



Dipl.-Ing. Friedhelm Löschmann

Prüfingenieur für Baustatik
Staatlich anerkannter Sachverständiger
für die Prüfung der Standsicherheit,
des baulichen Brandschutzes und
des Schall- und Wärmeschutzes
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger der IHK zu Essen
für Statik und Baukonstruktion.
Beratender Ingenieur
VBI, VPI, VDI, VSVI, RAIIV

www.wlp-ingenieure.de

August-Thyssen-Straße 13.
45219 Essen
Telefon: 02054 / 87334-0
Telefax: 02054 / 87334-20
E-Mail: e@wlp-ingenieure.de

Steuernummer: 315/5904/0962

Bankverbindung:
Stadtsparkasse Oberhausen
(BIC WELADED10BH)
IBAN DE58 3655 0000 0050 0028 07

Bearbeitungs-Nr.: 2024 GG 6

GUTACHTEN

(1. Ausfertigung)

Auftraggeber:

Amtsgericht Kleve
Schloßberg 1
47533 Kleve

Gegenstand:

Zwangsversteigungsverfahren Paeßens in Erbengemeinschaft
Kirselsstraße 6
47589 Uedem

Geschäfts-Nr.

008 K 039/22

Beschluss vom:

04.10.2023



Zwangsversteigungsverfahren Paeßens in Erbengemeinschaft, 008 K 039/22

Kirselstraße 6 in 47589 Uedem

2024 GG 6-A

Antragsteller: Herrn
Heinrich Paeßens
Graf-Wirich-Straße 16
45479 Mülheim an der Ruhr

Rechtsbeistand: Teigelack - Vollenberg - Fromlowitz
Rechtsanwälte & Notare
Kettwiger Straße 2-10
45127 Essen, Ruhr

Antragsgegnerin: Frau
Maria Paeßens
Albatrosstraße 42
26506 Norden

Frau
Ada Paeßens-Kieferle
Reiherweg 9
86938 Schondorf, Ammersee

Rechtsbeistand: Rechtsanwälte & Notare
Kirchberg & Coll
Kurfürstenstraße 46 A
46399 Bocholt

Ortstermin am: 10.02.2025



Zwangsversteigungsverfahren Paeßens in Erbengemeinschaft, 008 K 039/22

Kirselstraße 6 in 47589 Uedem

2024 GG 6-A

INHALTSVERZEICHNIS

Deckblatt / Adressen.....	1
Inhaltsverzeichnis	3
1. Aufgabenstellung	4
2. Grundlagen	4
2.1 Unterlagen.....	4
2.2. Ortstermin	5
3. Örtliche Feststellungen.....	6
4. Feststellungen zu den gestellten Fragen	8
5. Schlussbemerkung.....	9

AUFLISTUNG DER ANLAGEN

Fotos Nr. 1 bis Nr. 16.....	F1-F8
Anlage 1 Grundriss EG mit Fotostandorte	
Anlage 2 Grundriss 1.OG	



Zwangsversteigungsverfahren Paeßens in Erbengemeinschaft, 008 K 039/22

Kirselstraße 6 in 47589 Uedem

2024 GG 6-A

1. Aufgabenstellung

Der Unterzeichner wurde per Schreiben vom 15.02.2024 (Eingang beim Sachverständigen am 21.02.2024) laut Beschluss vom 04.10.2023 mit der Erstellung eines Gutachtens unter Beantwortung der unter Punkt 4 dieses Gutachtens aufgeführten Fragen beauftragt.

Mit Auftrag des soll der Unterzeichner xxx.

Die dem Unterzeichner aufgegebenen Fragen wurden der jeweiligen Bearbeitung unter Punkt 4 dieses Gutachtens in Kursivschrift vorangestellt.

2. Grundlagen

2.1 Unterlagen

Zur Erstellung dieses Gutachtens lagen mir folgende Unterlagen zur Einsichtnahme und Auswertung vor:

- Gerichtsakte, (elektronische Akte)
- Gutachten der Sachverständigen für Immobilienbewertung, Kerstin Schick vom 26.06.2023



Zwangsversteigungsverfahren Paeßens in Erbengemeinschaft, 008 K 039/22

Kirselstraße 6 in 47589 Uedem

2024 GG 6-A

2.2 Ortstermin

Ein Ortstermin fand nach vorhergehender Terminabsprache am 10.02.2025 statt.

Vom Unterzeichner wurden beim Ortstermin 18 Fotos aufgenommen, davon sind 16 Fotos dem Gutachten beigelegt.

Die übrigen Fotos wurden für den Fortgang der Begutachtung bzw. für Rückfragen intern archiviert.



Zwangsversteigungsverfahren Paeßens in Erbengemeinschaft, 008 K 039/22

Kirselstraße 6 in 47589 Uedem

2024 GG 6-A

3. Örtliche Feststellungen

Die Fassade besteht außen aus einer Verklinkerung. (s. Fotos Nr. 1-3)

An der Rückseite ist ein dem Fugenverlauf folgender Riss in der Klinkerschale vorhanden.
(s. Foto Nr. 7)

Die gemauerten Tür- und Fensterstürze sind intakt.

Auf der linken Seite der Gartenfassade ist die Verschieferung der Giebelmauerabdeckung beschädigt, so dass hier die Holzbohle verfault ist. (s. Foto Nr. 6)

Im Bereich des Eingangs ist das Dach undicht, sodass hier die Erdgeschossdecke durchnässt wurde und unterseitig die Spalierlatten weggefault sind und der Einschub zwischen den Deckenbalken, bestehend aus Asche, herabgefallen ist. (s. Fotos Nr. 9 und 10)

Der Keller hat eine Kopfhöhe von ca. 2 m und eine Stahlbetondecke.

Der Erdgeschossfußboden besteht aus Holzdielen.

Diese können hier gegebenenfalls entfernt und durch einen wärmegeprägten Trockenestrich ersetzt werden.

Der Dachstuhl macht einen unbeschädigten Eindruck. Die Sparren und Dachlatten sind trocken.

Die lichten Geschosshöhen sind komfortabel.

An einer Stelle ist die Außenwand komplett durchfeuchtet und der Putz ist abgefallen. Die darunter befindliche Bausubstanz (Mauerwerk) scheint nicht in Mitleidenschaft gezogen worden zu sein. (s. Fotos Nr. 15 und 16)

Die Holzbalkendecken sind ebenfalls partiell durchgefeuchtet. (vergl. Fotos Nr. 11 - 14)

Die Dachrinnen sind defekt, sodass das Wasser an der Fassade herunterläuft. Das Klinkermauerwerk ist durchgefeuchtet. (s. Foto Nr. 8)



Zwangsversteigungsverfahren Paeßens in Erbengemeinschaft, 008 K 039/22

Kirselstraße 6 in 47589 Uedem

2024 GG 6-A

Durch Vandalismus wurde die Eingangstür zerstört, sodass es im Innenbereich Verwüstungen gegeben hat. Dieses betrifft aber im Wesentlichen das Inventar.

Zum besseren Verständnis wurden die Fotostandorte in die Gebäudegrundrisszeichnung eingezeichnet. Diese wurden dem Gutachten Schick entnommen.



4. Feststellungen zu den Beweisfragen

a) Ist die Baukonstruktion ausreichend bestandsfähig für eine zeitgemäße Instandsetzung.

Aus Sicht des Unterzeichners, lässt sich das Objekt mit einem überschaubaren Betrag in Stand setzen.

Zunächst ist es zwingend erforderlich die vorhandene Bausubstanz zeitnah gegen eindringendes Wasser und Vandalismus zu schützen.

Die Sanierungskosten sollten von einem Architekten ermittelt werden. Zuvor sind die Schäden durch Bauteilöffnungen vertiefend festzustellen und zu kartieren.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass gegebenenfalls einige Holzbalken im Bereich der zerstörten Decke auszutauschen sind.

Die durchfeuchteten Stellen sind auf Pilzbefall zu untersuchen.

b) Ergibt die Differenz zwischen den notwendigen Kosten einer zeitgemäßen Instandsetzung zu einem dadurch zu ermittelndem höherem Verkehrswert eines höheren Betrags als den von der Sachverständigen Dipl.-Ing. Kerstin Schick ermittelten Verkehrswert von 143.000,00 € abzüglich der informatorisch mitgeteilten Abrisskosten von 26.675,00 € = 116.375,00 €.

Die Kosten für die Sanierung und Modernisierung des Gebäudes sind auf Grundlage einer fachgerechten Planung durch einen Architekten zu ermitteln.

Dieser hat ggf. Sachverständige (Holzgutachter, Pilzgutachter etc.) hinzuzuziehen.

Die Sanierungs- und Modernisierungskosten werden deutlich unter dem dann entstehenden Gebäudewert liegen.

Die Frage kann somit mit „ja“ beantwortet werden.



Zwangsversteigungsverfahren Paeßens in Erbengemeinschaft, 008 K 039/22

Kirselstraße 6 in 47589 Uedem

2024 GG 6-A

5. Schlussbemerkung

Dieses Gutachten habe ich in meiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Abhängigkeiten zu den am Verfahren beteiligten bzw. von diesem betroffenen Personen, Dienststellen und Firmen bestehen nicht.

Essen, den 30.05.2025

Friedhelm Löschmann





Foto Nr. 1

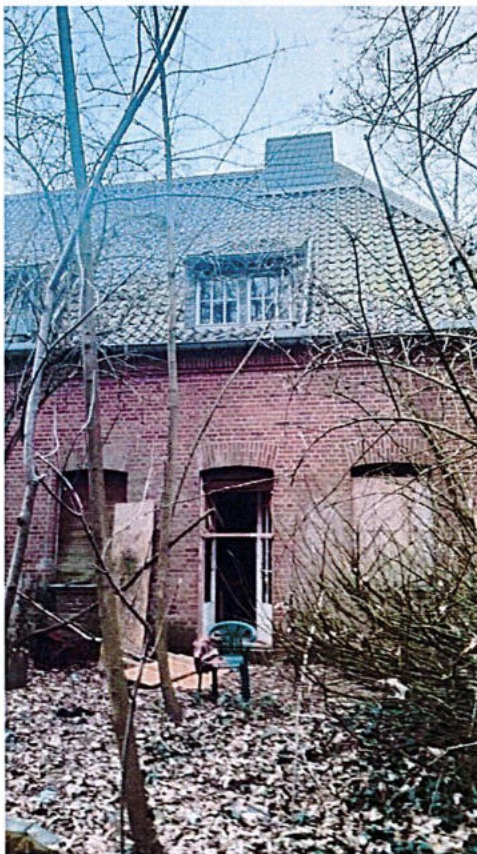


Foto Nr. 2

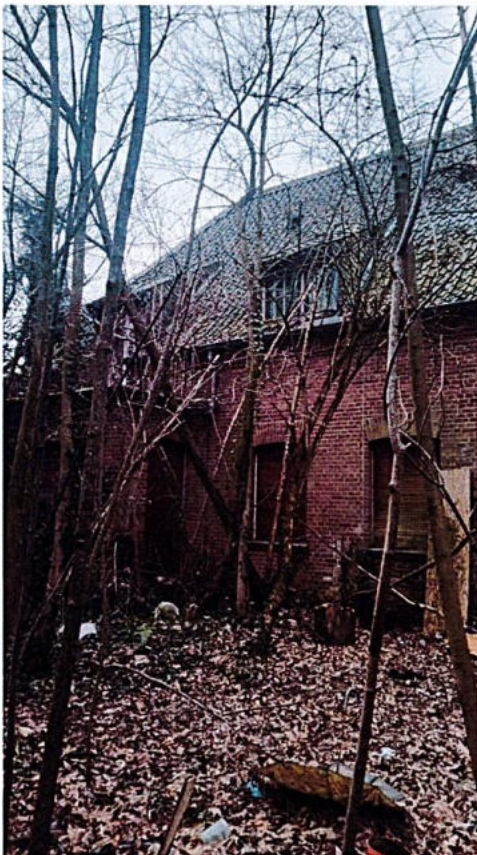


Foto Nr. 3

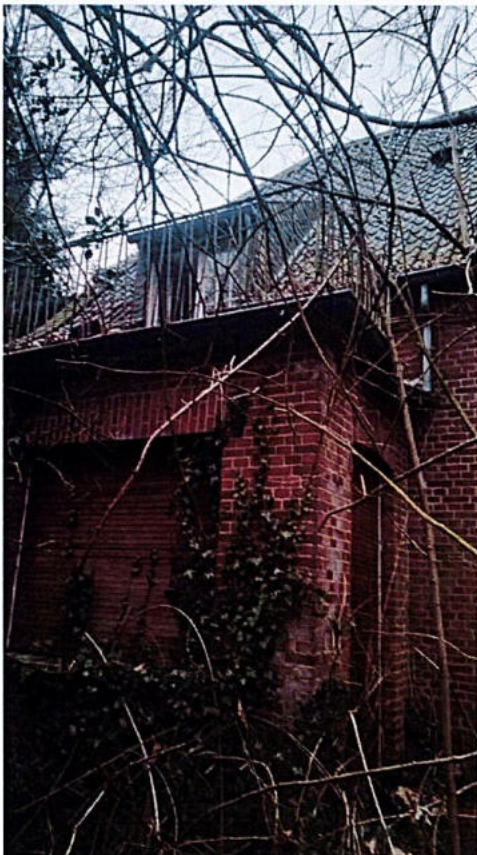


Foto Nr. 4

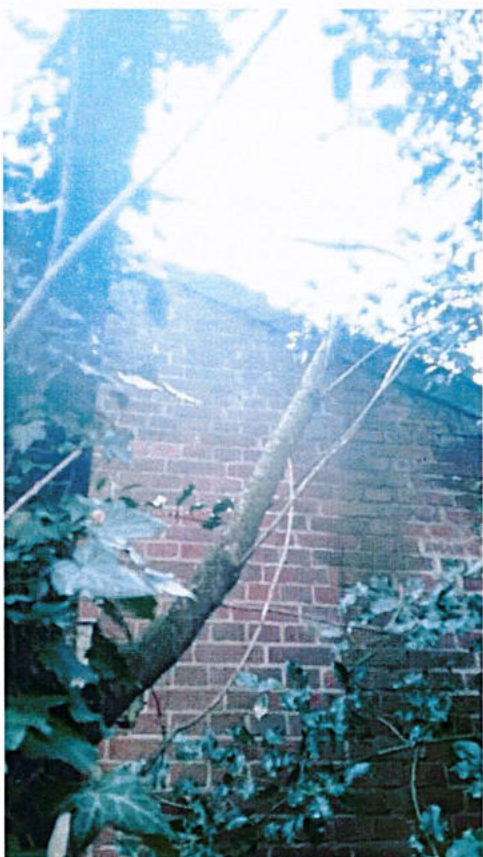


Foto Nr. 5

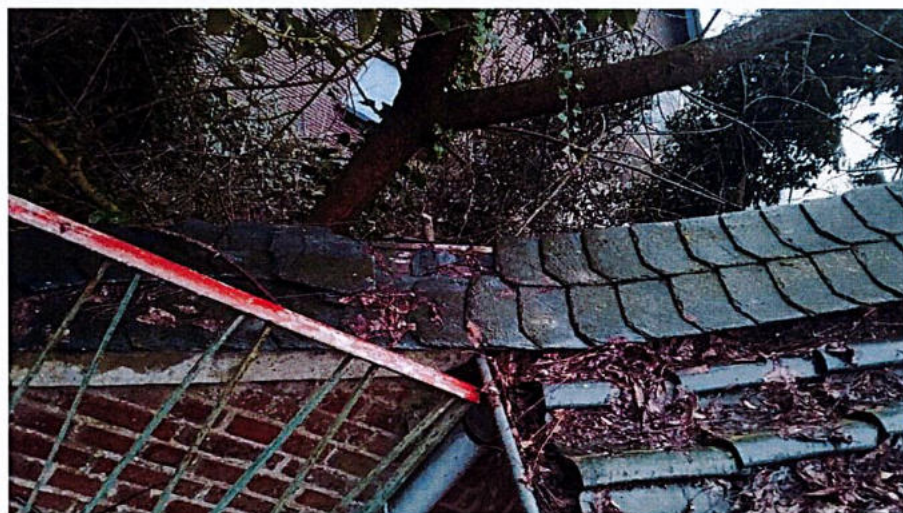


Foto Nr. 6



Foto Nr. 7

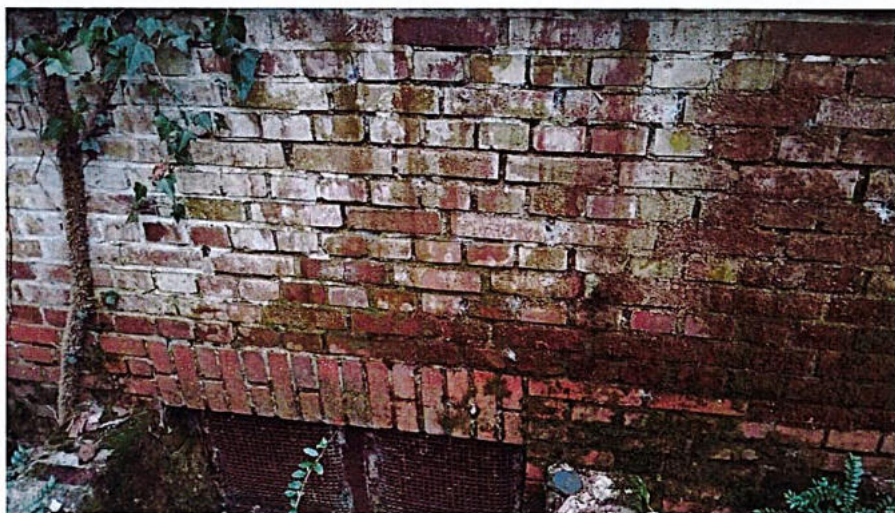


Foto Nr. 8



Foto Nr. 9



Foto Nr. 10



Foto Nr. 11



Foto Nr. 12



Foto Nr. 13



Foto Nr. 14



Foto Nr. 15



Foto Nr. 16

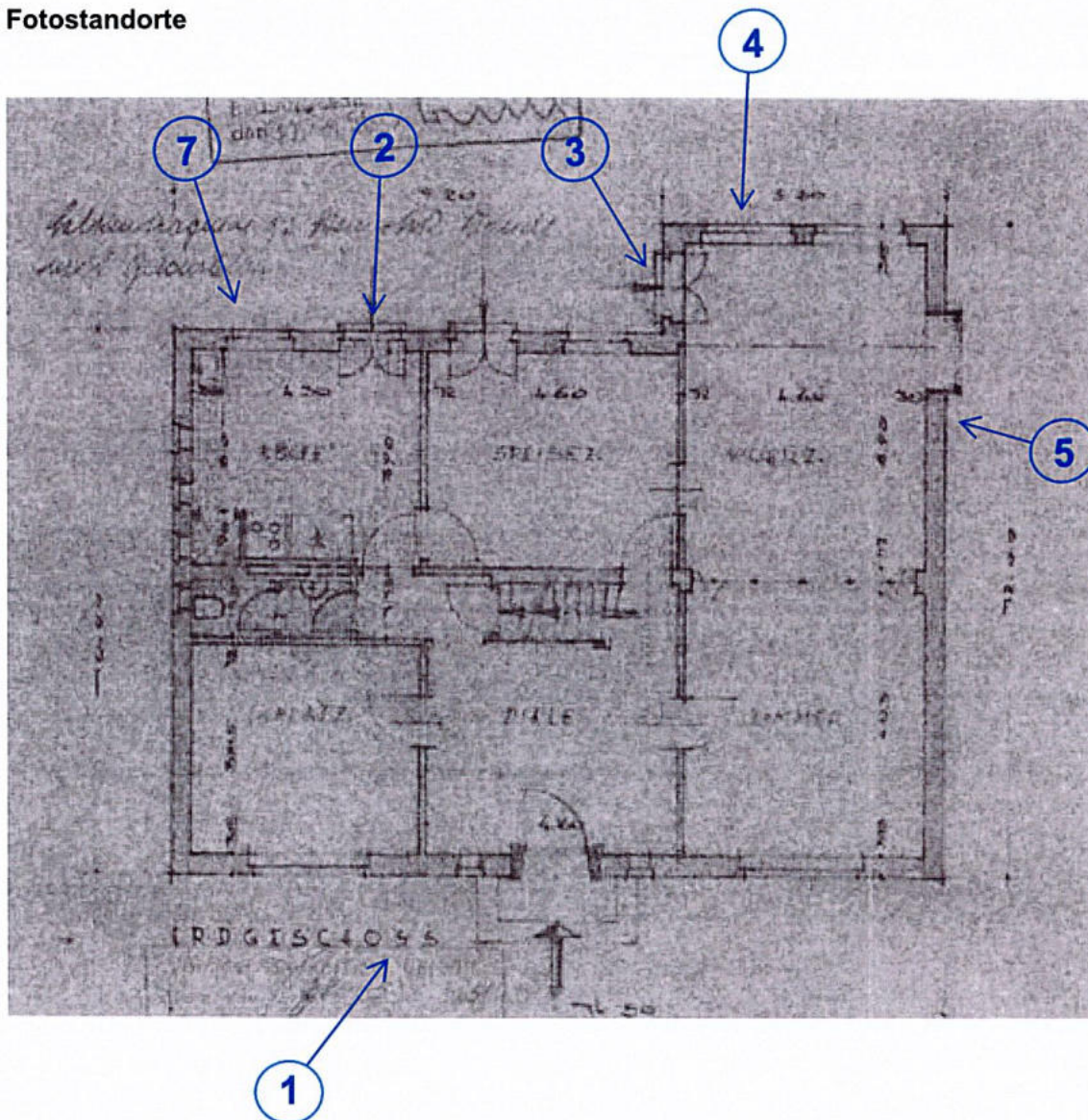


Zwangsversteigungsverfahren Paeßens in Erbengemeinschaft, 008 K 039/22

Kirselstraße 6 in 47589 Uedem

2024 GG 6-A

Fotostandorte





Zwangsversteigungsverfahren Paeßens in Erbengemeinschaft, 008 K 039/22

Kirselstraße 6 in 47589 Uedem

2024 GG 6-A

Fotostandorte

