



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: 21.04.2026
Az.: 2255/2026

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in
47509 Rheurdt - Schaephuysen, Lindenstraße 20



Der Verkehrswert des **unbelasteten** Grundstücks wurde zum Stichtag 01.04.2026 ermittelt mit rd.

360.000 €.

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 34 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	6
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	9
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	17
5.8 Hinweise zum Urheberschutz 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 Rheurdt - Schaephuysen; M = 1:20.000	19
6.3 Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks; ohne Maßstab	20
6.4 Fotos	21
6.5 Grundrisspläne	23
6.6 Berechnung der Bruttogrundfläche	24
6.7 Berechnung der Wohn- / Nutzflächen	25

0. Ergebniszusammenstellung

Stichtage

- Wertermittlungsstichtag	:	01.04.2026
- Qualitätsstichtag	:	01.04.2026
- Tag der ersten Ortsbesichtigung	:	01.04.2026

Objektdaten

- Objektart	:	Einfamilienwohnhaus
- Nutzung	:	Eigennutzungsobjekt
- Baujahr	:	1971
- Modernisierungen	:	tlw.

Flächen

- Wohnfläche	:	174	m ²
- Bruttogrundfläche	:	262	m ²
- Grundstücksfläche	:	1.276	m ²

Werte

- Bodenwert	:	208.000	€
- Verkehrswert	:	360.000	€
- im Verkehrswert enthaltene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	:	- 5.000	€
- Verkehrswert ohne b. o. G.	:	365.000	€

Marktdaten

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

Verhältnisse (Verkehrswert ohne b. o. G.)

- Verkehrswert / Wohnfläche	:	2.098	€/m ²	(365.000 € / 174 m ²)
- Verkehrswert / Bruttogrundfläche	:	1.393	€/m ²	(365.000 € / 262 m ²)
- Verkehrswert / Grundstücksfläche	:	286	€/m ²	(365.000 € / 1.276 m ²)
- Bodenwert / Verkehrswert	:	0,57		(208.000 € / 365.000 €)
- Bruttogrundfläche / Wohnfläche	:	1,51		(262 m ² / 174 m ²)

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt: Einfamilienwohnhaus mit Garage

Objektadresse: Lindenstraße 20 in 47509 Rheurdt

Grundbuchangaben: Grundbuch von Schaephuysen, Blatt 93, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Schaephuysen, Flur 6, Flurstück 198, Fläche 1.276 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Auftrag vom: Beschluss vom 12.02.2026

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

Grundbuchbezeichnung:

*Grundbuch von Schaephuysen, Blatt 93, lfd. Nr. 1
Gemarkung Schaephuysen, Flur 6, Flurstück 198, Gebäude- und
Freifläche, Lindenstraße 20, Größe 1.276 m²*

Eigentümer:

- a) ---
- b) ---
- c) ---
- d) ---
- e) ---

gesetzlicher Vertreter

zu b) – e): ---

zu b) – e): ---

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

Eigentümer / -in: laut Grundbuchauszug vom 25.11.2025:

- ---
- ---
- ---
- ---
- ---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Wertermittlungs-
stichtag: 01.04.2026 (Tag der ersten Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:	01.04.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigungen:	01.04.2026 und 17.04.2026
Teilnehmer:	01.04.2026: --- 17.04.2026:
Benachrichtigt, jedoch nicht erschienen:	---
Besichtigungsumfang:	Das Einfamilienwohnhaus und die Garage konnten vollständig von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war nur bereichsweise möglich. Die Garage konnte von innen nicht besichtigt werden. Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 1.4.
Erhebungen des Sachverständigen: (verwendete objektbezogene Daten und Unterlagen)	- Beschluss, schriftlicher Auftrag vom 12.02.2026 - Grundbuchblatt 93, unbeglaubigte Kopie des Grundbuchblatts vom 25.11.2025, Amtsgericht Geldern - Flächenangaben, Internetauskunft (www.tim-online.nrw.de) vom 30.03.2026 - Altlasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 23.02.2026 - Baulasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 24.02.2026 - Denkmalschutz, Internetauskunft vom 30.03.2026 (www.geoportal-niederrhein.de) - Flächennutzungsplan - Baurecht, Internetauskunft (www.geoportal-niederrhein.de) vom 30.03.2026 - Innenbereichs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Internetauskunft vom 30.03.2026 (www.geoportal-niederrhein.de) - abgabenrechtlicher Zustand, schriftliche Auskunft der Gemeinde Rheurdt vom 21.04.2026 - Ver- und Entsorgungsleitungen, mündliche Auskunft des gesetzlichen Vertreters am Tag der Ortsbesichtigung - Bauakte, Kopien aus der Bauakte, erhalten am 23.02.2026, Gemeinde Rheurdt - Bestandsaufnahme und Gebäudeaufmaß, Vergleich des Bestands mit den Angaben aus der Bauakte sowie eigenes Aufmaß vom 01.04.2026 - Bodenrichtwertkarten, Internetauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 30.03.2026 (www.boris.nrw.de) - Lageplan, Internetauskunft vom 30.03.2026, www.tim-online.nrw.de - Mietspiegel und Vergleichsmieten aus eigenen Unterlagen - Übersichtsplan und Stadtplan, Internetauskunft der Firma „on-geo GmbH“ vom 30.03.2026 (www.on-geo.de) - <u>Anmerkung:</u> Der gesetzliche Vertreter erklärt, dass die von ihm gemachten Angaben am Ortstermin vollständig und richtig sind.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besondere Sachverhalte:

Der gesetzliche Vertreter stimmte einer fotografischen Erfassung des Gebäudeinneren¹ bzw. deren Veröffentlichung im Gutachten nicht zu. Außenaufnahmen und deren Veröffentlichung im Gutachten wurde zugestimmt. Daher werden in diesem Verkehrswertgutachten lediglich die Außenaufnahmen vom Bewertungsobjekt dargestellt.

Das Wohnhaus konnte von innen nur bereichsweise besichtigt werden, die Garage ausschließlich von außen. Die Innenbesichtigung wurde tlw. durch gelagerte Gegenstände und eine eingeschränkte Belichtung beeinträchtigt. Das Gutachten wird nachfolgend unter der Annahme erstellt, dass sich die nicht besichtigten und die eingeschränkt besichtigten Räume in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden und Baumängel und/oder Bauschäden nicht vorhanden sind.

In dem Wohnhaus und den Nebengebäuden befinden sich Möbel und gelagerte / abgestellte Gegenstände. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass das Bewertungsobjekt von den Eigentümern freigeräumt (besenrein) an den/die Erwerber übergeben wird.

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 in der Vergangenheit 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.

¹ Für zwei Bereiche des Gebäudeinneren wurde die Zustimmung der fotografischen Erfassung erteilt, nicht jedoch deren Veröffentlichung.

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 „Lindenstraße 20“ 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 hinter dem Grundstück eines Regenauffangbeckens 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. 33 m an die öffentliche Verkehrsfläche an. Siehe Lageplan in Abschnitt 6.3.

mittlere Tiefe / Breite: 40 m / 32,5 m

Form: Siehe Lageplan in Abschnitt 6.3.

Grundstücksgröße: Flurstück 198 = 1.276 m²

Himmelsrichtung: Westausrichtung

topografische Grundstückslage: Das Gelände des Bewertungsgrundstücks fällt von Südwest nach Nordost ab. Auch die westlich gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen fallen zu den Wohnhäusern an der Lindenstraße ab. In der Vergangenheit lief das Niederschlagwasser bei Starkregen von dem westlich gelegenen Gelände auf die Wohnhausgrundstücke und führte zu Wasserschäden. In der Folge wurde nach 2000 das Regenrückhaltebecken auf dem westlich gelegenen Flurstück 501 angelegt. Nach mündlicher Auskunft des gesetzlichen Vertreters am Tag der Ortsbesichtigung ist es nach der Anlegung des Regenrückhaltebeckens zu keinen weiteren Schäden bei Starkregen gekommen.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: zweispurige Ortsstraße

Straßenausbau: asphaltierte Straße mit einseitigem Gehweg; Parkmöglichkeiten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auf gekennzeichneten Flächen vorhanden

Höhenlage: normal

Ver- und Entsorgungsleitungen: Anschlüsse an elektrischen Strom und Wasser sind aus öffentlicher Versorgung vorhanden. Nach mündlicher Auskunft des gesetzlichen Vertreters am Tag der Ortsbesichtigung besteht eine Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Gasnetz. Das Schmutz- und Niederschlagwasser wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Grenzverhältnisse: Die Garage wurde grenzständig zu dem nördlich angrenzenden Flurstück 197 errichtet.

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 93 vom 25.11.2025 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 93 vom 25.11.2025 hat zwei Eintragungen in Abteilung II.

Eintragung vom 22.12.2022:
„*Testamentsvollstreckung ist angeordnet.*“

Eintragung vom 12.08.2025:
„*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 30.03.2026 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.
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 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

Entsprechend den Erläuterungen in Abschnitt 1.4 konnten nicht alle Bereiche des Wohnhauses besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung wird auf der Grundlage der amtlichen Bauakte, der Ortsbesichtigung und der mündlichen Angaben des gesetzlichen Vertreters am Tag der Ortsbesichtigung erstellt. Die Teile der nachfolgenden Gebäudebeschreibung, die ausschließlich auf der Grundlage der Aussagen des gesetzlichen Vertreters erfolgten und örtlich nicht überprüft werden konnten, werden mit einer kursiven Schrift kenntlich gemacht.

Art des Gebäudes:	freistehendes Einfamilienwohnhaus als Flachdachbungalow	
Geschosse:	Erdgeschoss, nicht unterkellert	
Baujahr:	1971 (Jahr der Baugenehmigung)	
Erweiterungen:	Terrassenüberdachung, <i>ca. 2001</i>	
Modernisierungen:	2004/2005:	Fenster, Haustür <i>und Rollläden</i>
	2007:	<i>Bad</i>
	2008:	elektrische Nachspeicheröfen
	2024:	<i>elektrischer Durchlauferhitzer</i>
Konstruktionsart:	massive Bauweise	
Gründung:	Bodenplatte auf Fundamenten	
Außenwände:	Mauerwerk mit Putz und Anstrich	
Innenwände:	Mauerwerk	
Raumaufteilung:	siehe Grundrisse in Abschnitt 6.5	
Türen:	Eingang:	Holztür mit seitlichem Glaselement
	Innen:	Holztüren mit Holzzargen

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (2-fach), Lichtkuppel in der Dachfläche im Abstellraum
Rollläden:	tlw. elektrisch gesteuerte Kunststoffrollos im Wohnraum, ansonsten manuelle Kunststoffrollos
Elektroinstallation:	Der Anschluss an das öffentliche Stromnetz ist vorhanden. <i>Die Elektroinstallation entspricht dem baujahrtypischen Standard.</i>
Heizung:	elektrische Nachtspeicheröfen
Warmwasser:	elektrisch
Sanitäre Installation:	<i>modernisiert, mittlerer Standard</i>
Bodenbeläge:	Holzparkett, Teppich und Marmor
Küchenausstattung:	Die vorhandene Küche ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Dach:	Flachdach als Holzbalkenkonstruktion, Warmdach, 8 cm expandierter Kork als Dämmschicht, Bitumeneindeckung mit Kiesschüttung <i>aus dem Baujahr</i> (Angaben des gesetzlichen Vertreters und Ausführungen in der Baubeschreibung)
besondere Bauteile:	Terrassenüberdachung, überdachter Hauseingangsbereich
besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Belichtung und Besonnung:	Ausreichend; die natürliche Belichtung wird durch äußere Einflüsse (Bäume, Bebauung, ...) nicht beeinträchtigt.
Belüftung:	natürliche Belüftung
Grundrissgestaltung:	Der Grundriss entspricht den heutigen Wohnanforderungen.
Baumängel und Bauschäden:	Am Tag der Ortsbesichtigung waren folgende Bauschäden und Baumängel erkennbar: - Feuchtigkeitsschaden im Eingangsbereich im unteren Wandbereich (vgl. Foto 5) - tlw. erneuerungsbedürftiger Schutzanstrich der Holzaußenelemente - bereichsweise Stäbchenparkett, baujahrbedingtes Risiko von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im Parkettkleber Die vorstehende Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Neben den vorgenannten Bauschäden/Baumängeln sind weitere Baumängel und Bauschäden nach Auskunft des gesetzlichen Vertreters nicht bekannt. Siehe hierzu die Erläuterungen / Annahmen in Abschnitt 1.4.

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 Außenwanddämmung
- unzureichende Dachdämmung
- Geländegefälle von Südwesten zum Haus hin

Die vorstehende Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

sonstige Besonderheiten: eingeschränkte Besichtigungsmöglichkeit, siehe Abschnitt 1.4

3.2 Nebengebäude

Garage: Garage in massiver Bauweise, Betonbodenplatte, Mauerwerk mit Putz, *Dach als Holzbalkenkonstruktion mit Bitumeneindeckung*, Außentür zum Garten, Stahlschwingtor

3.3 Flächenangaben

Bruttogrundfläche: siehe Abschnitt 6.6 „Berechnung der Bruttogrundfläche“

Wohnfläche: siehe Abschnitt 6.7 „Berechnung der Wohn-/Nutzflächen“

3.4 Energetische Angaben

Energieausweis: Nach Auskunft des gesetzlichen Vertreters existiert ein Energieausweis. Dieser lag am Tag der Ortsbesichtigung nicht vor.

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
- Gewächshaus (Das Holzgartenhaus ist demontierbar und somit kein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks nach § 94 BGB. Das Gewächshaus fließt daher in die folgende Verkehrswertermittlung wertneutral ein.)

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 und landwirtschaftlich genutzte Flächen 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 Westen ausgerichtet und weist damit eine positive Ausrichtung zum Sonnenverlauf auf. Das Gelände fällt von Südwest nach Nordost ab. Hierdurch werden die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks eingeschränkt.

Gebäude

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um einen nicht unterkellerten Flachdachbungalow aus dem Jahr 1971. Dem Gebäude sind die baujahrtypischen energetischen Eigenschaften zuzuordnen.

4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut. Mietverhältnisse, die das Bewertungsgrundstück betreffen, sind nach mündlicher Auskunft des gesetzlichen Vertreters am Tag der Ortsbesichtigung nicht vorhanden.

Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung/Nutzbarkeit

Eine wohnbauliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht der wirtschaftlichen Folgenutzung. Die Grundstücksgröße beträgt 1.276 m², die Grundstücksbreite 32,5 m. Alternativ könnte ein Abbruch des Bestandsgebäudes und die Aufteilung des Bewertungsgrundstücks in zwei Grundstücke zur Vorbereitung einer Bebauung mit zwei Einfamilienwohnhäusern geprüft werden.

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, Lindenstraße 20 zum Wertermittlungstichtag 01.04.2026 ermittelt.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schaephuysen	6	198	1.276 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.

Im Eingangsbereich waren auf Bodenhöhe Feuchtigkeitsschäden erkennbar. Weiterhin sind bereichsweise die Holzaußenelemente mit einem neuen Schutzanstrich zu versehen. Art und Umfang der hierfür erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen können im Rahmen dieser Wertermittlung nicht ermittelt werden. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass dem Instandsetzungsaufwand ein Werteinfluss (nicht Kosten) von 5.000 € zugeordnet werden kann.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht zusätzlich zu berücksichtigen.

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.

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. 360.000 €,
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 47509 Rheurdt, Lindenstraße 20 wird der nach § 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzende **Verkehrswert** zum Wertermittlungstichtag 01.04.2026 mit

360.000 €

in Worten: dreihundertsechzigtausend 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 21.04.2026

.....

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 Urheberrecht und zur Haftung

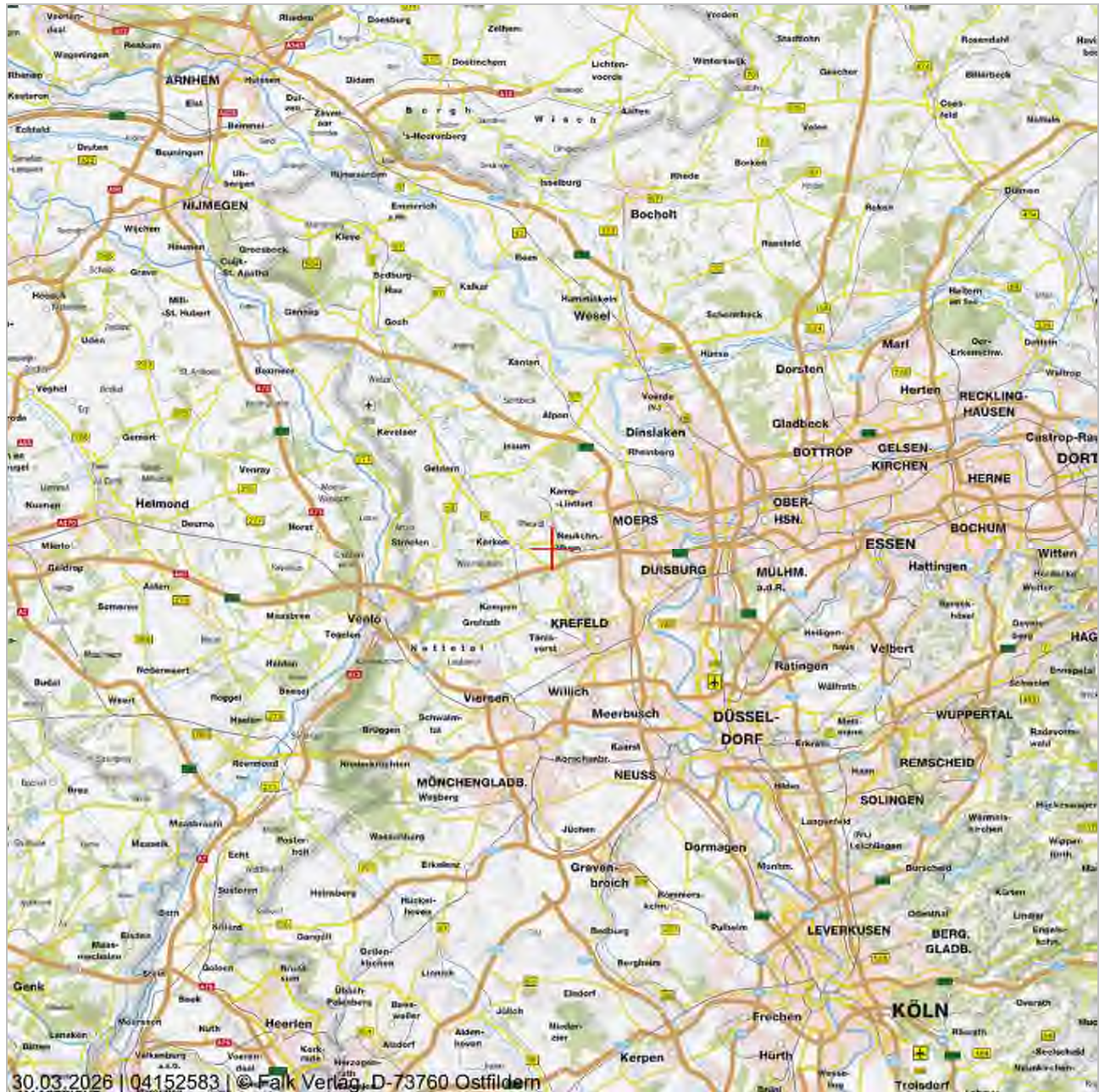
siehe Originalgutachten

5.9 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

siehe Originalgutachten

6. Anlagen

6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000

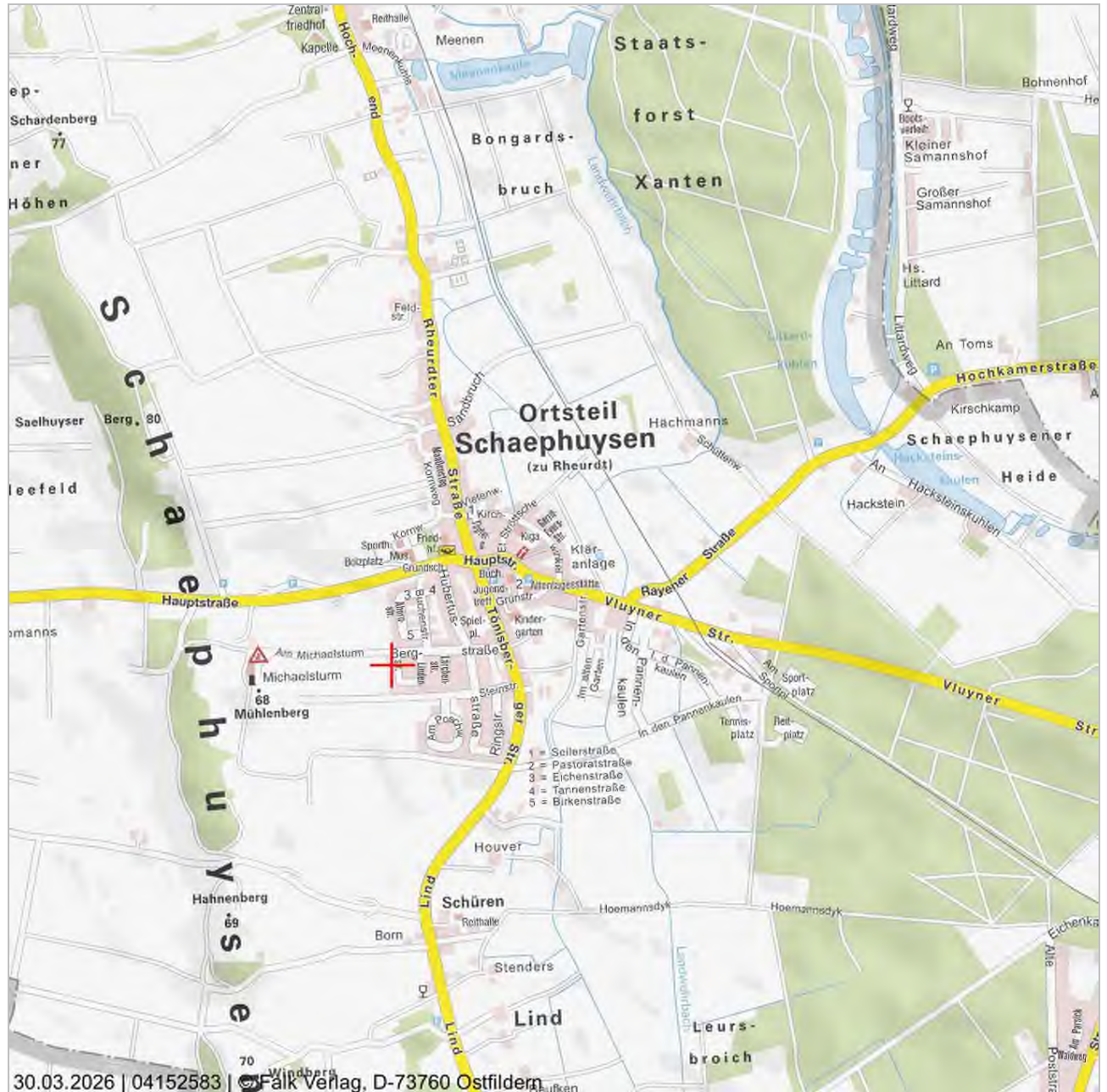


Quelle: MAIRDUMONT GmbH und Co. KG

Aktualität: Stand 2026

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

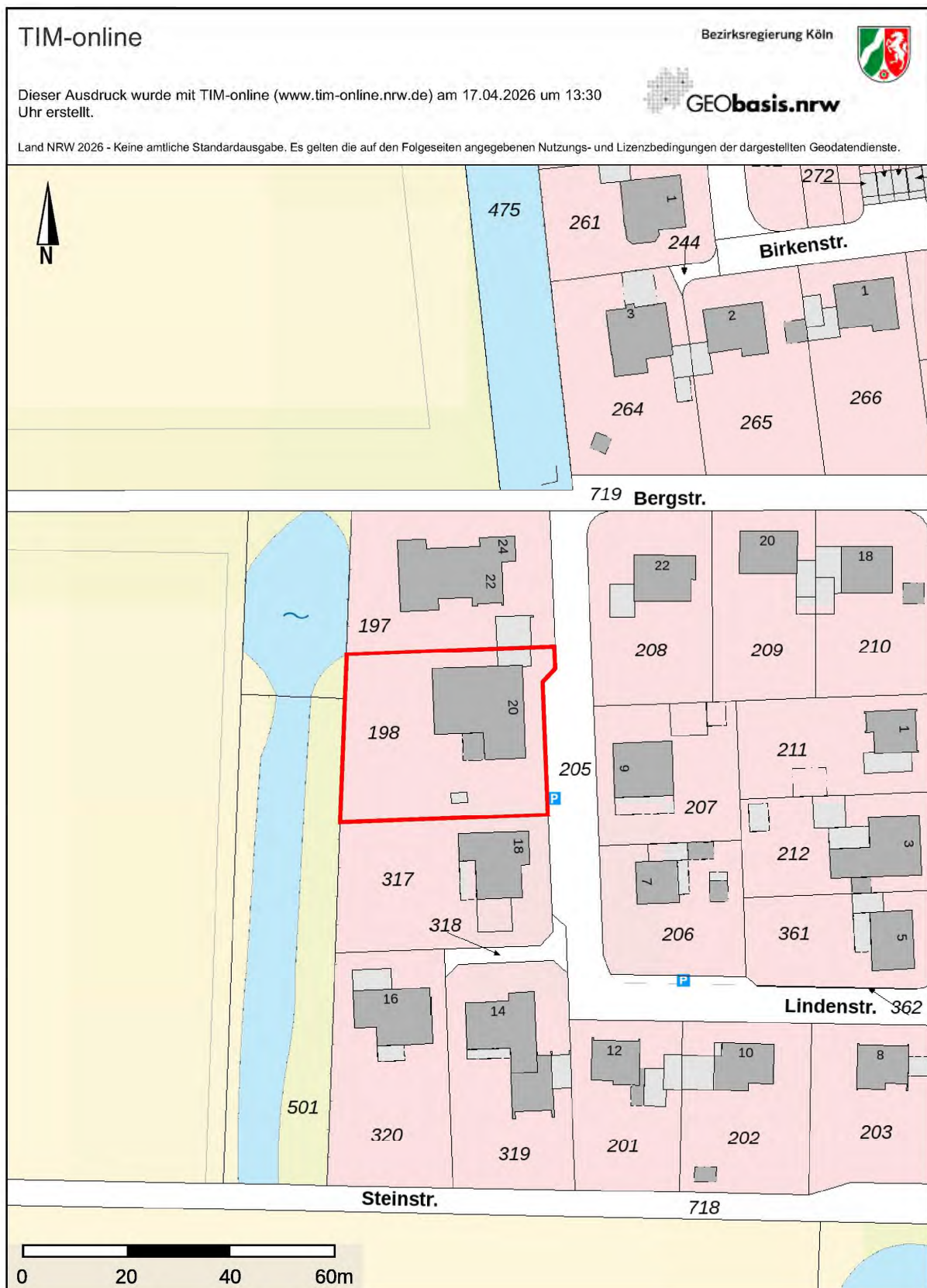
6.2 Auszug aus der Straßenkarte von Rheurdt - Schaephuysen; M = 1:20.000



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 südlicher Richtung in die Lindenstraße



Foto 2: Blick aus nördlicher Richtung in die Lindenstraße



Foto 3: Blick aus östlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt



Foto 4: Blick aus östlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt



Foto 5: Blick von der Straße auf den Eingangsbereich



Foto 6: Blick aus südlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt



Foto 7: Blick aus westlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt



Foto 8: Blick aus südwestlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt



Foto 9: Blick aus nordwestlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt



Foto 10: Blick aus westlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt



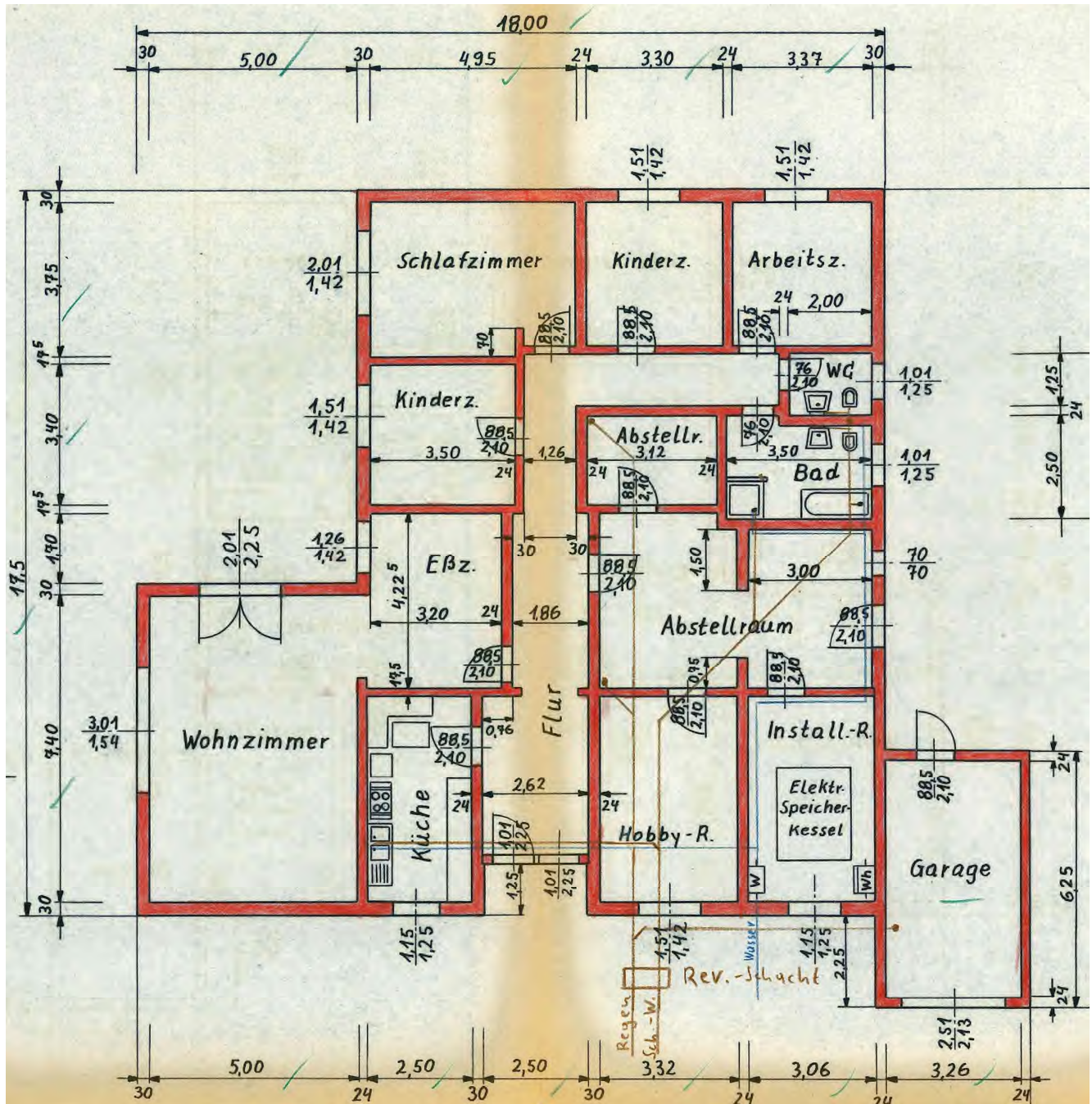
Foto 11: Blick aus nördlicher Richtung auf das Bewertungsgrundstück



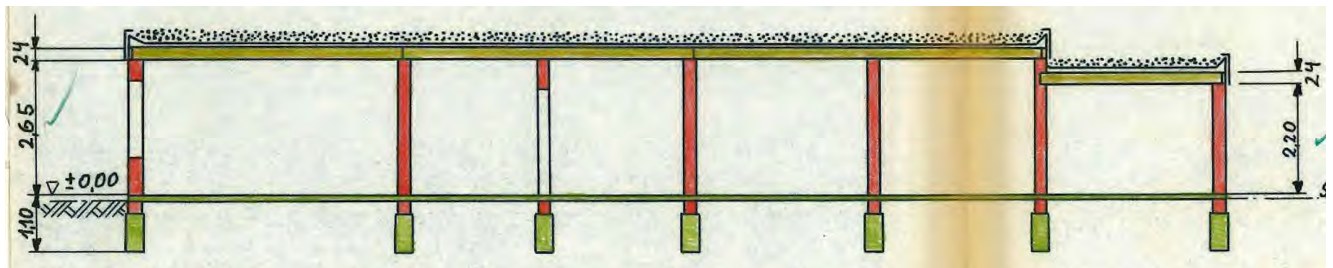
Foto 12: Blick aus östlicher Richtung auf das Bewertungsgrundstück

6.5 Grundrisspläne

6.5.1 Erdgeschoss; ohne Maßstab



6.5.2 Schnitt; ohne Maßstab



6.5.3 Anmerkung

Der Grundriss und der Schnitt wurden der amtlichen Bauakte entnommen. Die tatsächliche Raumaufteilung kann von der dargestellten Grundrissituation abweichen. Der Grundriss 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	=	18,00 m x 17,50 m	
		- 2,50 m x 1,25 m	
		- 5,30 m x 9,50 m	= 262 m ²
Summe Bruttogrundfläche			= 262 m ²

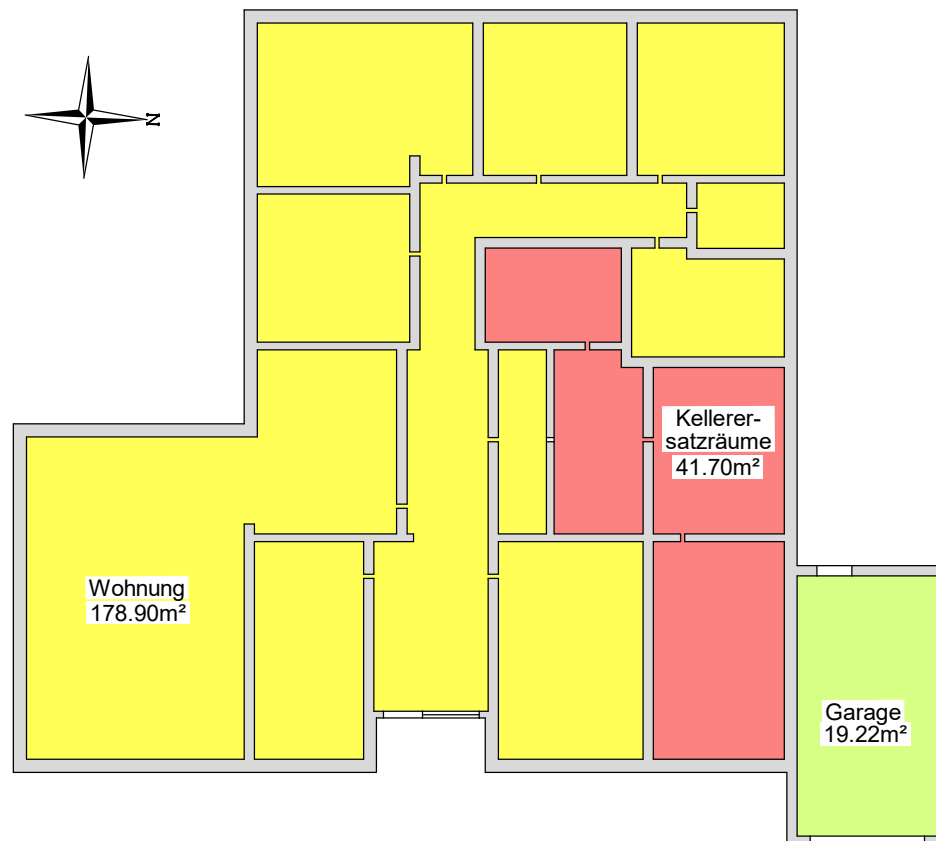
Gebäude: Garage

Grundfläche	=	6,25 m x 3,50 m	
		+ 2,25 m x 0,24 m	= 22 m ²
Summe Bruttogrundfläche			= 22 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- / Nutzflächen



Raumbezeichnung	Grundfläche	Gewicht	anrechenbare Grundfläche		
Nutzfläche	Garage			rd.	19 m²
Garage	19,22 m²	97	18,64 m²		
Summe	19,22 m²		18,64 m²		
Nutzfläche	Kellerersatzräume			rd.	40 m²
Kellerersatzräume	41,70 m²	97	40,45 m²		
Summe	41,70 m²		40,45 m²		
Wohnfläche	Wohnung			rd.	174 m²
Wohnung	178,90 m²	97	173,53 m²		
Summe	178,90 m²		173,53 m²		

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 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. Insbesondere wurde die überdachte Terrasse nicht auf die Wohnfläche angerechnet, da sie im Vergleichswertverfahren zu unsachgemäßen Ergebnissen führen würde.