



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.immobilienbewertung-jonat.de

Datum: 28.04.2023
Az.: 1742/2023

Gutachten

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) der Eigentumswohnung Nr. 6 im 2. Obergeschoss
(rechts) des Mehrfamilienwohnhauses an der Pater-Delp-Str. 5a in 47608 Geldern



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 29.03.2023 ermittelt mit rd.

130.000 €.

(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 36 Seiten inklusive 8 Seiten Anlagen. Ausfertigung: Internetversion

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	5
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2. Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1 Lage	7
2.2 Gestalt und Form	9
2.3 Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4 Privatrechtliche Situation	9
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1 Gebäudebeschreibung für das Mehrfamilienwohnhaus	12
3.2 Sondereigentum - Wohnung Nr. 6	13
3.3 Außenanlagen	14
3.4 Nebengebäude	15
3.5 Flächenangaben	15
3.6 Energetische Angaben	15
4. Teilungserklärung und sonstige Regelungen	15
5. Gebäude- und Marktbeurteilung	16
5.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / des Gebäudes	16
5.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	16
6. Ermittlung des Verkehrswerts des Sondereigentums	17
6.1 Verfahrenswahl mit Begründung	17
6.2 Bodenwertermittlung	17
6.3 Ertragswertermittlung	17
6.4 Vergleichswertermittlung	18
6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	18
6.6 Verkehrswert	19
6.7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	19
6.8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Begriffserläuterungen	19
7. Anlagen	20
7.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000	20
7.2 Auszug aus der Straßenkarte von Geldern; M = 1:20.000	21
7.3 Lageplan mit Darstellung der Aufnahme-richtung; M = 1:500	22
7.4 Fotos	23
7.5 Grundrisspläne	25
7.6 Nutz- und Wohnflächenzusammenstellung	27

0. Ergebniszusammenstellung

Stichtage

- Wertermittlungsstichtag	:	29.03.2023
- Qualitätsstichtag	:	29.03.2023
- Tage der Ortsbesichtigungen	:	14.03.2023 + 29.03.2023

Objektdaten

- Objektart	:	Eigentumswohnung
- Nutzung	:	Eigennutzungsobjekt
- Baujahr	:	1994
- Modernisierungen	:	--
- Jahresnettokaltmiete	:	5.589 €

Flächen

- Grundstücksfläche insgesamt	:	244 m ²
- Wohnfläche WET 6 im 2. OG	:	51 m ²
- Nutzfläche WET 6 im DG	:	16 m ²

Werte

- anteiliger Bodenwert	:	7.400 €
- Verkehrswert	:	130.000 €
- im Verkehrswert enthaltene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	:	-5.000 €
- Verkehrswert ohne b. o. G.	:	135.000 €

Marktdaten

- Liegenschaftszinssatz	:	2,0 %
- vorläufiger relativer Vergleichswert	:	2.358 €/m ²

Verhältnisse (Verkehrswert ohne b. o. G.)

- Verkehrswert / Wohn- / Nutzfläche	:	2.015 €	(135.000 € / 67 m ²)
- Verkehrswert / Jahresnettokaltmiete	:	24,2	(135.000 € / 5.589 €)

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung im 2. OG eines Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten nebst Balkon und einem Raum (Speicher) im Dachgeschoss

Objektadresse: Pater-Delp-Str. 5a in 47608 Geldern

Grundbuchangaben: Wohnungsgrundbuch von Geldern, Blatt 3819, lfd. Nr. 1
Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum 67/385

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
	Geldern	20	23	244 m ²
			Miteigentumsanteil	67/385
			anteilige Fläche	42 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Geldern, Nordwall 51, 47608 Geldern

Auftrag vom: Beschluss vom 08.02.2023

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundbesitzes

Grundbuchbezeichnung:

*Grundbuch von Geldern, Blatt 3819
67/385 stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück*

Gemarkung Geldern, Flur 20, Flurstück 23 *244 m²*
Gebäude- und Freifläche, Pater-Delp-Str. 5a

*verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
2. Obergeschoss – rechts – mit Balkon und einem Raum
im Speicher im Aufteilungsplan mit -6- bezeichnet.*

*Das Miteigentumsanteil ist durch die Einräumung der zu
den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in
Geldern Blätter 3814 bis 3819- ausschließlich dieses
Blattes-) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Es ist eine Nutzungsregelung getroffen.*

Eigentümer: ----

*soll der nach § 74 a ZVG festzusetzende Verkehrswert des zu
versteigernden Grundbesitzes durch einen Sachverständigen ermittelt
werden.“*

Eigentümer: laut Grundbuchauszug vom 09.02.2023: ----

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-erstellung:	Ermittlung des Verkehrswerts gemäß § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	29.03.2023 (Tag der zweiten Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	29.03.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigungen:	14.03.2023 und 29.03.2023
Teilnehmer:	---
Benachrichtigt, jedoch nicht erschienen:	---
Besichtigungsumfang:	Das Bewertungsobjekt konnte ausschließlich von außen besichtigt werden.
Erhebungen des Sachverständigen: (verwendete objektbezogene Daten und Unterlagen)	<ul style="list-style-type: none">- Beschluss, schriftlicher Auftrag vom 08.02.2023- Grundbuchblatt 3819, unbeglaubigte Kopie des Grundbuchblatts vom 09.02.2023, Amtsgericht Geldern- Grundakte, Einsicht in die Grundakte beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Geldern am 17.03.2023- Flächenangaben, Internetauskunft (www.tim-online.nrw.de) vom 16.02.2023- Altlastenauskunft, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 23.02.2023- Baulastenauskunft, schriftliche Auskunft der Stadt Geldern vom 23.02.2023- Denkmalschutzauskunft Internetauskunft (www.geoportal-niederrhein.de) vom 15.03.2023,- Flächennutzungsplan - Baurecht, Internetauskunft (www.geoportal-niederrhein.de) vom 15.03.2023- Innenbereichs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Internetauskunft (www.geoportal-niederrhein.de) vom 15.03.2023- abgabenrechtlicher Zustand, schriftliche Auskunft der Stadt Geldern vom 22.02.2023- Bauakte, Kopien aus der Bauakte, erhalten am 02.03.2023, Stadt Geldern- Außenbesichtigung am 14.03.2023 und am 29.03.2021- Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2019 bis 01.01.2023, Internetauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 15.03.2023 (www.boris.nrw.de)- Lageplan, Internetauskunft (www.tim-online.nrw.de) vom 16.02.2023- Instandhaltungsrücklage, Eigentümerbeschlüsse, ... , telefonische Auskunft der Hausverwaltung vom 28.04.2023- Mietspiegel und Vergleichsmieten aus eigenen Unterlagen- Übersichtsplan und Stadtplan, Internetauskunft der Firma „on-geo GmbH“ vom 15.03.2023 (www.on-geo.de)

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besondere Sachverhalte:

Dem Sachverständigen wurde der Zugang zum Bewertungsobjekt nicht ermöglicht. Eine Innenbesichtigung (gemeinschaftliche Räume und Wohnung Nr. 6) konnte somit nicht durchgeführt werden. Das Mehrfamilienwohnhaus konnte daher nur von außen bzw. von der Hoffläche aus besichtigt werden. Äußerlich macht das Mehrfamilienwohnhaus einen ordnungsgemäßen Eindruck. Nachfolgend wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass sich das Gebäude und die zu bewertende Eigentumswohnung im Inneren in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden und Bauschäden und/oder Baumängel nicht vorhanden sind. Weiterhin wird unterstellt, dass sich die Wohnung Nr. 6 in einem bewohn-/nutzbaren Zustand befindet und die Beschaffenheit des Gebäudes bzw. der Wohnung den heutigen Wohnanforderungen entsprechen. Für die fehlende Innenbesichtigung wird **kein** Sicherheitsabschlag am Verkehrswert angebracht.

Maßgaben des Auftraggebers:

In Abteilung II des Grundbuchs ist eine Eintragung (siehe Abschnitt 2.4) vorhanden. Abweichend von den Vorgaben der ImmoWertV (§ 6, Abs. 2) bleibt diese Eintragung im Rahmen des Zwangsversteigerungsgutachtens unberücksichtigt. Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Kleve

Gemeinde: Geldern

Ort und Einwohnerzahl: Geldern ist eine niederrheinische Kleinstadt mit mehreren Ortsteilen und ca. 34.000 Einwohnern. Im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum ausgewiesen, bietet Geldern eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Sport- und Freizeiteinrichtungen und einem weit verzweigten Rad- und Wanderwegenetz. Kulturelle und kirchliche Einrichtungen, wie eine Aula mit regelmäßigen Veranstaltungen, eine Stadtbücherei und Kirchen mehrerer Konfessionen sind vorhanden. Alle Schulformen sowie sämtliche städtischen und kreisangehörigen Behörden sind ebenfalls vor Ort. Geldern besitzt Einkaufsmöglichkeiten sowohl für den täglichen als auch für den darüber hinausgehenden Bedarf.

überörtliche Verkehrslage: Landeshauptstadt: Düsseldorf; Entfernung 65 km

nächstgelegene größere Orte	Entfernung Geldern - Wesel	=	30 km
	Entfernung Geldern - Krefeld	=	30 km
	Entfernung Geldern - Venlo (NL)	=	25 km

Autobahnzufahrt: Der nächstgelegene Autobahnanschluss auf die A57 in Richtung Köln und Nimwegen ist 12 km entfernt.

Bundes- Landesstraßen: Die Bundesstraße 58 führt in Richtung Niederlande und Wesel und grenzt unmittelbar an die Stadt. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zur Bundesstraße 58 beträgt 150 m.

Bahnhof: Geldern verfügt über einen Bahnanschluss in Richtung Kleve und Düsseldorf. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Bahnhof beträgt 2 km.

Flughafen:	Geldern - Regionalflughafen Weeze	=	20 km
	Geldern - Flughafen Düsseldorf	=	60 km

nächstes öffentl. Verkehrsmittel: In fußläufiger Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage (siehe Abschnitt 6.2):	Das Objekt liegt an der „Pater-Delp-Str. 5a“ in einem Wohngebiet im östlichen Stadtgebiet. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Stadtkern beträgt rd. 1,5 km.
Wohnlage:	gute bis mittlere Wohnlage (gute Infrastruktur, durchschnittliche Immissionsbelastung, befriedigendes Wohnumfeld, kompakte Bebauung, überwiegend geringe Freiflächen)
Nutzung und Art der Bebauung im Umfeld:	Das unmittelbare Umfeld besteht überwiegend aus einer Wohnbebauung und tlw. aus gemischt genutzten Gebäuden.
Immissionen:	Am Tag der Ortsbesichtigung waren <u>besondere</u> Immissionen nicht erkennbar. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.
weitere Belastungen:	<p>Der Kreis Kleve teilte in seinem Schreiben vom 23.02.2023 Folgendes mit:</p> <p><i>„für das Grundstück Geldern, Pater-Delp-Str. 5a Gemarkung Geldern, Flur 20, Flurstück 23 ist in dem von mir geführten Kataster gem.§ 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragung vorhanden.</i></p> <p><i>In der näheren Umgebung (~ 100 m) befinden sich mehrere Altstandorte, altlastverdächtige Flächen oder Altlasten: Ehemalige Holzverarbeitende Betriebe (Katasternummern 693203-386 sowie 693203-1312) Ehem. Tankstellen und/oder Mineralöllager (Katasternummern 693203-039, 693203-281, 693203-450 sowie 693203-974)</i></p> <p><i>Für das östlich an die o.a. Grundstücke angrenzende ehem. Mineralöllager (693203-974) sind Belastungen des Bodens und des Grundwassers gutachterlich nachgewiesen, sodass es als „Altlast mit Gefahrenpotential für das Grundwasser“ eingestuft ist, zu den anderen Standorten liegen mir noch keine Untersuchungen vor.</i></p> <p><i>Etwaige Beeinträchtigungen des o. a. Grundstücks, z.B. über den Grundwasserpfad, sind daher nicht ausgeschlossen. Von Grundwasserentnahmen zur Bewässerung des Gartens o. ä. ist gegenwärtig abzuraten und bei sonstigen Eingriffen in das Grundwasser (z.B. Wasserhaltungen für Baumaßnahmen) ist mit Mehraufwand (Kosten für Überwachung der Grundwasserqualität) zu rechnen.“</i></p> <p>Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung kann nicht geklärt werden, ob sich die vorgenannte Gegebenheit auf das Bewertungsgrundstück auswirkt. Das Gutachten wird daher unter der Annahme erstellt, dass das Bewertungsgrundstück nicht von Bodenverunreinigungen betroffen ist. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.</p>
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form¹

Straßenfront: Das Bewertungsgrundstück schließt nicht an die öffentliche Verkehrsfläche an. Der Zugang zum Grundstück erfolgt durch einen Fußweg auf dem westlich angrenzenden Flurstück 22, welches an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt. Der Zugang wurde in dem Lageplan in Abschnitt 7.3 grün schraffiert. Siehe hierzu auch die Fotos 2 und 3 in Abschnitt 7.4. Auf dem Bewertungsgrundstück besteht keine Möglichkeit zum Abstellen eines Pkw's.

mittlere Tiefe / Breite: 25 m / 10 m

Form: unregelmäßig

Grundstücksgröße: Flurstück 23 = 244 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: zweispurige Ortsstraße

Straßenausbau: asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen; Parkmöglichkeiten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden, keine spezielle Markierung

Höhenlage: normal

Ver- und Entsorgungsleitungen: Anschlüsse an elektrischen Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschlüsse für Schmutz- und Niederschlagwasser sind vorhanden.

Grenzverhältnisse: Siehe Lageplan in Abschnitt 7.3.

Baugrund, Grundwasser: soweit augenscheinlich ersichtlich: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (Es wurden auftragsgemäß keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.)

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Rechte: Das Grundbuch von Geldern, Blatt 3819 vom 09.02.2023 hat keine Eintragung im Bestandsverzeichnis, die auf ein Recht an einem Fremdgrundstück schließen lässt.

Gemäß der vorliegenden Teilungserklärung (UR-Nr. 2412/1994 vom 14.10.1994) wurde die Bestellung von Grunddienstbarkeiten zu Lasten des westlich angrenzenden Flurstücks 22 und zugunsten des Bewertungsgrundstücks bewilligt. Danach besitzen die jeweiligen Eigentümer des Bewertungsgrundstücks ein Gehrecht (siehe grün schraffierte Fläche in Abschnitt 7.3 und Fotos 3 und 4, Recht zum Gehen und zum Fahren mit Fahrrädern) und ein Abstellrecht (Abstellen von Mülltonnen und Fahrrädern, siehe Foto 10).

¹ Siehe Lageplan in Abschnitt 7.3.

Auf Seite 2 des Kaufvertrags vom 08.01.2018 (UR-Nr. 50/2018) wird erläutert, dass die Rechte zugunsten des Bewertungsgrundstücks und zu Lasten des Flurstücks 22 in Abteilung II des Grundbuchblatts des Flurstücks 22 eingetragen wurden.

Die vorgenannten Rechte an dem Flurstück 22 werden örtlich entsprechend ausgeübt.

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch von Geldern, Blatt 3819 vom 09.02.2023 hat eine Eintragung in Abteilung II.

Eintragung vom 19.01.2023:
„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 nicht durchgeführt).

nicht eingetragene Lasten und Rechte: Nicht eingetragene Lasten und Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nicht bekannt (eigene, weitergehende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt).

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Nach Auskunft der Stadt Geldern besteht keine Baulasteintragung zu Lasten des Bewertungsgrundstücks.

Denkmalschutz: Das Bewertungsgrundstück ist nicht vom Denkmalschutz betroffen.

Flächennutzungsplan: Darstellung als Wohnbaufläche

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 nicht im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Stadt Geldern nicht in einem Bereich, der von einer Verfügungs- und Veränderungssperre betroffen ist.

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: „*Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind*“. 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 Stadt Geldern 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 Mehrfamilienwohnhaus

In der folgenden Gebäudebeschreibung werden für die unterschiedlichen Geschosse folgende Abkürzungen benutzt: EG = Erdgeschoss, 1. OG = erstes Obergeschoss, 2. OG = zweites Obergeschoss, DG = Dachgeschoss.

Weiterhin werden folgende Abkürzungen benutzt: WET1 = Eigentumswohnung Nr. 1, WET6 = Eigentumswohnung Nr. 6

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit wird die nachfolgende Baubeschreibung ausschließlich anhand der Außenbesichtigung und der Bauakte 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:	dreigeschossiges Sechsfamilienwohnhaus, das Gebäude ist nicht unterkellert
Baujahr:	Umbau eines Werkstattgebäudes in ein Mehrfamilienwohnhaus im Jahr 1994 (Jahr der Baugenehmigung)
Erweiterungen:	keine
Modernisierungen:	Die Modernisierungsmaßnahmen wurden im Rahmen der üblichen Instandhaltung durchgeführt.
Konstruktionsart:	massive Bauweise
Gründung:	Bodenplatte
Außenwände:	Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem an der westlichen Außenwand, ansonsten Mauerwerk mit Klinkerverblendung und innenliegender Dämmung (vgl. Foto 12)
Innenwände:	Mauerwerk und / oder Leichtbauwände
Geschossdecken:	Holzbalkenzwischendecken (gemäß Schnittzeichnung)
Geschosstreppen:	Stahlbetontreppe mit Steinauflage

Hauseingangsbereich:	gepflasterte Zuwegung, Kunststoff- oder Leichtmetalltüranlage mit Glaselementen und integrierter Briefkastenanlage
Dach:	Mansarddach mit Tonziegeleindeckung und Unterspannbahn, gedämmte Dachflächen
Elektroinstallation:	Der Anschluss an das öffentliche Stromnetz ist vorhanden. Die Elektroinstallation entspricht (vermutlich) dem baujahrstypischen Standard.
Heizung:	Gasetagenheizungen (Auskunft der Hausverwaltung)
Besondere Bauteile:	4 Balkone, Dachaufbauten
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden bzw. nicht bekannt
Nutzungseinheiten:	
EG:	Wohnungen 1 und 2 und das Treppenhaus im Gemeinschaftseigentum
1. OG:	Wohnungen 3 und 4 und das Treppenhaus im Gemeinschaftseigentum
2. OG:	Wohnungen 5 und 6 und das Treppenhaus im Gemeinschaftseigentum
DG:	jeweils ein Speicherraum zu den Wohnungen 5 und 6
Belichtung und Besonnung:	ausreichend
Baumängel/Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	Am Tag der Ortsbesichtigung waren besondere Bauschäden und Baumängel am Mehrfamilienwohnhaus von außen nicht erkennbar und sind nach Auskunft der Hausverwaltung nicht vorhanden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass Bauschäden und/oder Baumängel am Wertermittlungstichtag nicht vorhanden waren.

3.2 Sondereigentum - Wohnung Nr. 6

Lage:	Die Wohnung Nr. 6 verteilt sich auf das 2. Obergeschoss (rechts) und einen Speicherraum im Dachgeschoss. Innerhalb der Wohnung führt eine Treppe vom 2. Obergeschoss zum Dachgeschoss.
Raumaufteilung:	2. OG: Windfang, Wohn- / Essraum mit Küche, Flur, innenliegendes Bad, Schlafraum, Balkon, Treppe zum DG bzw. zum Speicherraum
	DG: Speicher
	In der vorliegenden Schnittzeichnung der Bauantragsunterlagen wurde von der Bauaufsichtsbehörde vermerkt, dass im Dachgeschoss keine Aufenthaltsräume zulässig sind. Dementsprechend ist eine Nutzung des Speicherraums zu Wohnzwecken nicht zulässig.
	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit sind die Ausstattung und die Nutzung des Speichers am Wertermittlungstichtag nicht bekannt.

(Raumgrößen siehe Abschnitt 7.6, Raumausrichtung siehe Abschnitt 7.5)

Grundriss:	Der Grundriss der Wohnung Nr. 6 entspricht nur eingeschränkt den heutigen Wohnanforderungen (Durchgangszimmer, gefangene Räume). Der Balkon ist aufgrund seiner geringen Größe, der Speicher aufgrund der flachen Dachneigung und des fehlenden Drempels nur eingeschränkt nutzbar.
Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wand- und Deckenbekleidung:	nicht bekannt
Fenster:	Kunststofffenster (weiß) mit Isolierverglasung (2-fach)
Rollläden:	nicht vorhanden
Türen:	nicht bekannt
Heizung:	<p>Nach Auskunft der Hausverwaltung besitzt jede Wohnung eine Gasetagenheizung. Die Gasthermen der Wohnungen 1 und 5 wurden aktuell erneuert. Die Heizung der bewertungsgegenständlichen Wohnung Nr. 6 wurde nach Auskunft der Hausverwaltung nicht erneuert und musste daher von dem neu eingezogenen Kaminschacht abgekoppelt werden.</p> <p>D. h., dass die Wohnung Nr. 6 derzeit keine funktionierende Heizung besitzt. Aufgrund der Lage im Dachgeschoss besteht die Möglichkeit, einen eigenen Abzug durch die Dachhaut anzubringen oder auf eine neue Gastherme umzustellen, die an den vorhandenen Kamin angeschlossen werden kann.</p>
Warmwasser:	nicht bekannt
Elektro:	nicht bekannt
Sanitär - Bad:	nicht bekannt
Besondere Einrichtungen u. Bauteile:	Balkon
Belichtung:	ausreichend, ausschließlich künstliche Belichtung im Bad
Belüftung:	natürliche Belüftung, elektrische Belüftung im Bad
Baumängel und Bauschäden:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass der Grundriss weitestgehend den heutigen Wohnanforderungen entspricht.
Kellerraum:	Das Haus ist nicht unterkellert; die Wohnung besitzt somit keinen Kellerabstellraum.
3.3 Außenanlagen	
Wege- und Befestigungen:	gepflasterte Hauszuwegungen
Ver- und Entsorgungsleitungen:	unterirdisch verlegte Ver- und Entsorgungsleitungen

Einfriedungen: Mauern, Zäune
Gärtnerische Gestaltung: Beete und Sträucher

3.4 Nebengebäude

im Sondereigentum: nicht vorhanden
im gemeinschaftlichen Eigentum: nicht vorhanden
im Volleigentum: nicht vorhanden

3.5 Flächenangaben

Wohn- und Nutzfläche:	Wohnfläche Wohnung Nr. 6 im 2. OG	:	51 m ²
	Nutzfläche Speicher im DG	:	16 m ²

Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 7.6.

3.6 Energetische Angaben

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis, ausgestellt am 04.02.2019, Endenergieverbrauch = 101 kWh/(m²xa)

Photovoltaik-, Solarthermieanlage: nicht vorhanden

4. Teilungserklärung und sonstige Regelungen

Sondernutzungsrechte zugunsten des zu bewertenden Sondereigentums

Die Erklärung zur Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 8 WEG wurde eingesehen (Urkundenrolle 2412/1994, Notar Dr. Tebarth in Geldern). Demnach wurde dem zu bewertenden Wohnungseigentum kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Sondernutzungsrechte zugunsten fremder Wohnungseigentume

Bei der Begründung des Wohnungseigentums wurden den beiden Wohnungseigentumen 1 und 2 im Erdgeschoss jeweils das Sondernutzungsrechte an den Terrassen zugeordnet.

Sonstige Regelungen und Beschlüsse

Nach telefonischer Auskunft der Hausverwaltung wurden von der Eigentümergemeinschaft in der Vergangenheit keine, den Verkehrswert beeinflussende Regelungen und Beschlüsse gefasst.

Instandhaltungsrücklage

Nach telefonischer Auskunft der Hausverwaltung ist eine Instandhaltungsrücklage in leicht unterdurchschnittlicher Höhe vorhanden.

Sondereigentum gemäß Teilungserklärung und tatsächliche Nutzung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit konnte örtlich nicht überprüft werden, ob die am Wertermittlungsstichtag tatsächlich genutzten Räume den in der Teilungserklärung beschriebenen Räumen entsprechen.

5. Gebäude- und Marktbeurteilung

5.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / des Gebäudes

Lage - Umfeld

Das Grundstück liegt in einem Wohngebiet im östlichen Stadtgebiet. Es bestehen günstige Anschlüsse an überregionale Verkehrsmittel (Bundesstraße, Autobahn, Eisenbahn). Kindergärten und Schulen sind im Ort oder mittels öffentlicher Verkehrsmittel gut zu erreichen. Das Umfeld wird überwiegend durch Wohngebäude und tlw. gemischt genutzte Gebäude geprägt. Störende Umwelteinflüsse (Geruch, Geräusche, ...) waren am Tag der Ortsbesichtigung nicht feststellbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Grundstück

Das Mehrfamilienwohnhaus wurde auf einem Grundstück errichtet, welches eine für die Objektart durchschnittliche Grundstücksgröße besitzt. Der Zugang erfolgt über ein Fremdgrundstück und ist nur fußläufig zu erreichen.

Gebäude

Eine Besichtigung des Gebäudes war nicht möglich. Nach Auskunft der Hausverwaltung ist die Gasetagenheizung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung nicht an den Kamin des Hauses angeschlossen. Für eine wirtschaftliche Folgenutzung ist die Heizung der Wohnung 6 zu erneuern oder es ist ein eigener Abzug herzustellen. Davon abgesehen wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass sich das Gebäude in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und besondere Bauschäden und/oder Baumängel nicht vorhanden sind.

5.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Nach Auskunft der Hausverwaltung wird die Wohnung Nr. 6 vom Eigentümer bewohnt. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass keine Miet- oder Pachtverhältnisse existieren.

Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung/Nutzbarkeit

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass die Wohnung Nr. 6 zu Wohnzwecken genutzt wird. Eine Nutzung des Speicherraums zu Wohnzwecken ist baurechtlich nicht zulässig. Die Wohnnutzung für die Räume im 2. Obergeschoss wird als wirtschaftliche Folgenutzung angenommen. Eine Nutzung durch Dritte ist gegeben.

Angebot und Nachfrage

Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt war in den letzten Jahren hoch, das Angebot gering. Seit Beginn des Jahres 2022 führen globale Ereignisse zu Beeinträchtigungen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Leben. Steigende Kapitalmarktzinsen, eine hohe Inflationsrate, steigende Baupreise und steigende Energiekosten dämpfen die Lage auf dem Immobilienmarkt. Der mittlerweile verminderten Nachfrage steht ein steigendes Angebot gegenüber. Aufgrund der vorgenannten und sich schnell verändernden Einflüsse wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses bzw. der angesetzten Marktdaten empfohlen.

6. Ermittlung des Verkehrswerts des Sondereigentums

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

siehe Originalgutachten

6.2 Bodenwertermittlung

siehe Originalgutachten

6.3 Ertragswertermittlung

6.3.1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Ertragswertberechnung

siehe Originalgutachten

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

- Heizung	- 5.000 €
Nach Auskunft der Hausverwaltung besitzt jede Wohnung eine Gasetagenheizung. Die Gasthermen der Wohnungen 1 und 5 wurden aktuell erneuert. Die Heizung der bewertungsgegenständlichen Wohnung Nr. 6 wurde nach Auskunft der Hausverwaltung nicht erneuert und musste daher von dem neu eingezogenen Kamin schacht abgekoppelt werden.	
D. h., dass die Wohnung Nr. 6 derzeit keine funktionierende Heizung besitzt. Aufgrund der Lage im Dachgeschoss besteht die Möglichkeit, einen eigenen Abzug durch die Dachhaut anzubringen oder auf eine neue Gastherme umzustellen, die an den vorhandenen Kamin angeschlossen werden kann.	
Das Alter der vorhandenen Gastherme ist nicht bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass die Gastherme aufgrund des Alters auszutauschen ist. Aufgrund der fehlenden Besichtigungsmöglichkeiten lässt sich das Erfordernis einer Erneuerung der Gastherme oder als Alternative, die bestehende Therme mit einem eigenständigen Kaminabzug wieder in Betrieb zu nehmen, nicht abschätzen.	
Die Tatsache, dass Maßnahmen zu ergreifen sind, wird daher mit einem pauschalen Abschlag von 5.000 € berücksichtigt.	
- Bauschäden, Baumängel, sonstige Werteeinflüsse	0 €
Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass Bauschäden, Baumängel oder weitere Gegebenheiten, die wertbeeinflussend sind, nicht vorhanden sind.	
Summe	- 5.000 €

6.3.2 Ertragswertberechnung

siehe Originalgutachten

6.4 Vergleichswertermittlung

6.4.1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Vergleichswertberechnung

siehe Originalgutachten

6.4.2 Vergleichswertberechnung

siehe Originalgutachten

6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Definition

siehe Originalgutachten

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit	130.000 € und
der Vergleichswert mit	145.000 € ermittelt.

Ableitung des Verkehrswerts aus den Verfahrensergebnissen

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert gemäß § 6 ImmoWertV, Abs. 4 aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und der Verfügbarkeit und der Zuverlässigkeit, der für das jeweilige Wertermittlungsverfahren erforderlichen Marktdaten bestimmt.

Wie schon in Abschnitt 6.1 „Verfahrenswahl mit Begründung“ erläutert wurde, wurde der Verkehrswert auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt. Das Vergleichswertverfahren wurde zur Plausibilisierung des Ertragswertverfahrens durchgeführt.

Das Ertragswertverfahren wurde durch das Vergleichswertverfahren plausibilisiert, da die Abweichung im Rahmen der üblichen Spannen liegt. Eine weitere Plausibilisierung ist daher nicht erforderlich.

Der Verkehrswert wird aufgrund der vorangegangenen Erläuterungen ausschließlich aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens mit **130.000 €** abgeleitet.

6.6 Verkehrswert

In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundbesitzes wurde der nach § 74 a ZVG festzustellende **Verkehrswert** der Eigentumswohnung Nr. 6 im 2. Obergeschoss (rechts) des Mehrfamilienwohnhauses an der Pater-Delp-Str. 5a in 47608 Geldern mit

130.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

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 28.04.2023

.....
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)

6.7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

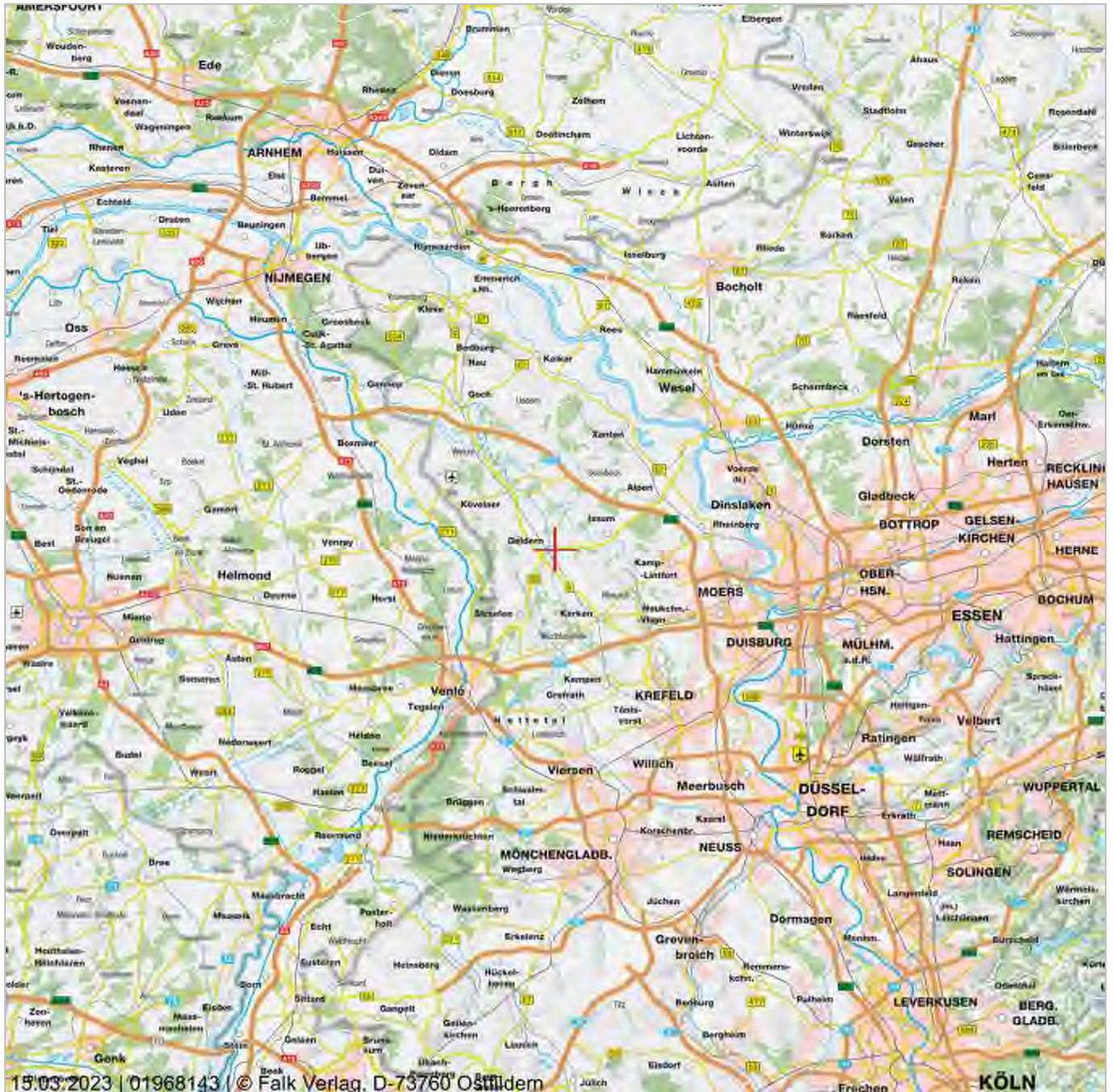
siehe Originalgutachten

6.8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Begriffserläuterungen

siehe Originalgutachten

7. Anlagen

7.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000



Quelle: MairDumont GmbH und Co. KG

Aktualität: Stand 2023

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

7.2 Auszug aus der Straßenkarte von Geldern; M = 1:20.000

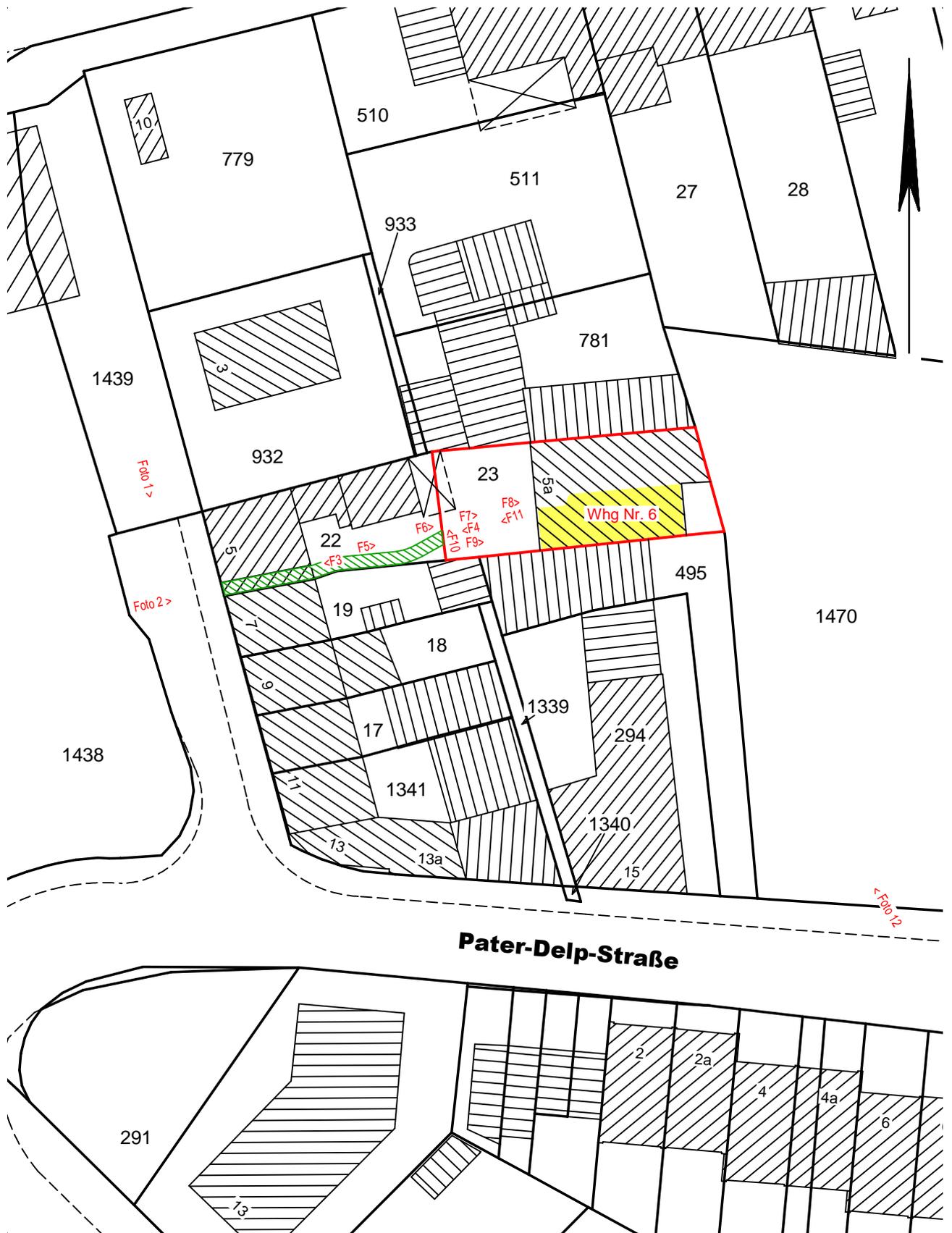


Quelle: MairDumont GmbH und Co. KG

Aktualität: Stand 2023

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

7.3 Lageplan mit Darstellung der Aufnahme-richtung; M = 1:500



Der dargestellte Lageplan wurde nach Norden ausgerichtet. Die Lage der zu bewertenden Eigentumswohnung wurde gelb schraffiert.

7.4 Fotos

Aufnahmerichtung siehe Abschnitt 7.3



Foto 1: Blick in die Pater-Delp-Straße

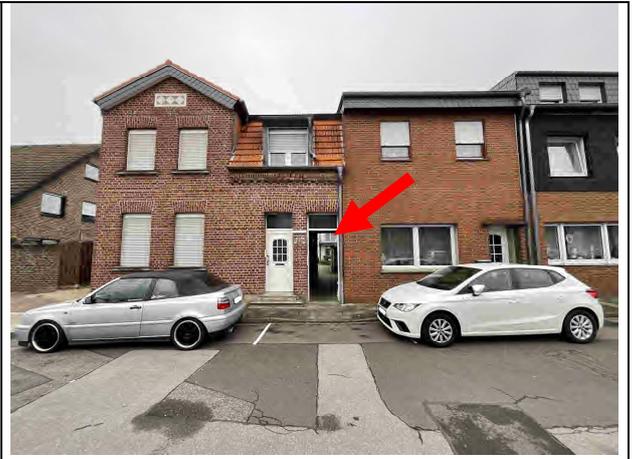


Foto 2: Blick auf den Zugang über das Flurstück 22 zum Bewertungsobjekt



Foto 3: Blick auf den Durchgang auf dem Flurstück 22 bzw. den Zugang zum Bewertungsobjekt



Foto 4: Blick auf den Zugang zum Bewertungsobjekt



Foto 5: Blick auf das Bewertungsobjekt



Foto 6: Blick auf das Bewertungsobjekt

Aufnahmerichtung siehe Abschnitt 7.3



Foto 7: Blick auf das Bewertungsobjekt



Foto 8: Blick auf den Hauseingang



Foto 9: Blick auf das Bewertungsobjekt



Foto 10: Blick auf den Mülltonnenstandort



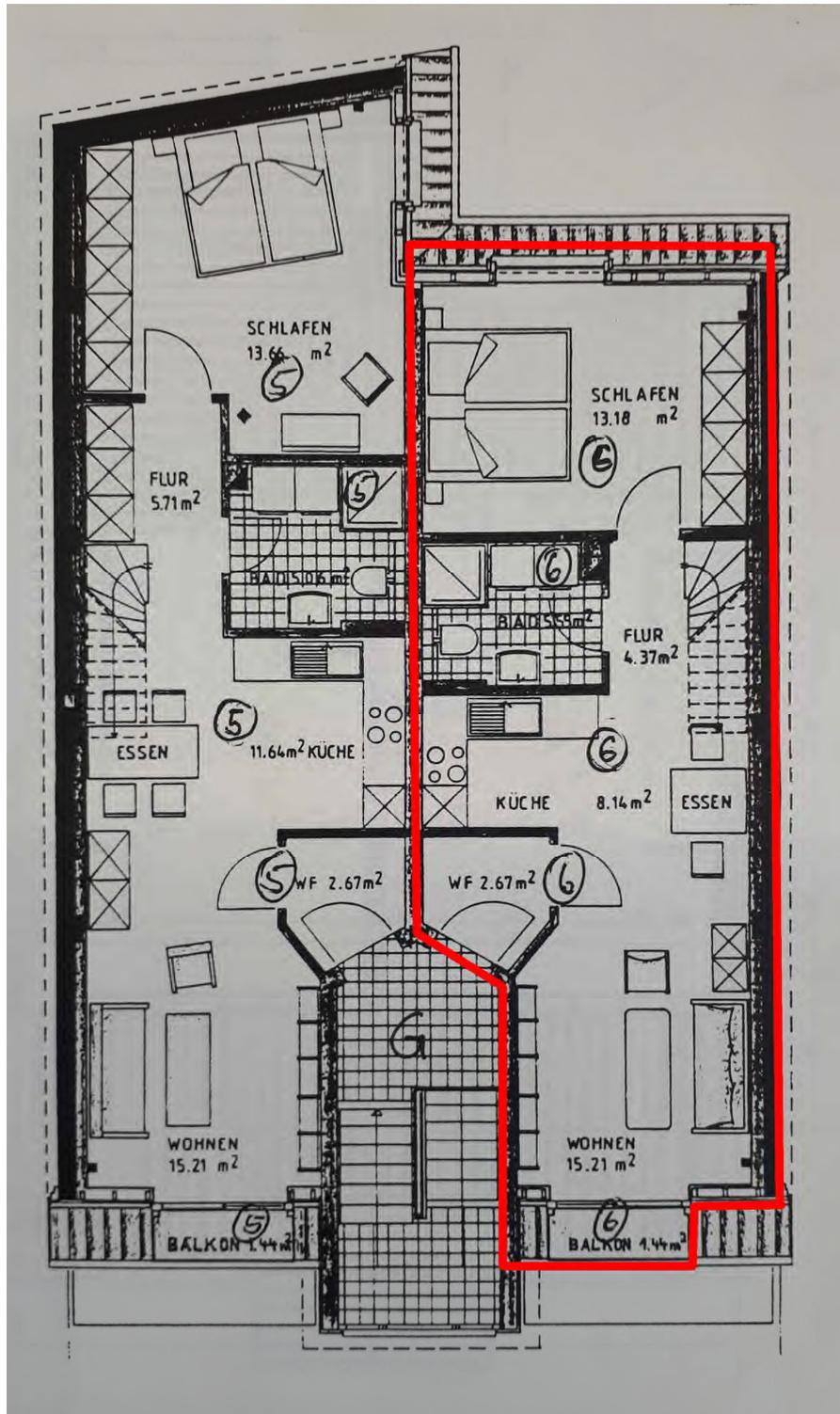
Foto 11: Blick auf den Zugang zum Bewertungsobjekt



Foto 12: Blick auf das Bewertungsobjekt

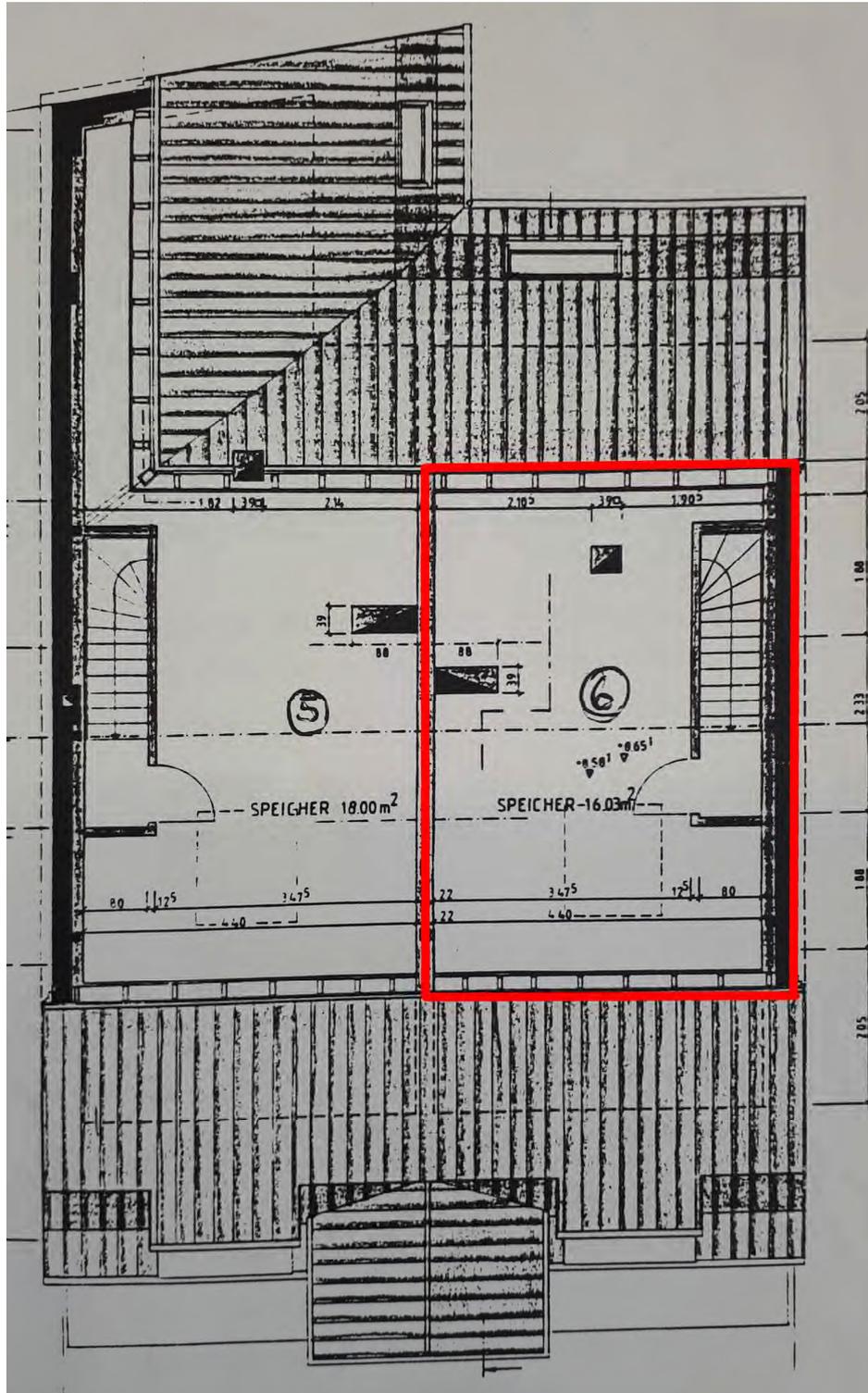
7.5 Grundrisspläne

7.5.1 2. Obergeschoss; ohne Maßstab



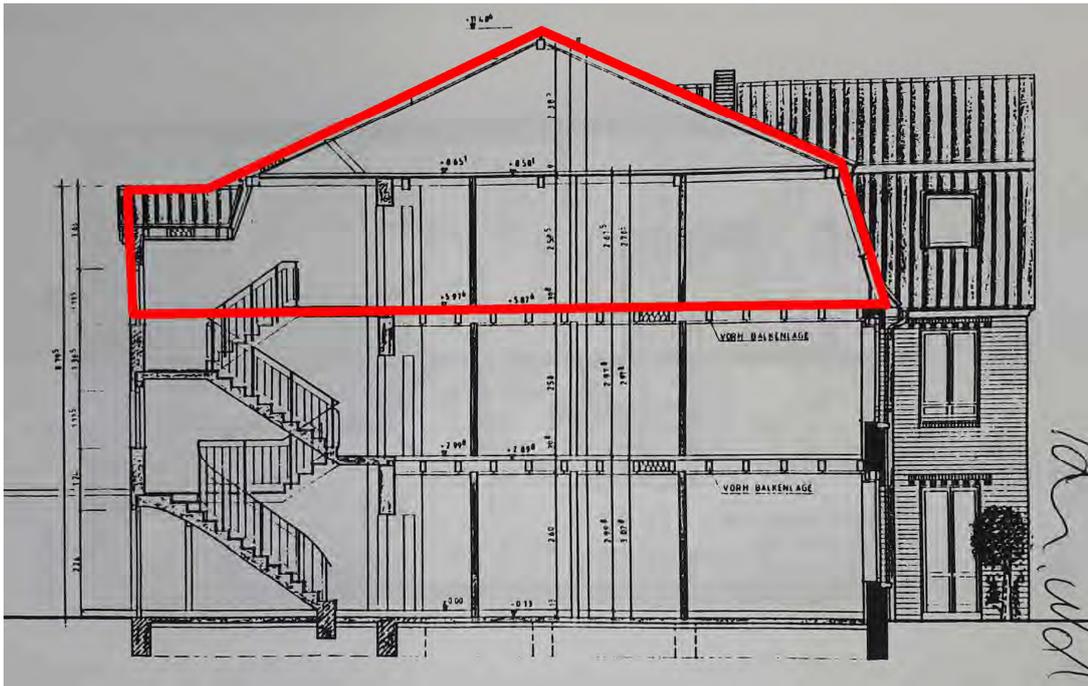
Der Grundriss wurde den vorliegenden Bauzeichnungen aus der Bauakte entnommen. Er dient ausschließlich als Übersicht. Die tatsächliche Raumaufteilung kann von der dargestellten Grundrissituation abweichen. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Wandöffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden.

7.5.2 Dachgeschoss; ohne Maßstab



Der Grundriss wurde den vorliegenden Bauzeichnungen aus der Bauakte entnommen. Er dient ausschließlich als Übersicht. Die tatsächliche Raumaufteilung kann von der dargestellten Grundrissituation abweichen. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Wandöffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden.

7.5.3 Schnitt; ohne Maßstab



Der Schnitt wurde den vorliegenden Bauzeichnungen aus der Bauakte entnommen. Er dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße und Wandstärken können aus diesem Schnitt nicht abgeleitet werden.

7.6 Nutz- und Wohnflächenzusammenstellung

Raumbezeichnung	Grundfläche	Gewicht	anrechenbare Grundfläche		
Wohnfläche 2. Obergeschoss				rd.	51 m²
Windfang	2,67 m ²	100	2,67 m ²		
Wohnen	15,21 m ²	100	15,21 m ²		
Küche / Essen	8,14 m ²	100	8,14 m ²		
Flur	4,37 m ²	100	4,37 m ²		
Bad	5,55 m ²	100	5,55 m ²		
Schlafen	13,18 m ²	100	13,18 m ²		
Balkon	1,44 m ²	100	1,44 m ²		
Summe	50,56 m ²		50,56 m ²		
Nutzfläche Dachgeschoss				rd.	16 m²
Speicher	16,03 m ²	100	16,03 m ²		
Summe	16,03 m ²		16,03 m ²		

Die oben abgedruckten Flächenangaben wurden den Grundrissen der Teilungserklärung entnommen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit konnten die Flächenangaben 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.

In der vorliegenden Schnittzeichnung der Bauantragsunterlagen wurde von der Bauaufsichtsbehörde vermerkt, dass im Dachgeschoss keine Aufenthaltsräume zulässig sind. Dementsprechend ist eine Nutzung des Speicherraums zu Wohnzwecken nicht zulässig.