

EXPOSEE ZUM WERTGUTACHTEN

HsNr. 16, Flst. 421
Reihenendhaus



Blick straßenseitig,

Blick aus Richtung Innenhof

Blick gartenseitig



Von der Architektenkammer
NRW öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken



Claudia Schuchard
Dipl.-Ing. Architektin

Bergstraße 53
52134 Herzogenrath

Tel. +49 (0) 2407 18 92 10

Fax +49 (0) 2407 18 92 09

Mobil +49 (0)1573 93 410 23

claudia.schuchard@gmx.de

Datum: 21.10.2025 / i01

Az.: 3 K 3/25

unser: 25-040415EB-088

1 Zusammenfassende Objektbeurteilung

Veranlassung:	Zwangsversteigerungsverfahren (Az.: 3 K 3/25)
Aufgabenstellung:	Ermittlung eines Verkehrswertes zum benannten Stichtag (i.S.d. §194 BauGB)
Objektart und Anschrift	Bebaut mit einem Wohnhaus (Reihenendhaus), Unter den Buchen 1641844 Wegberg
Grundbuchangaben	Grundbuch Amtsg. Erkelenz, Blatt 3016, im Bestandsverzeichnis verzeichnetes Grundstück Gemarkung Arsbeck, lfd. Nr.5, Flur 34, Flurstück 421, Gebäude- und Freifläche, Unter den Buchen 16, Grundstücksgröße 212,00 qm
Belastungen	Baulasten sowie Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuches vorhanden, Details siehe unter Punkt 5.3 (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)
Nutzung	Erst nach umfänglichen Instandhaltungs- / Modernisierungs- / Umbaumaßnahmen ist das Bewertungsobjekt für die jeweilige Nutzung als Einfamilienhaus geeignet und im Rahmen der vorgegebenen Nutzung drittverwendungsfähig.
Lage allgemein	Ortsteil Dalheim-Rödgen, westl. Randlage im Stadtgebiet Wegberg, Charakter eines Dorfgbietes, überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise, vorrangig Wohnnutzung, z.T. gewerbliche Nutzung in der Nachbarschaft. einfache bis mittlere Wohnlage i.S.d. örtl. Mietspiegels unterstellt. Der periodische Bedarf kann lediglich in der weiteren Umgebung aufgrund der größeren Distanzen (Umkreis von ca. 4,5 km) in eingeschränkter Form gedeckt werden. Mit durchschnittlicher Infrastruktur und trotz der räumlichen Nähe zu gewerblichen Einrichtungen und einer Kirche von durchschnittlichen, lagetypischen Lärmmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt.
Ortstermin / Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	jeweils 04.06.2025
Baujahr	Ursprungsbaujahr unbekannt, vor 1977 und vor 1968 vermutet.
Nutz-/Wohnfläche	sofortige Liquidation, im Folgenden jeweils rein nachrichtlich und zur Plausibilisierung nach umfänglicher Modernisierung rd 114,00 qm Wohnfläche geschätzt (gem. WoFIV)
Gebäudeangabe	Einseitig angebautes Wohnhaus (Reihenendhaus, Teil einer Reihenhausbebauung mit drei Häusern) als eingeschossiges Wohnhaus, mit Satteldach, voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Keine Garage auf dem Grundstück. Das Reihenendhaus steht giebelständig zur Straße Unter den Buchen.
Zusammenfassende Objektbeurteilung	Die Bauart des Wohnhauses ist mit Bezug auf das Ursprungsbaujahr weitgehend baujahrstypisch. Das Objekt befindet sich insgesamt in einem dem jeweiligen Baujahr und Modernisierungsgrad entsprechend überwiegend wirtschaftlich überaltertem Allgemeinzustand mit einem erheblichen Unterhaltungsstau. Modernisierungen wurden überwiegend im Rahmen der Instandhaltung angenommen. Die Ausstattung sowie der Grundriss sind entsprechend dem Baujahr und den Modernisierungen überwiegend als nicht mehr zeitgemäß und ebenfalls als wirtschaftlich überaltert anzusehen. (Details siehe unter Punkt 5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).
Ausstattungsstandard	Einfach / überaltert, nach umfänglicher Modernisierung Ausstattungsstandard 3,5
Restnutzungsdauer	sofortige Liquidation, nach umfänglicher Modernisierung 60 Jahre geschätzt
€/qm Wohn-/ Nutzfläche rd.	sofortige Liquidation, nach umfänglicher Modernisierung rd. 2.700,00 €/qm Wfl, vom marktangepassten vorläufigen Sachwert (SW) ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und unbelastet geschätzt (SW lediglich zur Plausibilisierung)
Summe Bodenwert ges. rd.	38.160,00 €, eb-frei, unbelastet
Verkehrswert	38.160,00 €