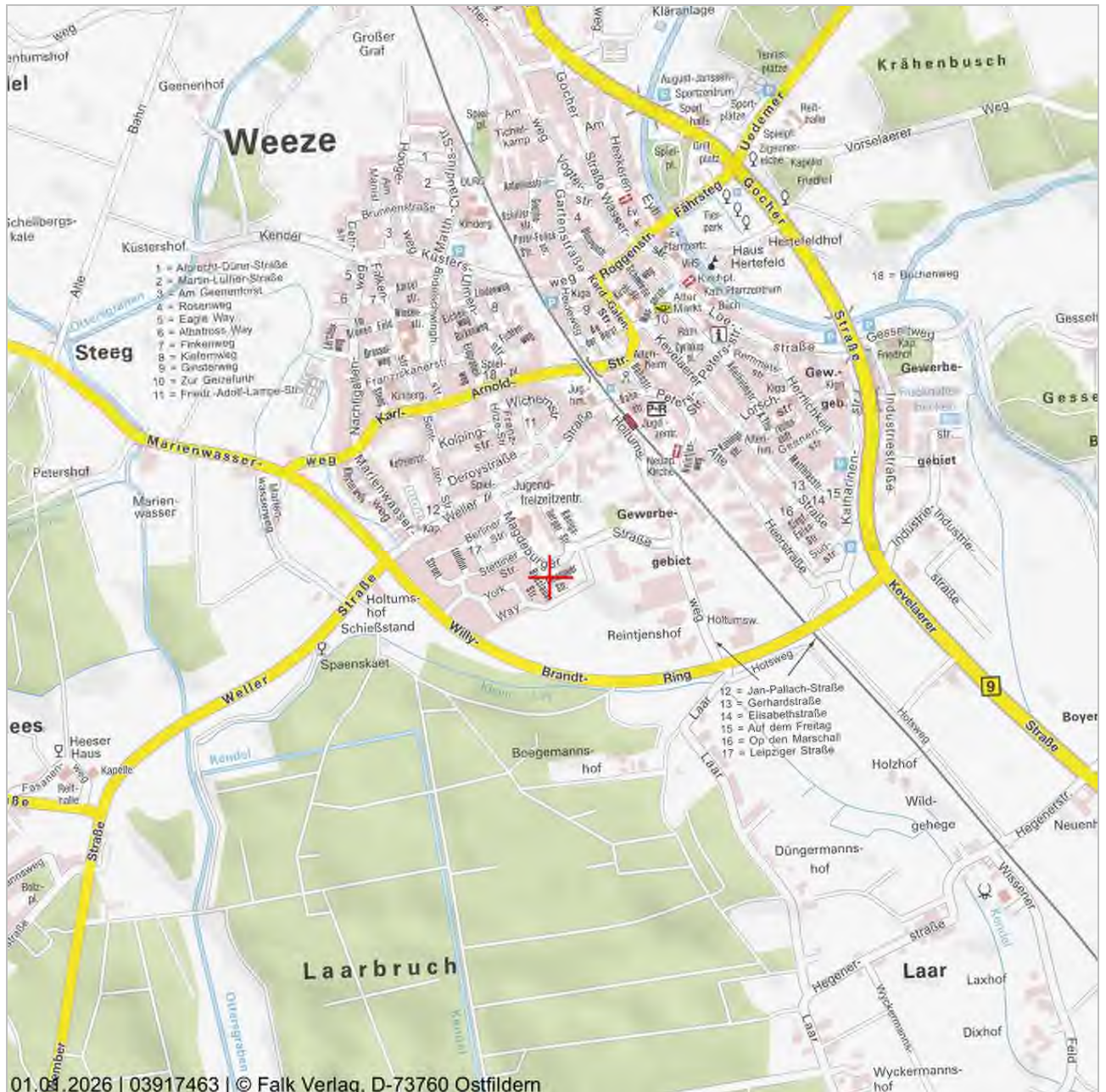
6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000



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.

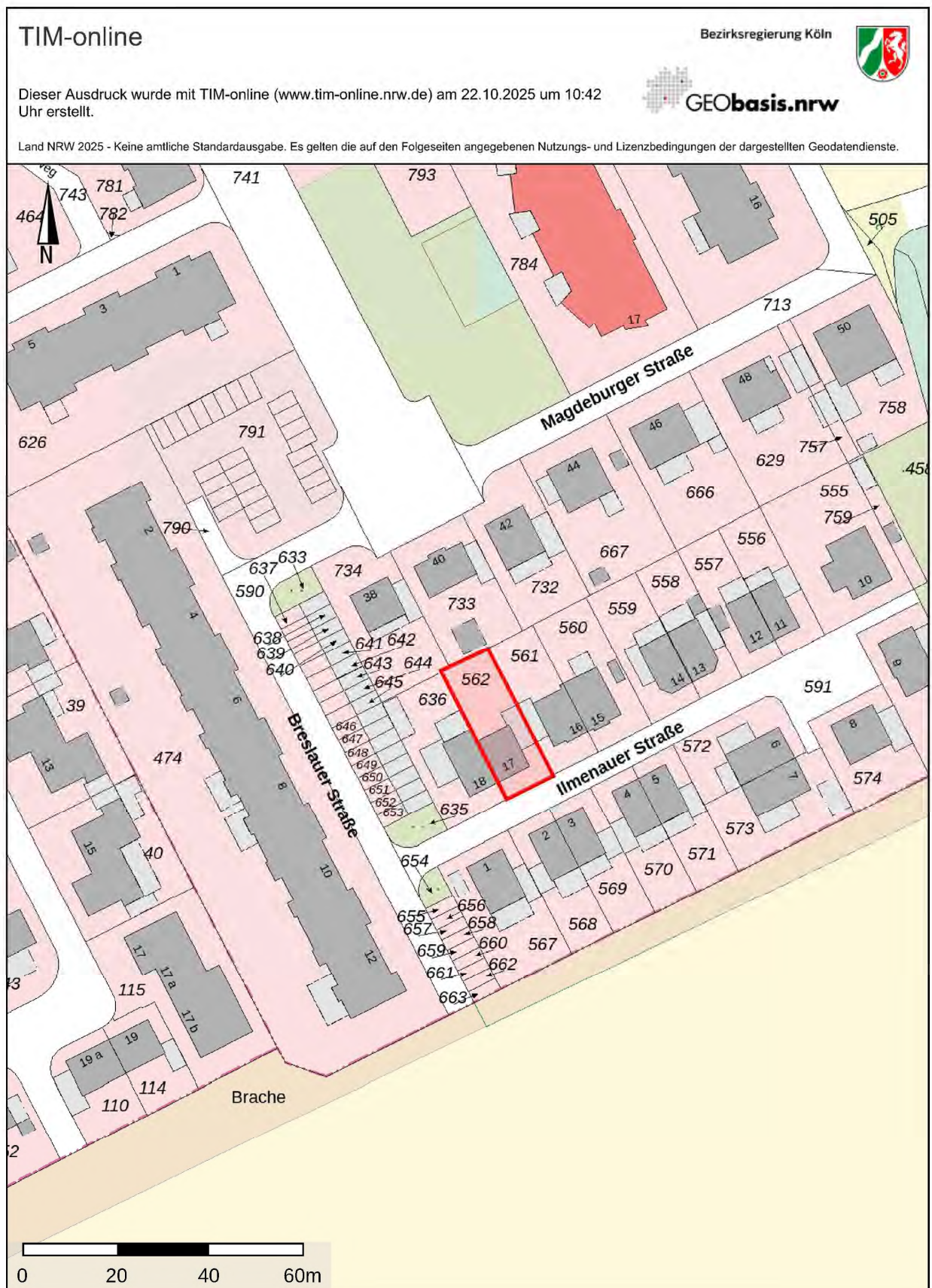
6.2 Auszug aus der Straßenkarte von Weeze; M = 1:20.000



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 westlicher Richtung in die Ilmenauer Straße



Foto 2: Blick aus östlicher Richtung in die Ilmenauer Straße



Foto 3: Blick auf das Bewertungsobjekt



Foto 4: Blick auf das Bewertungsobjekt



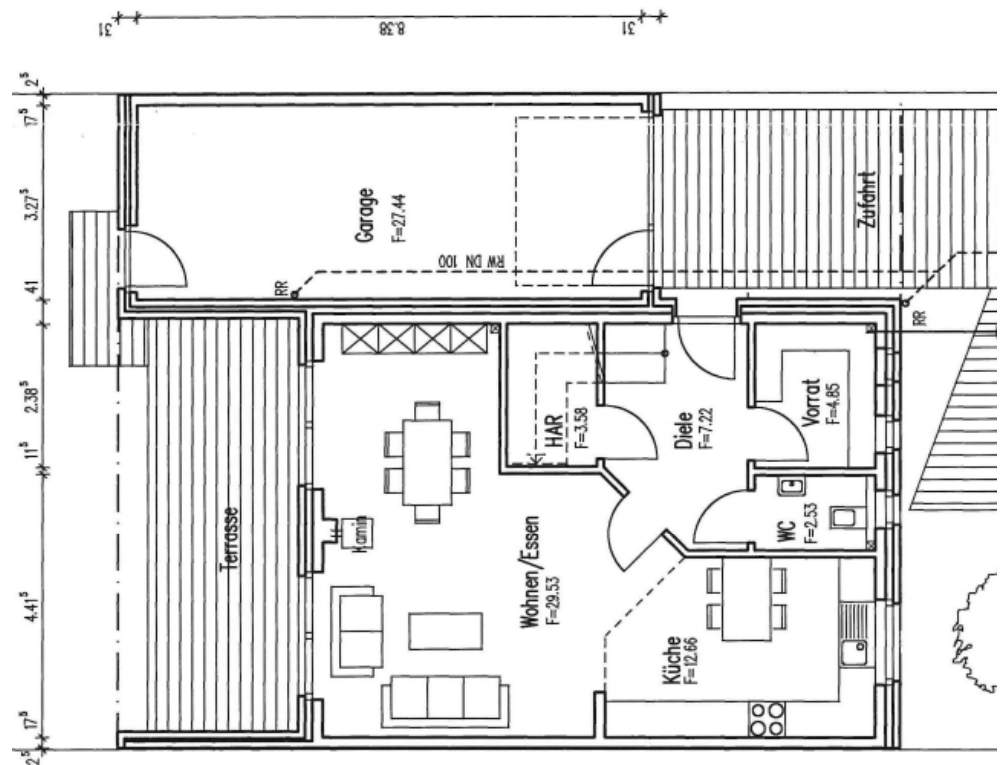
Foto 5: Blick auf das Bewertungsobjekt



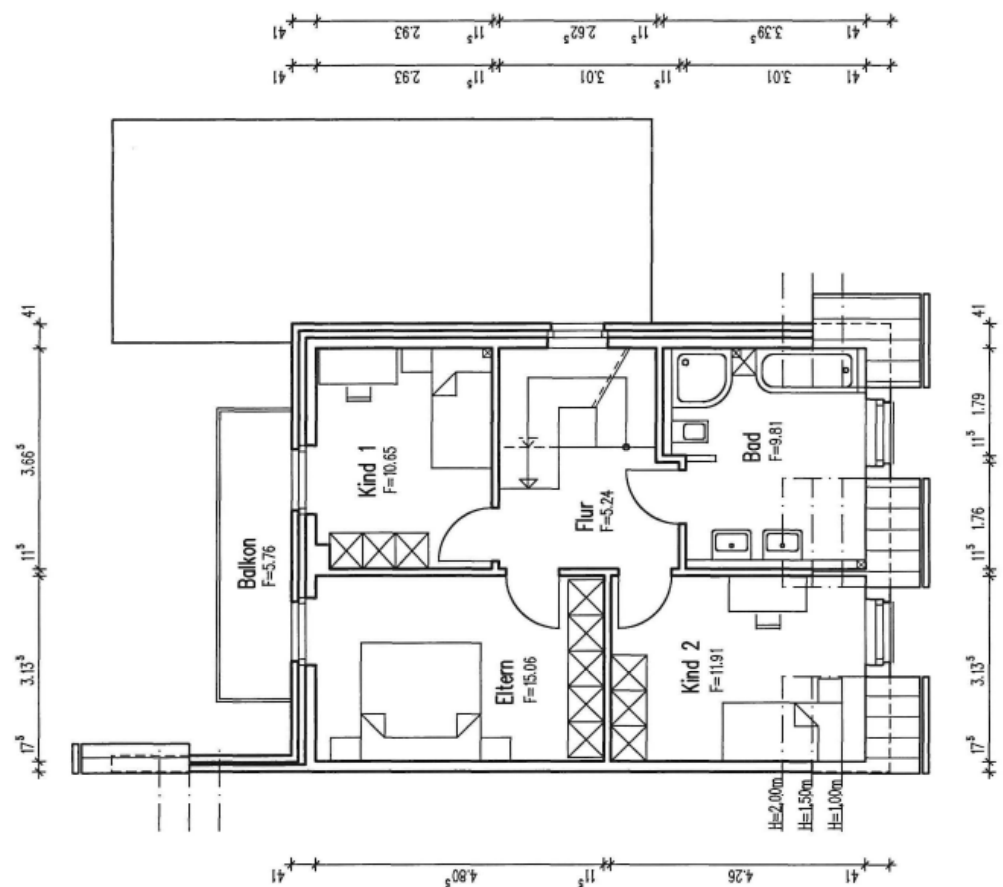
Foto 6: Blick auf das Bewertungsobjekt

6.5 Grundrisspläne

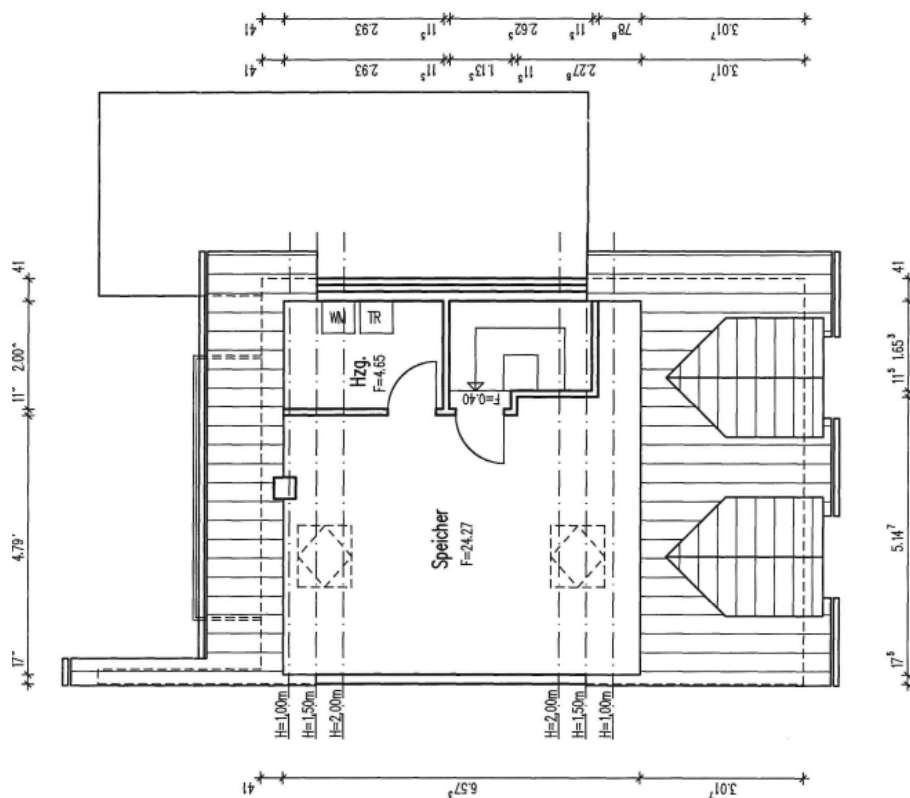
Erdgeschoss ohne Maßstab



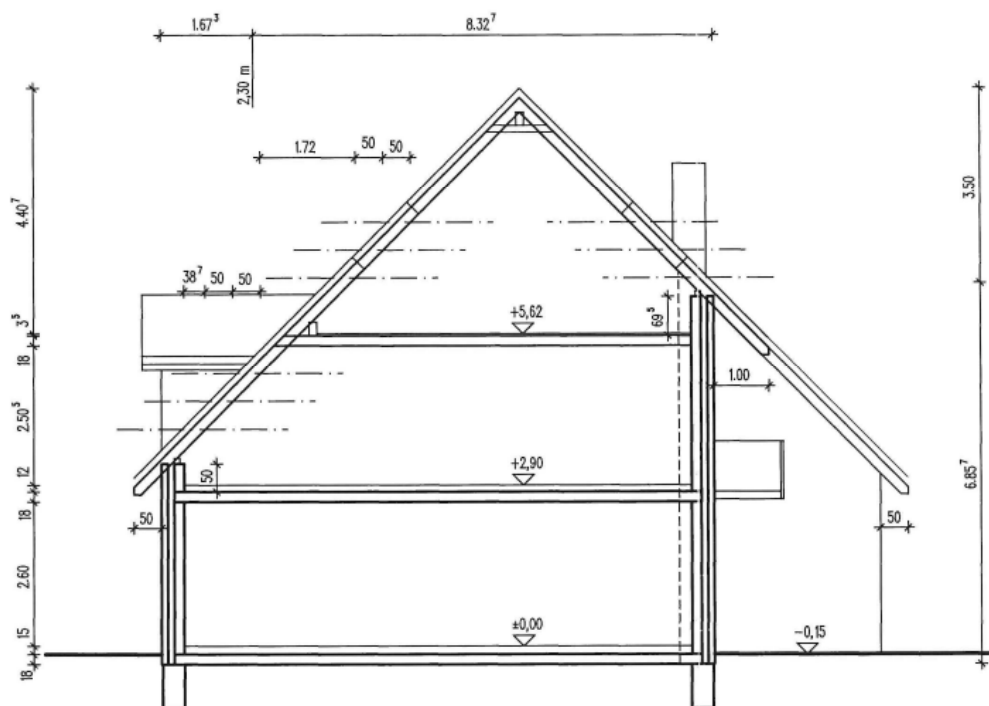
Dachgeschoss ohne Maßstab



Spitzboden ohne Maßstab



Schnitt ohne Maßstab



Die Grundrisse und der Schnitt wurden der amtlichen Bauakte entnommen. Die tatsächliche Raumaufteilung kann von der dargestellten Grundrissssituation abweichen. Die Grundrisse und der Schnitt dienen ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesen Grundrissen und dem Schnitt nicht abgeleitet werden.

6.6 Berechnung der Bruttogrundfläche

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Grundfläche EG	=	10,00 m * 7,50 m	=	75 m ²
Grundfläche DG	=	10,00 m * 7,50 m	=	75 m ²
Grundfläche SB	=	Zuschlag ¹	=	0 m ²
Summe Bruttogrundfläche			=	150 m ²

Gebäude: Garage

Grundfläche	=	9,00 m * 3,45 m		
		+ 3,00 m * 0,31 m	=	32 m ²
Summe Bruttogrundfläche			=	32 m ²

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 Wohn- und Nutzfläche

Raumbezeichnung	Grundfläche	Gewicht	anrechenbare Grundfläche		
Wohnfläche Erdgeschoss				rd.	63 m²
Diele	7,22 m ²	97	7,00 m ²		
Hausanschlussraum	3,58 m ²	97	3,47 m ²		
Vorrat	4,85 m ²	97	4,70 m ²		
WC	2,53 m ²	97	2,45 m ²		
Küche	12,66 m ²	97	12,28 m ²		
Wohnen/Essen	29,53 m ²	97	28,64 m ²		
Terrasse	17,28 m ²	25	4,32 m ²		
Summe	77,65 m ²		62,88 m ²		
Wohnfläche Dachgeschoss				rd.	53 m²
Flur	5,24 m ²	97	5,08 m ²		
Bad	9,81 m ²	97	9,52 m ²		
Kind 2	11,91 m ²	97	11,55 m ²		
Eltern	15,06 m ²	97	14,61 m ²		
Kind 1	10,65 m ²	97	10,33 m ²		
Balkon	5,76 m ²	25	1,44 m ²		
Summe	58,43 m ²		52,53 m ²		

¹ 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“.

Nutzfläche	Spitzboden		rd.	28 m²
Speicher	24,27 m ²	97	23,54 m ²	
Heizung	4,65 m ²	97	4,51 m ²	
Flur	0,43 m ²	97	0,42 m ²	
Summe	29,35 m ²		28,47 m ²	

Zusammenstellung der Wohnfläche		rd.	116 m²
Erdgeschoss	63,00 m ²	100	63,00 m ²
Dachgeschoss	53,00 m ²	100	53,00 m ²
Summe	116,00 m ²		116,00 m ²

Zusammenstellung der Nutzfläche		rd.	28 m²
Spitzboden	28,00 m ²	100	28,00 m ²
Summe	28,00 m ²		28,00 m ²

Legende:

Gewicht 100	=	Die Raummaße wurden örtlich gemessen. Eine weitere Korrektur ist nicht erforderlich.
Gewicht 97	=	Die Raummaße wurden den Bauantragszeichnungen entnommen. Diese Maße beziehen sich auf das Rohmauerwerk. Die Putzschicht wird durch einen Abzug von 3 % berücksichtigt.
Gewicht 50	=	Die Grundfläche wird zu 50 % auf die Wohn- oder Nutzfläche angerechnet. Hierbei handelt es sich meistens um gut nutzbare Terrassen, Balkone und Loggien oder um Flächen unter einer Dachschräge mit einer lichten Raumhöhe zwischen 1,00 m und 2,00 m.
Gewicht 25	=	Die Grundfläche wird zu 25 % auf die Wohn- oder Nutzfläche angerechnet. Hierbei handelt es sich meistens um Terrassen, Balkone und Loggien mit einem geringen Nutzwert.

Anmerkung:

Die oben abgedruckten Flächenangaben wurden den Grundrissen zum Bauantrag entnommen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit konnten die Angaben nicht durch örtliche Kontrollmessungen überprüft werden. Nachfolgend wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass die o. g. Flächen der Örtlichkeit entsprechen. Die Flächenangaben in den Grundrisszeichnungen weichen u. U. teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.