



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.immobiliengbewertung-jonat.de

Datum: 18.02.2026
Az.: 2217/2025

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in
47509 Rheurdt - Schaephuysen, Bergstraße 22



Der Verkehrswert des **unbelasteten** Grundstücks wurde zum Stichtag 14.01.2026 ermittelt mit rd.

220.000 €.

(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 35 Seiten inklusive 9 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	7
2.1 Lage	7
2.2 Gestalt und Form	8
2.3 Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4 Privatrechtliche Situation	8
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1 Gebäudebeschreibung für das Einfamilienwohnhaus	11
3.2 Nebengebäude	13
3.3 Flächenangaben	13
3.4 Energetische Angaben	13
3.5 Außenanlagen	13
4. Gebäude- und Marktbeurteilung	14
4.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / der Gebäude	14
4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	14
5. Ermittlung des Verkehrswerts	15
5.1 Grundstücksdaten	15
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung	15
5.3 Bodenwertermittlung	15
5.4 Sachwertermittlung	15
5.5 Vergleichswertermittlung	16
5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	16
5.7 Verkehrswert	16
5.8 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	16
5.9 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	16
6. Anlagen	17
6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000	17
6.2 Auszug aus der Straßenkarte von Rheurdt - Schaephuysen; M = 1:10.000	18
6.3 Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks; ohne Maßstab	19
6.4 Fotos	20
6.5 Grundrisspläne	22
6.6 Berechnung der Bruttogrundfläche	24
6.7 Berechnung der Wohnfläche	25

0. Ergebniszusammenstellung

Stichtage

- Wertermittlungsstichtag	:	14.01.2026
- Qualitätsstichtag	:	14.01.2026
- Tage der Ortsbesichtigungen	:	14.01.2026 und 03.02.2026

Objektdaten

- Objektart	:	Einfamilienwohnhaus
- Nutzung	:	Eigennutzungsobjekt
- Baujahr	:	1966
- Modernisierungen	:	--

Flächen

- Wohnfläche	:	146 m ²
- Bruttogrundfläche	:	306 m ²
- Grundstücksfläche	:	881 m ²

Werte

- Bodenwert	:	159.000 €
- Verkehrswert	:	220.000 €
- im Verkehrswert enthaltene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	:	+ 55.000 €
- Verkehrswert ohne b. o. G.	:	275.000 €

Marktdaten

- Sachwertfaktor im Sachwertverfahren	:	0,95
- Marktanpassung im Vergleichswertverf.	:	0,95

Verhältnisse (Verkehrswert ohne b. o. G.)

- Verkehrswert / Wohnfläche	:	1.884 €/m ²	(275.000 € / 146 m ²)
- Verkehrswert / Bruttogrundfläche	:	899 €/m ²	(275.000 € / 306 m ²)
- Verkehrswert / Grundstücksfläche	:	312 €/m ²	(275.000 € / 881 m ²)
- Bodenwert / Verkehrswert	:	0,58	(159.000 € / 275.000 €)
- Bruttogrundfläche / Wohnfläche	:	2,10	(306 m ² / 146 m ²)

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt: Einfamilienwohnhaus mit Garage
Objektadresse: Bergstraße 22 in 47509 Rheurdt - Schaephuysen
Grundbuchangaben: Grundbuch von Schaephuysen, Blatt 381, lfd. Nr. 2
Katasterangaben: Gemarkung Schaephuysen, Flur 6, Flurstück 208, Fläche 881 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber / -in: Amtsgericht Geldern, Nordwall 51, 47608 Geldern
Auftrag vom: Beschluss vom 20.11.2025

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundbesitzes in der Gemarkung Schaephuysen

Grundbuchbezeichnung:

*Grundbuch von Schaephuysen, Blatt 381, BV lfd. Nr. 2
Gemarkung Schaephuysen, Flur 6, Flurstück 208, Gebäude- und
Freifläche, Bergstraße 22, Größe 881 m²*

Eigentümer: ---

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

Eigentümer: laut Grundbuchauszug vom 14.10.2025: ---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-
erstellung: Ermittlung des Verkehrswerts gemäß § 194 BauGB zum Zweck der
Zwangsversteigerung
Wertermittlungs-
stichtag: 14.01.2026 (Tag der ersten Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag: 14.01.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigungen: 14.01.2026 und 03.02.2026 und
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 20.11.2025
- Grundbuchblatt 381, unbeglaubigte Kopie des Grundbuchblatts vom 14.10.2025, Amtsgericht Geldern
- Flächenangaben, Internetauskunft (www.tim-online.nrw.de) vom 16.02.2026
- Altlasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 02.12.2025
- Baulasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 02.12.2025
- Denkmalschutz, Internetauskunft vom 16.02.2026 (www.geoportal-niederrhein.de)
- Flächennutzungsplan - Baurecht, Internetauskunft (www.geoportal-niederrhein.de) vom 16.02.2026
- Innenbereichs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Internetauskunft vom 16.02.2026 (www.geoportal-niederrhein.de) und telefonische Auskunft der Gemeinde Rheurdt vom 18.02.2026
- abgabenrechtlicher Zustand, schriftliche Auskunft der Gemeinde Rheurdt vom 09.12.2025
- Ver- und Entsorgungsleitungen, Annahmen am Tag der Ortsbesichtigung
- Bauakte, Kopien aus der Bauakte, erhalten am 06.01.2026, Gemeinde Rheurdt
- Außenbesichtigung am 14.01.2026 und am 03.02.2026
- Bodenrichtwertkarten, Internetauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 16.02.2026 (www.boris.nrw.de)
- Lageplan, Internetauskunft vom 01.12.2025, www.tim-online.nrw.de
- Mietspiegel und Vergleichsmieten aus eigenen Unterlagen
- Übersichtsplan, Stadtplan und Markdaten, Internetauskunft der Firma „on-geo GmbH“ vom 17.02.2026 (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. Äußerlich ist ein Instandhaltungsrückstau erkennbar. U. a. ist das Glas der Dachluke (vgl. Foto 10) zerstört. Nach unabhängiger Befragung von Nachbarn wurde die übereinstimmende Auskunft erteilt, dass die Dachluke seit mehreren Jahren beschädigt ist, sodass Niederschlagswasser in das Wohnhaus eindringen kann. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit kann nicht festgestellt werden, welcher Schaden daraus entstanden ist. Nachfolgend wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass sich die Folgeschäden beseitigen lassen. Die diesbezüglichen Instandsetzungskosten werden mit einem pauschalen, frei geschätzten Kostenansatz berücksichtigt. Es verbleibt jedoch das Risiko, dass sich das Wohnhaus in einem nicht mehr instandsetzungsfähigen Zustand befindet oder die Instandsetzungskosten höher ausfallen. Für die fehlende Innenbesichtigung wird kein darüberhinausgehende Sicherheitsabschlag am Verkehrswert angebracht.

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Bereich, der vom Bergbau betroffen ist. Der aktive Bergbau wurde eingestellt. Das Gutachten wird daher unter der Annahme erstellt, dass Bergbau bedingte Schäden an den baulichen und sonstigen Anlagen unberücksichtigt bleiben können, da diese durch die Bergbaugesellschaft auf Dauer behoben werden und dass seitens des Eigentümers keine das Bewertungsgrundstück betreffenden Bergbauminderverzichtserklärungen oder Bergschadensverzichtserklärungen abgegeben worden sind. Im Grundbuch wurde kein entsprechender Vermerk eingetragen. Weiterhin werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Es wurde keine entsprechende Auskunft bei der Bergbaugesellschaft eingeholt.

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:	Rheurdt		
Ort und Einwohnerzahl:	Der Ortsteil Schaephuysen ist in Verbindung mit dem Ortsteil Rheurdt eine niederrheinische Kleingemeinde mit insgesamt ca. 7.000 Einwohnern. Rheurdt und Schaephuysen zeichnen sich durch weite umliegende Freiräume, Wald-, Grün- und Erholungsflächen aus. Weiterhin ist die Nähe zur Autobahn A40, dem Zubringer zum Ruhrgebiet zu erwähnen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Rheurdt vorhanden.		
überörtliche Verkehrslage:	Landeshauptstadt:	Düsseldorf; Entfernung ca. 40 km	
	nächstgelegene größere Orte:	Entfernung Schaephuysen - Moers	= 12 km
		Entfernung Schaephuysen - Krefeld	= 20 km
		Entfernung Schaephuysen - Venlo (NL)	= 30 km
	Autobahnzufahrt:	Der nächstgelegene Autobahnanschluss auf die A40 in Richtung Venlo und Duisburg ist ca. 6 km entfernt.	
	Bundes- Landesstraßen:	Die Bundesstraße 9 führt in Richtung Kleve und Krefeld und ist ca. 5 km entfernt.	
	Bahnhof:	Rheurdt und Schaephuysen verfügen über keinen eigenen Bahnanschluss. Der nächstgelegene Bahnanschluss in Richtung Kleve und Düsseldorf befindet sich in Aldekerk. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Bahnhof von Aldekerk beträgt ca. 6 km.	
	Flughafen:	Schaephuysen - Flughafen Weeze	= 35 km
		Schaephuysen - Flughafen D-dorf	= 40 km
	nächstes öffentl. Verkehrsmittel:	In fußläufiger Entfernung (600 m) befindet sich eine Bushaltestelle.	

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Objekt liegt an der „Bergstraße 22“ in einem Wohngebiet im Ortsteil Schaephuysen. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Ortskern von Rheurdt beträgt 3,5 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. Östlich grenzen auf der gegenüberliegenden Straßenseite landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Immissionen: Am Tag der Ortsbesichtigung waren besondere Immissionen nicht erkennbar. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: Das Bewertungsgrundstück schließt mit einer Grenzlänge von rd. 60 m an die öffentliche Verkehrsfläche an. Siehe Lageplan in Abschnitt 6.3.

mittlere Tiefe / Breite: 37 m / 24 m

Form: unregelmäßig, Eckgrundstück

Grundstücksgröße: Flurstück 208 = 881 m²

Himmelsrichtung: Südausrichtung

topografische Grundstückslage: Das Gelände fällt von West nach Ost ab. Aufgrund der westlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen sind bei Starkregen diesbezüglich Beeinträchtigungen nicht auszuschließen.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: zweispurige Ortsstraße

Straßenausbau: asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen; Parkmöglichkeiten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden

Höhenlage: normal

Ver- und Entsorgungsleitungen: Die vorhandenen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht bekannt. Ortsüblich bestehen i.d.R. Anschlussmöglichkeiten an elektrischen Strom, Wasser und u. U. an Gas sowie an die öffentliche Kanalisation.

Grenzverhältnisse: keine

Baugrund, Grundwasser: Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Gebiet, das von bergbaulichen Einwirkungen betroffen sein kann. Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 1.4.

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 Schaephuysen, Blatt 381 vom 14.10.2025 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 Schaephuysen, Blatt 381 vom 14.10.2025 hat zwei Eintragungen in Abteilung II.
- Eintragung vom 17.10.2022:
„Der Miterbenanteil des --- Abt. I Nr. 3.2) an dem ungeteilten Nachlass von --- ist gepfändet für ---.“
- Eintragung vom 14.10.2025:
„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 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 16.02.2026 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)
- Baurecht: Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB. 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.
- Das Bewertungsgrundstück besitzt eine überdurchschnittliche Grundstücksgröße. Theoretisch könnte die südliche Grundstücksfläche z.B. mit einem 8 m breiten Einfamilienwohnhaus bebaut werden. Durch diese Bebauung würde jedoch der Wert des nördlichen, bereits bebauten Grundstücksteils gemindert werden.

Zudem besitzen die umliegenden Grundstücke allgemein größere Grundstücksflächen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich eine Nachverdichtung des Bewertungsgrundstücks nicht in die Umgebung einfügt. Ob eine eigenständige Bebauung der südlichen Grundstücksfläche möglich ist, kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht festgestellt werden.

Nachfolgend wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass die derzeitige Nutzung mit einem Einfamilienwohnhaus auf dem örtlichen Grundstücksmarkt stärker nachgefragt wird und somit darauf die wirtschaftliche Folgenutzung abzustellen ist.

In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjekts wurden überwiegend Wohngebäude errichtet. Der Gebietscharakter entspricht einem allgemeinen Wohngebiet.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.
sonstige Satzungen:	Es existiert eine Baumschutzsatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Verfügungs- und Veränderungssperren sind für den bewertungsgegenständlichen Bereich nicht vorhanden.
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 Rheurdt 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.

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:	freistehendes Einfamilienwohnhaus	
Geschosse:	KG, EG, ausgebautes DG, nicht ausgebauter SB	
Baujahr:	1966 (Jahr der Baugenehmigung)	
Erweiterungen:	nicht bekannt	
Modernisierungen:	nicht bekannt; augenscheinlich besteht ein Instandhaltungsrückstau	
Konstruktionsart:	massive Bauweise	
Gründung:	Bodenplatte auf Fundamenten	
Außenwände:	KG:	Mauerwerk
	EG - SB:	Mauerwerk mit Klinkerverblendung
Innenwände:	nicht bekannt	
Geschossdecken:	KG - DG:	Stahlbetondecken
	DG - SB:	Holzbalkendecke
Geschosstreppen:	KG - DG:	Stahlbetontreppe
	DG - SB:	Einschubtreppe
Raumaufteilung:	siehe Grundrisse in Abschnitt 6.5	

Türen:	Eingang: Innen:	Kunststofftür mit Glaseinsatz nicht bekannt
Fenster:	KG: EG - DG: SB:	Stahlfenster mit Einfachverglasung Holz-/Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach) straßenseitig Stahlluke mit zerstörter Glasscheibe, im Giebel Holz- oder Kunststofffenster
Rollläden:	Holz- und Kunststoffrollos	
Elektroinstallation:	Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass ein Anschluss an das öffentliche Stromnetz vorhanden ist und die Installation dem baujahrtypischen Standard entspricht.	
Heizung:	nicht bekannt	
Warmwasser:	nicht bekannt	
Sanitäre Installation:	nicht bekannt	
Bodenbeläge:	nicht bekannt	
Küchenausstattung:	Die eventuell vorhandene Küche ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.	
Dach:	Satteldach, vermutlich als Holzbalkenkonstruktion, Tonziegeleindeckung, es ist nicht bekannt, ob die Dachflächen gedämmt sind	
besondere Bauteile:	Balkon, 2 Dachgauben	
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt	
Belichtung und Besonnung:	die natürliche Belichtung wird durch den Baumbestand auf dem Grundstück beeinträchtigt.	
Belüftung:	nicht bekannt	
Grundrissgestaltung:	Gemäß der vorliegenden Bauakte entspricht der Grundriss noch den heutigen Wohnanforderungen.	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Baumängel und Bauschäden:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit ist nicht bekannt, ob besondere Bauschäden und Baumängel am Wertermittlungstichtag vorhanden waren. Augenscheinlich ist ein Instandhaltungsrückstau an den Gebäuden und den Außenanlagen vorhanden. Gemäß den Erläuterungen in Abschnitt 1.4 ist das Glas der Dachluke im Spitzboden seit mehreren Jahren nicht mehr vorhanden. Niederschlagwasser kann somit ungehindert in das Gebäude eindringen. Es ist nicht bekannt, ob das Wasser im Spitzboden aufgefangen wird oder nicht. Sollte das Niederschlagwasser nicht aufgefangen werden, könnten die Holzelemente des Dachstuhls und die sonstigen Bauteile des Gebäudes aufgrund der Dauer des Niederschlageinfalls erheblich beschädigt sein.	

Theoretisch kann der Umfang der Bauschäden als Folge der unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen dazu führen, dass eine Instandsetzung des Gebäudes nicht mehr möglich ist. Der Erwerber des Bewertungsobjekts geht somit ein nicht kalkulierbares Risiko ein.

Da konkrete Anhaltspunkte nicht vorliegen, wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass das Gebäude instandgesetzt werden kann und dem Umfang der Instandsetzungsmaßnahmen ein Kostenrahmen von 50.000 € zugeordnet werden kann. Der Kostenrahmen beinhaltet lediglich Schadensbeseitigungsmaßnahmen, jedoch keine Modernisierungsmaßnahmen. Mit dem vorgenannten Kostenrahmen wird lediglich der baujahrtypische Ausstattungsstandard des Wohnhauses wiederhergestellt.

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 Wertermittlungstichtag erkennbar:

- vermutlich fehlende Außenwanddämmung
- vermutlich fehlende / unzureichende Dachdämmung
- vermutlich unzureichende Schalldämmung zwischen den einzelnen Geschossen
- vermutlich unzureichende Absperrungen gegen aufsteigende Feuchtigkeit
- derzeitige und künftige Beeinträchtigungen aufgrund des Bergbau bedingten Bodensenkungsgebiets

Die vorstehende Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

sonstige Besonderheiten:

Das Wohnhaus ist nach übereinstimmenden Auskünften der Nachbarn seit mehreren Jahren unbewohnt.

3.2 Nebengebäude

Garage: Flachdachgarage in massiver Bauweise

3.3 Flächenangaben

Bruttogrundfläche: siehe Abschnitt 6.6 „Berechnung der Bruttogrundfläche“

Wohnfläche: siehe Abschnitt 6.7 „Berechnung der Wohnflächen“

3.4 Energetische Angaben

Energieausweis: vermutlich nicht vorhanden

Photovoltaik- /
Solarthermieanlage: vermutlich nicht vorhanden

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

4.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / der Gebäude

Lage - Umfeld

Das Grundstück liegt in einem gewachsenen Wohngebiet. Es bestehen günstige Anschlüsse an überregionale Verkehrsmittel (Bundesstraße, Autobahn). Kindergärten und Schulen sind im Ort oder mittels öffentlicher Verkehrsmittel gut zu erreichen. Das Umfeld wird durch Wohngebäude in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt. 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 überdurchschnittliche Grundstücksgröße besitzt. Der Garten ist nach Süden ausgerichtet und weist damit eine positive Ausrichtung zum Sonnenverlauf auf. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück. Hierdurch wird die Einsehbarkeit auf das Grundstück erhöht. Die Aufteilung des Grundstücks (Vorgartentiefe, Gebäude, Gartentiefe) ist ortsüblich. Siehe hierzu auch die Erläuterungen in Abschnitt 2.5 „Baurecht“.

Gebäude

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in massiver Bauweise. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit kann keine Aussage zur Ausstattung und zum Zustand des Gebäudes getroffen werden. Von der öffentlichen Verkehrsfläche aus war erkennbar, dass Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen sind.

4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Da kein Kontakt zum Eigentümer hergestellt werden konnte, ist nicht bekannt, ob für das Bewertungsobjekt Mietverhältnisse bestehen. Nach Auskünften aus den Umfeld des Bewertungsobjekts steht dieses seit mehreren Jahren leer bzw. ist unbewohnt.

Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung/Nutzbarkeit

Eine wohnbauliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht der wirtschaftlichen Folgenutzung. Dies kann in Form der Instandsetzung des Bestandsgebäudes oder in Form eines Abbruchs des Bestandsgebäudes zur Vorbereitung einer Neubebauung sein. 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 47509 Rheurdt - Schaephuysen, Bergstraße 22 zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2026 ermittelt.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schaephuysen	6	208	881 m ²

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.

Gemäß den Erläuterungen in den Abschnitten 1.4 und 3.1 „Baumängel und Bauschäden“ wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass dem Instandhaltungsrückstau und dem jahrelangen Wassereintritt durch die Dachluke im Spitzboden ein Werteeinfluss von 50.000 € zugeordnet werden kann. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, handelt es sich um einen frei angesetzten Betrag. Die tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden und/oder Baumängel können u. U. erheblich abweichen.

Der Garten ist augenscheinlich stark bewachsen. Der Aufwuchs ist auf ein übliches Maß zurückzuschneiden. Dabei ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Rheurdt zu beachten. Das Grundstück war nicht zugänglich. Der Umfang des erforderlichen Rückschnitts ist daher nicht feststellbar. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass dem Rückschnitt ein Werteeinfluss von 5.000 € zugeordnet werden kann.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergeben sich somit mit insgesamt - 55.000 €.

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

siehe Originalgutachten

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit	rd. 220.000 €,
der Vergleichswert mit	rd. 215.000 € ermittelt.

5.7 Verkehrswert

In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 47509 Rheurdt - Schaephuysen, Bergstraße 22 wird der nach § 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzende **Verkehrswert** zum Wertermittlungstichtag 14.01.2026 mit

220.000 €
in Worten: zweihundertzwanzigtausend Euro

ermittelt.

5.8 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

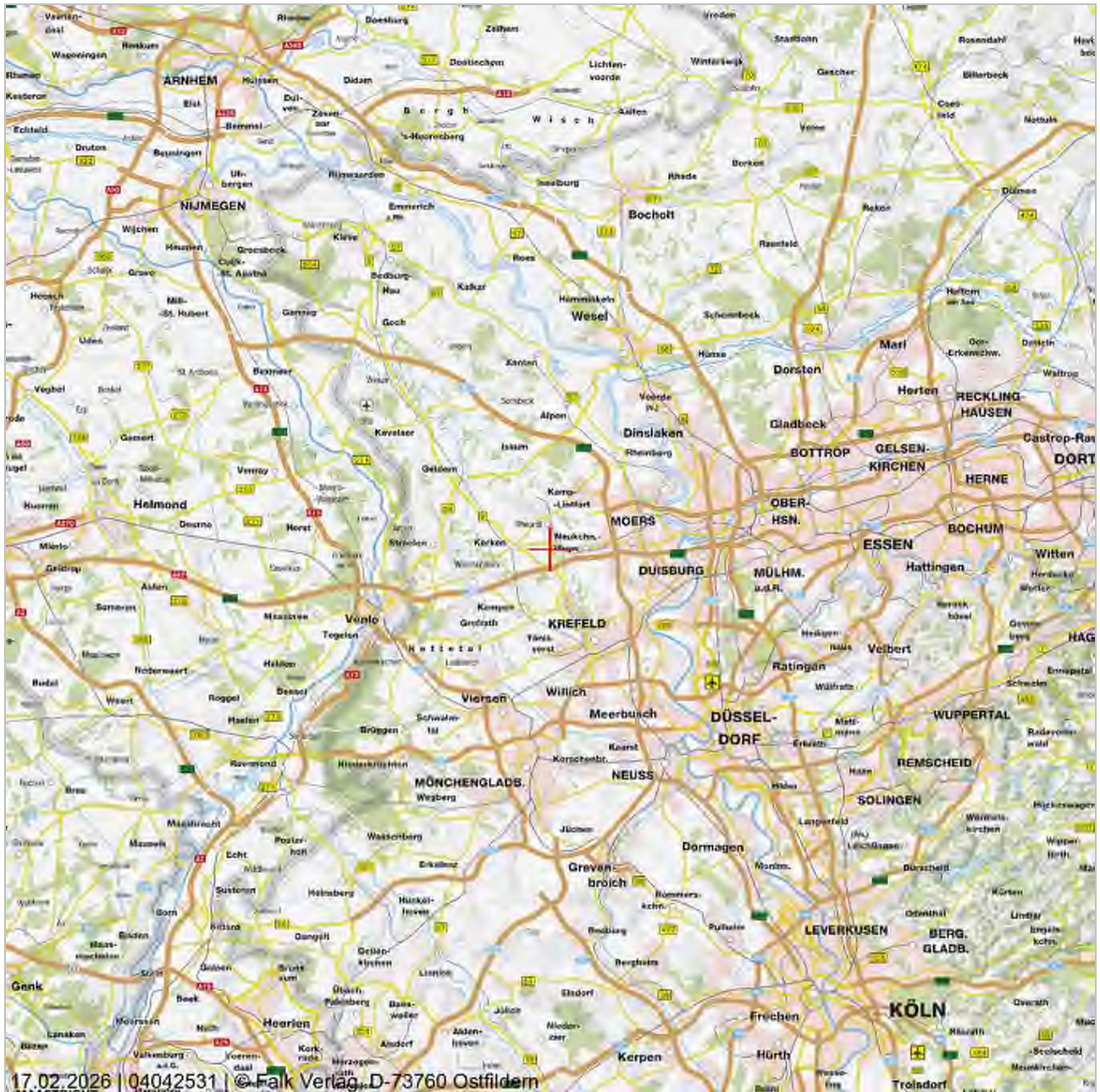
siehe Originalgutachten

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 2026

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

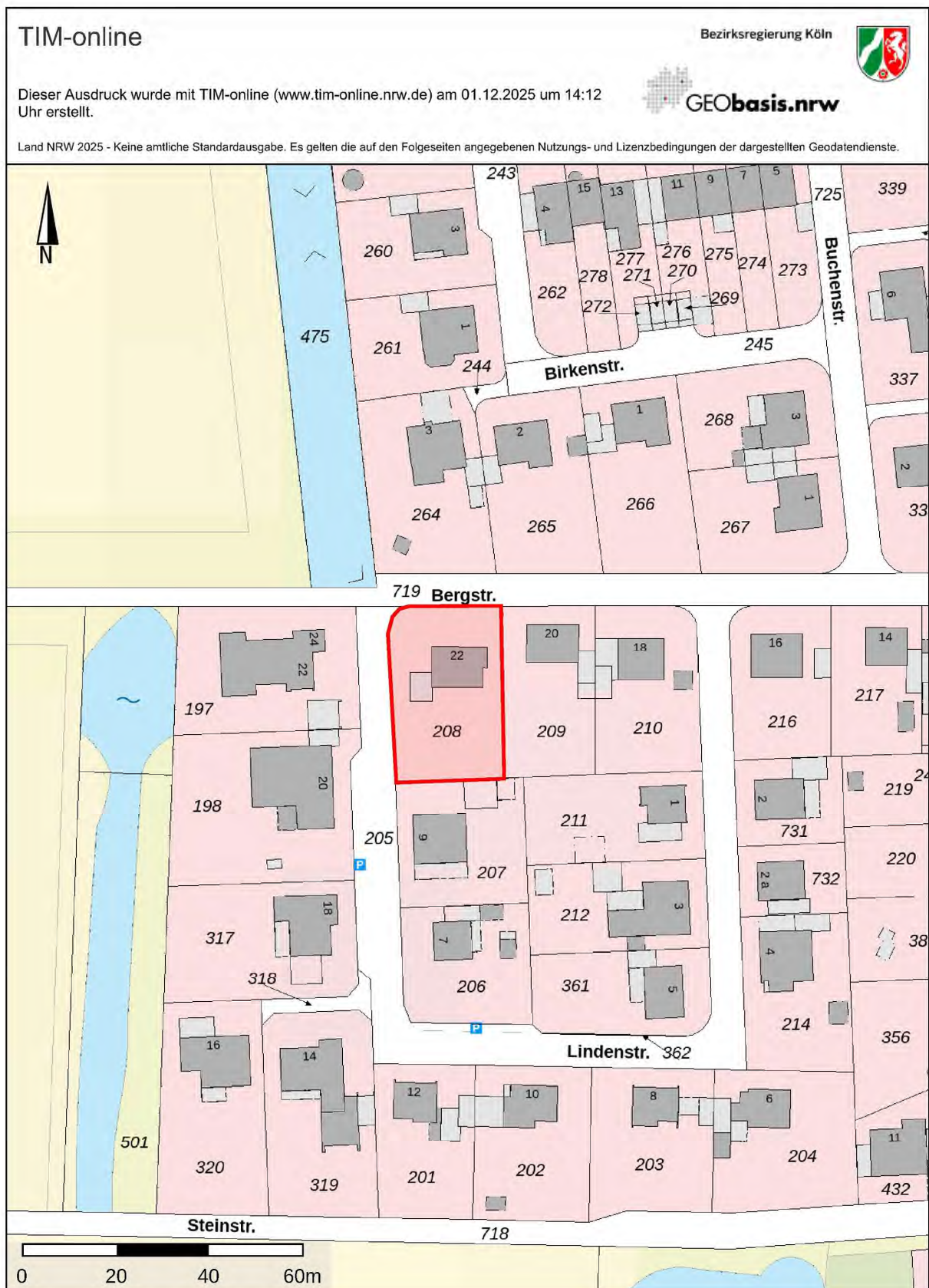
6.2 Auszug aus der Straßenkarte von Rheurdt - Schaephuysen; M = 1:10.000



Quelle: MAIRDUMONT GmbH und Co. KG
Aktualität: Stand 2026

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 Bergstraße



Foto 2: Blick aus nordwestlicher Richtung auf das Bewertungsgrundstück



Foto 3: Blick aus nördlicher Richtung in die Lindenstraße



Foto 4: Blick aus nördlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt



Foto 5: Blick aus nördlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt



Foto 6: Blick aus nordwestlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt



Foto 7: Blick aus westlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt



Foto 8: Blick aus westlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt



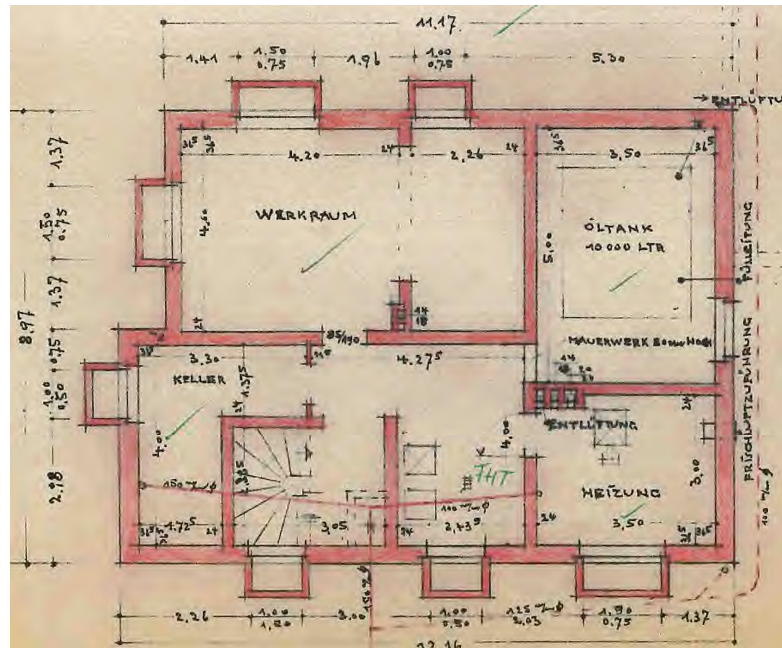
Foto 9: Blick aus südwestlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt



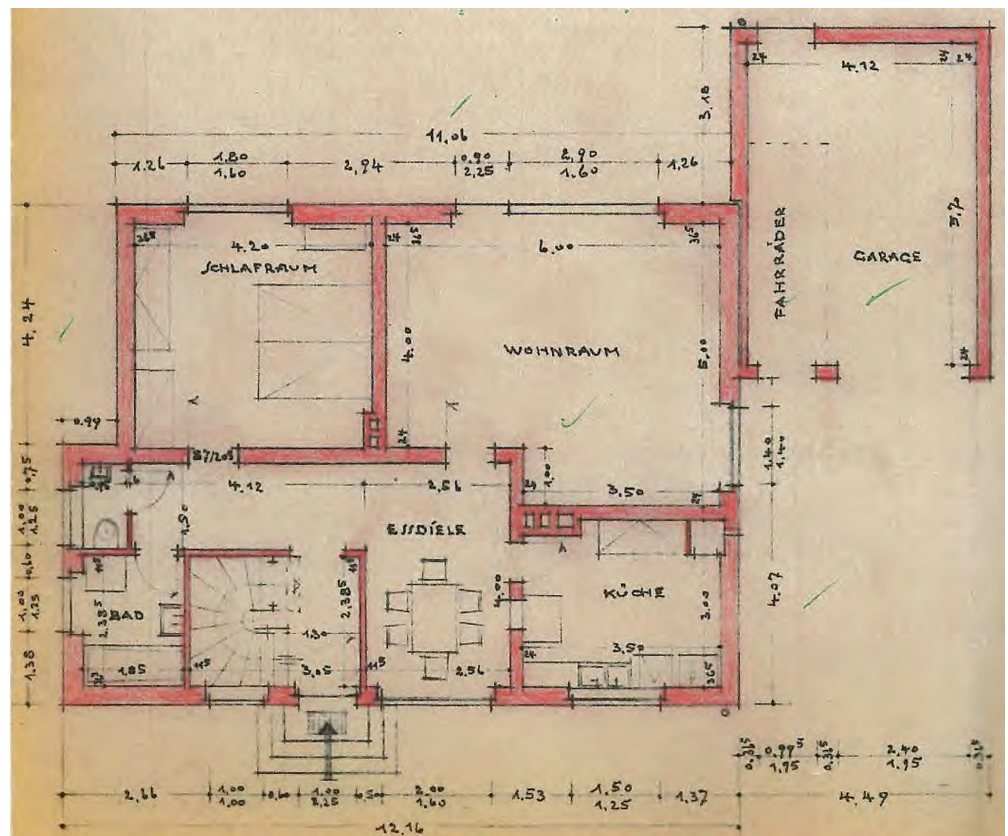
Foto 10: Blick aus nördlicher Richtung auf die zerstörte Dachluke, Niederschlagwasser kann ungehindert in das Wohnhaus gelangen

6.5 Grundrisspläne

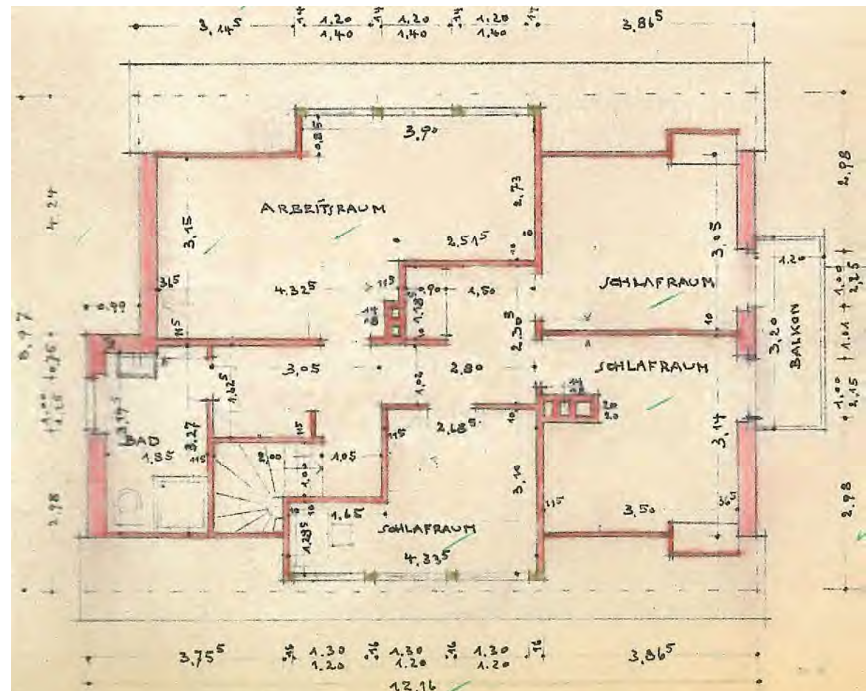
Kellergeschoss ohne Maßstab



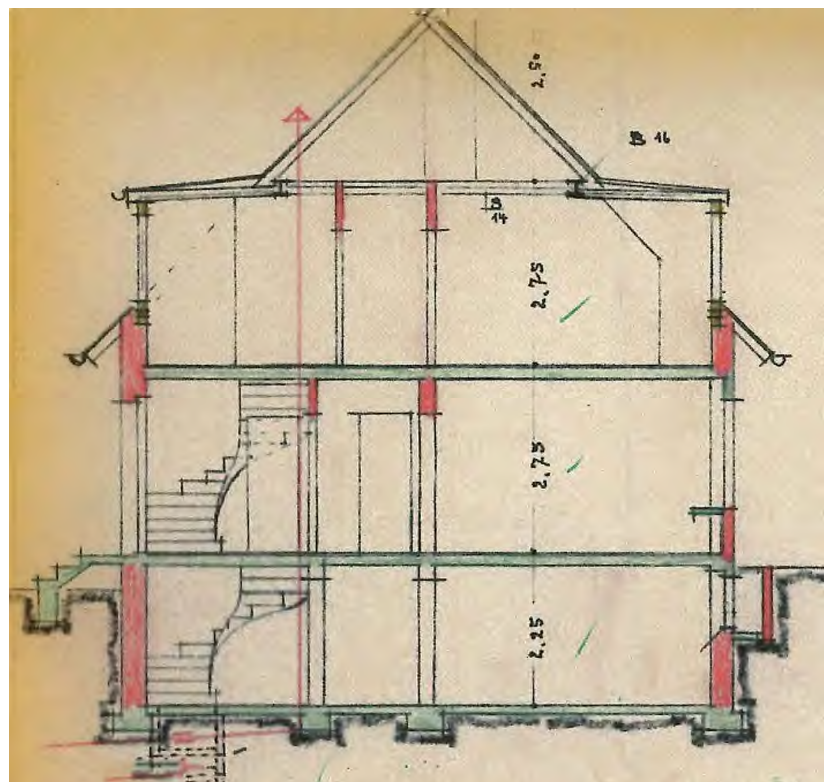
Erdgeschoss ohne Maßstab



Dachgeschoss ohne Maßstab



Schnitt ohne Maßstab



Die Grundrisse und der Schnitt wurden der amtlichen Bauakte entnommen. Die tatsächliche Raumaufteilung kann von der dargestellten Grundrissituation abweichen, da die Darstellung aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht überprüft werden konnte. 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 KG	=	12,05 m * 8,85 m		
		- 1,00 m * 4,27 m	=	102 m ²
Grundfläche EG	=	12,05 m * 8,85 m		
		- 1,00 m * 4,27 m	=	102 m ²
Grundfläche DG	=	12,05 m * 8,85 m		
		- 1,00 m * 4,27 m	=	102 m ²
Summe Bruttogrundfläche			=	306 m ²

Gebäude: Garage

Grundfläche KG	=	6,21 m * 4,57 m		
		+ 0,28 m * 2,97 m	=	29 m ²
Summe Bruttogrundfläche			=	29 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 Wohnfläche

Raumbezeichnung	Grundfläche	Gewicht	anrechenbare Grundfläche	
Wohnfläche Erdgeschoss				rd. 77 m²
Diele	3,10 m ²	97	3,01 m ²	
Essdiele	16,37 m ²	97	15,88 m ²	
Bad	4,41 m ²	97	4,28 m ²	
WC	1,42 m ²	97	1,38 m ²	
Schlafrum	16,62 m ²	97	16,12 m ²	
Wohnraum	27,50 m ²	97	26,68 m ²	
Küche	10,20 m ²	97	9,89 m ²	
Summe	79,62 m ²		77,23 m ²	
Wohnfläche Dachgeschoss				rd. 69 m²
Flur	11,96 m ²	97	11,60 m ²	
Bad	5,38 m ²	97	5,22 m ²	
	0,55 m ²	50	0,28 m ²	
Arbeitsraum	20,53 m ²	97	19,91 m ²	
	0,88 m ²	50	0,44 m ²	
Schlafrum 1	10,48 m ²	97	10,17 m ²	
	0,19 m ²	50	0,10 m ²	
Schlafrum 2	9,42 m ²	97	9,14 m ²	
	1,03 m ²	50	0,52 m ²	
Schlafrum 3	10,76 m ²	97	10,44 m ²	
Balkon	3,84 m ²	25	0,96 m ²	
Summe	75,02 m ²		68,76 m ²	
Zusammenstellung der Wohnfläche				rd. 146 m²
Erdgeschoss	77,00 m ²	100	77,00 m ²	
Dachgeschoss	69,00 m ²	100	69,00 m ²	
Summe	146,00 m ²		146,00 m ²	

Legende:

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 mittels CAD auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnung berechnet, da in der amtlichen Bauakte eine Wohnflächenberechnung nicht vorlag. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit konnten die Maße örtlich nicht überprüft werden. Die Berechnungen weichen u. U. teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Das Verkehrswertgutachten wird unter der Annahme erstellt, dass die o. g. Wohnfläche der Örtlichkeit entspricht.