



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: 04.07.2023
Az.: 1764/2023

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in
47647 Kerken, Gromansfeld 3



Der Verkehrswert des **unbelasteten** Grundstücks wurde zum Stichtag 11.05.2023 ermittelt mit rd.

540.000 €.

(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 10 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	4
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2. Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1 Lage	6
2.2 Gestalt und Form	7
2.3 Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4 Privatrechtliche Situation	8
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1 Gebäudebeschreibung für das Einfamilienwohnhaus	10
3.2 Nebengebäude	12
3.3 Flächenangaben	12
3.4 Energetische Angaben	12
3.5 Außenanlagen	12
4. Gebäude- und Marktbeurteilung	13
4.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / der Gebäude	13
4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	13
5. Ermittlung des Verkehrswerts	14
5.1 Grundstücksdaten	14
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.3 Bodenwertermittlung	14
5.4 Sachwertermittlung	14
5.5 Vergleichswertermittlung	15
5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	15
5.7 Verkehrswert	16
5.8 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	16
5.9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Begriffserläuterungen	16
6. Anlagen	17
6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000	17
6.2 Auszug aus der Straßenkarte von Kerken - Aldekerk; M = 1:20.000	18
6.3 Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks; Maßstab 1 : 750	19
6.4 Fotos	20
6.5 Grundrisspläne	24
6.6 Berechnung der Bruttogrundfläche	26
6.7 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche	26

0. Ergebniszusammenstellung

Stichtage

- Wertermittlungsstichtag	:	11.05.2023
- Qualitätsstichtag	:	11.05.2023
- Tag der Ortsbesichtigung	:	11.05.2023

Objektdaten

- Objektart	:	Einfamilienwohnhaus
- Nutzung	:	Eigennutzungsobjekt
- Baujahr	:	2018
- Modernisierungen	:	--

Flächen

- Grundstücksfläche	:	521	m ²
- Wohnfläche	:	171	m ²
- Bruttogrundfläche	:	242	m ²

Werte

- Bodenwert	:	117.000	€
- Verkehrswert	:	540.000	€
- im Verkehrswert enthaltene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	:	- 15.000	€
- Verkehrswert ohne b. o. G.	:	555.000	€

Marktdaten

- Sachwertfaktor im Sachwertverfahren	:	0,85
- Marktanpassung im Vergleichswertverf.	:	0,95

Verhältnisse (Verkehrswert ohne b. o. G.)

- Verkehrswert / Wohnfläche	:	3.246	€/m ²	(555.000 € / 171 m ²)
- Verkehrswert / Bruttogrundfläche	:	2.293	€/m ²	(555.000 € / 242 m ²)
- Verkehrswert / Grundstücksfläche	:	1.065	€/m ²	(555.000 € / 521 m ²)
- Bodenwert / Verkehrswert	:	0,21		(117.000 € / 555.000 €)
- Bruttogrundfläche / Wohnfläche	:	1,42		(242 m ² / 171 m ²)

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt:	Einfamilienwohnhaus mit Garage
Objektadresse:	Gromansfeld 3 in 47647 Kerken
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eyll, Blatt 1202, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Eyll, Flur 4, Flurstück 560, Fläche 521 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber / -in:	Amtsgericht Geldern, Nordwall 51, 47608 Geldern
Auftrag vom:	Beschluss vom 04.04.2023

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundbesitzes

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Eyll, Blatt 1202

Gemarkung Eyll, Flur 4, Flurstück 560

521 m²

Gebäude- und Freifläche, Gromansfeld 3

Eigentümer: ----

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

Eigentümer / -in:	laut Grundbuchauszug vom 05.04.2023: ----
-------------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten- erstellung:	Ermittlung des Verkehrswerts gemäß § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- stichtag:	11.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	11.05.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	11.05.2023
Teilnehmer:	----
Benachrichtigt, jedoch nicht erschienen:	----
Besichtigungsumfang:	Das Einfamilienwohnhaus und die Garage konnten vollständig von innen und außen besichtigt werden.

Erhebungen des Sachverständigen: (verwendete objektbezogene Daten und Unterlagen)

- Auftrag, Beschluss vom 04.04.2023
- Grundbuchblatt 1202, unbeglaubigte Kopie des Grundbuchblatts vom 05.04.2023, Amtsgericht Geldern
- Flächenangaben, www.tim-online.nrw.de
- Altlastenauskunft, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 17.04.2023
- Baulastenauskunft, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 17.04.2023
- Denkmalschutz, Internetauskunft vom 17.04.2023 (www.geoportal-niederrhein.de)
- Flächennutzungsplan - Baurecht, Internetauskunft (www.geoportal-niederrhein.de) vom 22.05.2023
- Innenbereichs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Internetauskunft vom 22.05.2023 (www.geoportal-niederrhein.de)
- abgabenrechtlicher Zustand, schriftliche Auskunft der Gemeinde Kerken vom 16.05.2023
- Ver- und Entsorgungsleitungen, mündliche Auskunft des Eigentümers am Tag der Ortsbesichtigung
- Bauakte, Kopien aus der Bauakte, erhalten am 20.04.2023, Gemeinde Kerken
- Bestandsaufnahme und Gebäudeaufmaß, Vergleich des Bestands mit den Angaben aus der Bauakte sowie eigenes Aufmaß vom 11.05.2023
- Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2019 bis 01.01.2023, Internetauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 22.05.2023 (www.boris.nrw.de)
- Lageplan, Internetauskunft vom 16.04.2023, www.tim-online.nrw.de
- Mietspiegel und Vergleichsmieten aus eigenen Unterlagen
- Übersichtsplan und Stadtplan, Internetauskunft der Firma „on-geo GmbH“ vom 22.05.2023 (www.on-geo.de)
- Anmerkung:
Die Eigentümer erklären, dass die von ihnen gemachten Angaben am Ortstermin vollständig und richtig sind.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besondere Sachverhalte: keine

Maßgaben des Auftraggebers: In Abteilung II des Grundbuchs sind insgesamt 2 Eintragungen (siehe Abschnitt 2.4) vorhanden. Abweichend von den Vorgaben der ImmoWertV (§ 6, Abs. 2) 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 Kerken

Ort und Einwohnerzahl Die Gemeinde Kerken, bestehend aus den Ortsteilen Nieukerk, Aldekerk, Eyll und Stenden ist eine typisch niederrheinische Gemeinde mit insgesamt ca. 13.300 Einwohnern und liegt im südlichen Teil des Kreises Kleve. Der Ortskern Aldekerks wurde in den vergangenen Jahren tlw. saniert, wobei der alte Gebäudebestand weitestgehend erhalten wurde. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, diverse Gaststätten, Kirchen und sportliche Einrichtungen sind vorhanden. Weiterhin bietet die unmittelbare Umgebung Aldekerks vielfältige Freizeitmöglichkeiten, wie Reit- und Wassersport, Wandern und Radfahren. In Aldekerk befinden sich eine Grundschule und eine Gesamtschule.

überörtliche Verkehrslage:

Landeshauptstadt:	Düsseldorf; Entfernung ca. 45 km
nächstgelegene größere Orte	Entfernung Aldekerk - Moers = 20 km Entfernung Aldekerk - Krefeld = 20 km Entfernung Aldekerk - Venlo (NL) = 25 km
Autobahnzufahrt:	Der nächstgelegene Autobahnanschluss auf die A40 in Richtung Venlo und Duisburg ist 4 km entfernt.
Bundes- Landesstraßen:	Die Bundesstraße 9 führt in Richtung Kleve und Krefeld und verläuft 0,9 km vom Bewertungsobjekt entfernt.
Bahnhof:	Aldekerk verfügt über einen Bahnanschluss in Richtung Kleve und Düsseldorf. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Bahnhof beträgt ca. 0,3 km.
Flughafen:	Aldekerk - Regionalflughafen Weeze = 30 km Aldekerk - Flughafen Düsseldorf = 45 km
nächstes öffentl. Verkehrsmittel:	In fußläufiger Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Das Objekt liegt an der Straße „Gromansfeld 3“ in einem Wohngebiet. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Ortskern von Aldekerk beträgt 1 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.
Immissionen:	80 m südwestlich verläuft die zweispurige Bahnstrecke „Kleve – Düsseldorf“. Aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen treten Geräuschimmissionen auf. Am Tag der Ortsbesichtigung waren <u>besondere</u> Immissionen nicht erkennbar. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.
weitere Belastungen:	Altlasten sind nach Auskunft des Kreises Kleve nicht vorhanden. 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.
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Das Bewertungsgrundstück schließt mit einer Grenzlänge von rd. 18 m an die öffentliche Verkehrsfläche an.
mittlere Tiefe / Breite:	29 m / 18 m
Form:	rechteckig
Grundstücksgröße:	Flurstück 560 = 521 m ²
Himmelsrichtung:	Südostausrichtung

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	zweispurige Ortsstraße, verkehrsberuhigt
Straßenausbau:	gepflasterte Straße mit einseitigen Gehwegen; Parkmöglichkeiten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auf markierten Flächen vorhanden
Höhenlage:	normal
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Anschlüsse an elektrischen Strom, Wasser und an das westlich gelegene Blockheizkraftwerk sind aus öffentlicher Versorgung vorhanden. Das Schmutzwasser wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Das anfallende Niederschlagwasser versickert auf dem Grundstück.
Grenzverhältnisse:	Die Garage wurde grenzständig zu dem Flurstück 559 errichtet.
Baugrund, Grundwasser:	soweit augenscheinlich ersichtlich und nach mündlicher Auskunft der Eigentümer am Besichtigungstag: 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 Eyll, Blatt 1202 vom 05.04.2023 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 Eyll, Blatt 1202 vom 05.04.2023 hat zwei Eintragungen in Abteilung II. Eintragung vom 23.09.2016: <i>„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer es zu unterlassen hat, das Grundstück mit Strom, Gas, Kohle, Öl oder Holz – ausgenommen in Kaminen – oder durch Wärmepumpen über Erdwärme, Luft oder Wasser zu beheizen oder mit Warmwasser zu versorgen, für die Stadtwerke Kempen GmbH, Kempen.“</i> Eintragung vom 08.02.2023: <i>„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.“</i> <u>Anmerkung:</u> Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchblatts im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III verzeichnet sein können, werden 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 Verunreinigungen (z. B. Altlasten) 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 17.04.2023 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)

Festsetzung im Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit dem 18.03.2018 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 18. In diesem Bebauungsplan wurde das Grundstück als „WA = allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens in einem allgemeinen Wohngebiet richtet sich nach § 4 der BauNVO und ist wie folgt definiert: „Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.“ Weiterhin wurden für das Antragsgrundstück folgende Festsetzungen getroffen: - maximal eingeschossige Bauweise - maximal 2 Wohneinheiten - Grundflächenzahl = 0,4 - Geschossflächenzahl = 0,5 - Bauweise = abweichend - Dachneigung 38° - 48°
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsgrundstück liegt nach der Internetauskunft „www.geoportal-niederrhein.de“ nicht in einem Satzungsbereich.
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. <u>Anmerkung:</u> 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 Kerken 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: EG = Erdgeschoss, DG = Dachgeschoss, SB = Spitzboden.

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Einfamilienwohnhaus, das Gebäude ist nicht unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut	
Baujahr:	2018 (Angabe der Eigentümer)	
Erweiterungen:	keine	
Modernisierungen:	Wert erhöhende oder Restnutzungsdauer verlängernde Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren nicht durchgeführt.	
Konstruktionsart:	massive Bauweise	
Gründung:	Bodenplatte auf Fundamenten	
Außenwände:	EG - SB:	Mauerwerk mit Wärmedämmung und Klinkerverblendung
Innenwände:	EG - DG:	Mauerwerk
	SB:	Leichtbauwände
Geschossdecken:	EG - DG:	Stahlbetondecke
	DG - SB:	Holzbalkendecke

Geschosstreppen:	EG - SB:	Stahlbetontreppe mit provisorischem Holzgeländer, provisorische Treppenauflage vom DG zum SB
Raumaufteilung:		siehe Grundrisse in Abschnitt 6.5
Bodenbeläge:		mittlerer Standard
Türen:	Eingang:	Kunststofftür mit Glaseinsatz
	Innen:	Holztüren mit Holzzargen, zur Garage Stahltür mit Stahlzarge
Fenster:	EG - SB:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (3-fach)
Rollläden:	EG - DG:	elektrisch gesteuerte Kunststoffrolllos
	SB:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:		Der Anschluss an das öffentliche Stromnetz ist vorhanden. Die Elektroinstallation entspricht dem baujahrstypischen Standard.
Heizung:		Bezug der Wärme über das westlich gelegene Blockheizkraftwerk, Wärmeverteilung im Haus (EG + DG) über Fußbodenheizung
Warmwasser:		Warmwasserspeicher im Hausanschlussraum im EG
Sanitäre Installation:	Bad im EG:	mittlerer Standard
	Bad im DG:	mittlerer Standard
Küchenausstattung:		Die vorhandene Küche ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Dach:		Satteldach als Holzbalkenkonstruktion, Tonziegeleindeckung mit Unterspannbahn, gedämmte Dachflächen
besondere Bauteile:		Dachaufbauten
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. Die Nutzungsmöglichkeiten des Spitzbodens sind durch die tlw. geringe Raumhöhe (1,8 m im Bereich der Treppe) und die Dachschrägen eingeschränkt.
Baumängel und Bauschäden:		Im Wohnhaus sind bereichsweise noch Fertigstellungsarbeiten durchzuführen (siehe hierzu die Erläuterungen bei den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen). Besondere Bauschäden und/oder Baumängel waren am Wertermittlungstichtag augenscheinlich nicht erkennbar.

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. Wirtschaftliche Wertminderungen waren augenscheinlich am Wertermittlungsstichtag nicht erkennbar.

sonstige Besonderheiten: keine

3.2 Nebengebäude

Garage: Garage in massiver Bauweise, Betonbodenplatte, Mauerwerk mit Klinkerverblendung, Betondecke mit Bitumeneindeckung, Stromanschluss, Sektionaltor, Außentür zur Terrasse, Belichtung über Fenster, augenscheinlich keine Bauschäden und/oder Baumängel, fehlender Außenwandputz an der grenzständigen Außenwand

3.3 Flächenangaben

verw. Unterlagen: Baupläne und eigenes Aufmaß am Ortstermin

Bruttogrundfläche:	Wohnhaus	:	242 m ²
	Garage	:	27 m ²

siehe Abschnitt 6.6 „Berechnung der Bruttogrundfläche“

Wohnfläche:	Wohnfläche – EG	:	91 m ²
	Wohnfläche – DG	:	80 m ²
	Summe der Wohnfläche	:	171 m ²

Nutzfläche – SB	:	28 m ²
-----------------	---	-------------------

siehe Abschnitt 6.7 „Berechnung der Wohnflächen“

3.4 Energetische Angaben

Energieausweis: nicht vorhanden

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
- Gartenhaus

4. Gebäude- und Marktbeurteilung

4.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / der Gebäude

Lage - Umfeld

Das Grundstück liegt in einem Wohngebiet an einer verkehrsberuhigten Straße. Im Sinne des Kerkener Mietspiegels ist die Wohnlage als "gut" einzustufen. 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 durch Wohngebäude in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt. Aufgrund der Nähe zu der südwestlich gelegenen Eisenbahnstrecke sind Geräuschemissionen vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Grundstück

Das Wohnhaus und die Garage wurden auf einem Grundstück errichtet, welches eine für die Objektart durchschnittliche Grundstücksgröße besitzt. Der Garten ist nach Südosten ausgerichtet und weist damit eine neutrale Ausrichtung zum Sonnenverlauf auf. Die gartenseitige Einsehbarkeit ist als üblich zu bewerten. Die Aufteilung des Grundstücks (Vorgartentiefe, Gebäude, Gartentiefe) ist ortsüblich.

Gebäude

Bei dem 2018 errichteten Wohnhaus handelt es sich um ein nicht unterkellertes, freistehendes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in massiver Bauweise. Der Spitzboden ist über eine Treppe zugänglich. An das Wohnhaus schließt eine 9 m lange Flachdachgarage an. Die Gebäude machen einen ordnungsgemäßen Eindruck. Aufgrund des Baujahrs sind energetische Modernisierungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Ausstattung

Die Ausstattung entspricht dem baujahrstypischen und auch noch heute üblichen Standard. Ausgefallene oder unübliche Einbauten sind nicht vorhanden.

Grundriss

Das Objekt hat eine zeitgemäße Grundrissanordnung, da sie wirtschaftlich und funktionell ist. Die Wohnfläche beträgt 171 m². Im Spitzboden stehen 28 m² Nutzfläche zur Verfügung.

Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung waren besondere Baumängel und/oder Bauschäden augenscheinlich nicht feststellbar. Es sind noch Fertigstellungsarbeiten durchzuführen.

4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut und wird derzeit entsprechend genutzt. Nach Auskunft der Eigentümer bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse, die das Bewertungsgrundstück betreffen.

Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung/Nutzbarkeit

Die bisherige derzeitige Nutzung (Wohnen) entspricht der wirtschaftlichen Folgenutzung. Eine Nutzung durch Dritte ist uneingeschränkt gegeben.

Angebot und Nachfrage

Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt war in den letzten Jahren hoch, das Angebot gering. Seit Anfang 2022 führen globale Ereignisse zu Beeinträchtigungen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Leben. Steigende Kapitalmarktzinsen, eine hohe Inflationsrate, 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. 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.

5. Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 47647 Kerken, Gromansfeld 3 zum Wertermittlungstichtag 11.05.2023 ermittelt.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eyll	4	560	521 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.

Das Gebäude wurde in Teilbereichen noch nicht abschließend fertiggestellt oder nur provisorisch hergestellt. Beispielhaft sind das provisorisch errichtete Treppengeländer, die fehlende Treppenaufnahme vom Dachgeschoss zum Spitzboden, fehlende Fensterbänke, die fertigzustellende Elektroinstallation (siehe Foto 16), die fehlende Fertigstellung im Spitzboden, fehlender Wandputz an der Garagenaußenwand (siehe Foto 2), fehlender Putz an den Türzargen zwischen Haus und Garage, fehlende Versiegelungen an dem Fenster und der Außentür der Garage zu nennen. Die vorgenannte Aufzählung ist nicht abschließend. Die Bewertungsansätze unterstellen ein vollständig fertiggestelltes Gebäude. Art und Umfang der Fertigstellungsmaßnahmen sowie die hierfür entstehenden Kosten können im Rahmen dieser Wertermittlung nur überschlägig geschätzt werden. In dieser Verkehrswertermittlung wird die diesbezügliche Wertbeeinflussung (nicht Kosten) pauschal mit 15.000 € geschätzt.

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

Definition

siehe Originalgutachten

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. 540.000 €,

der Vergleichswert mit rd. 540.000 € ermittelt.

Ableitung des Verkehrswerts aus den Verfahrensergebnissen

siehe Originalgutachten

5.7 Verkehrswert

In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 47647 Kerken, Gromansfeld 3 wird der nach § 74 a ZVG festzusetzende **Verkehrswert** zum Wertermittlungsstichtag 11.05.2023 mit

540.000 €

in Worten: fünfhundertvierzigtausend 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 04.07.2023

.....
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)

5.8 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

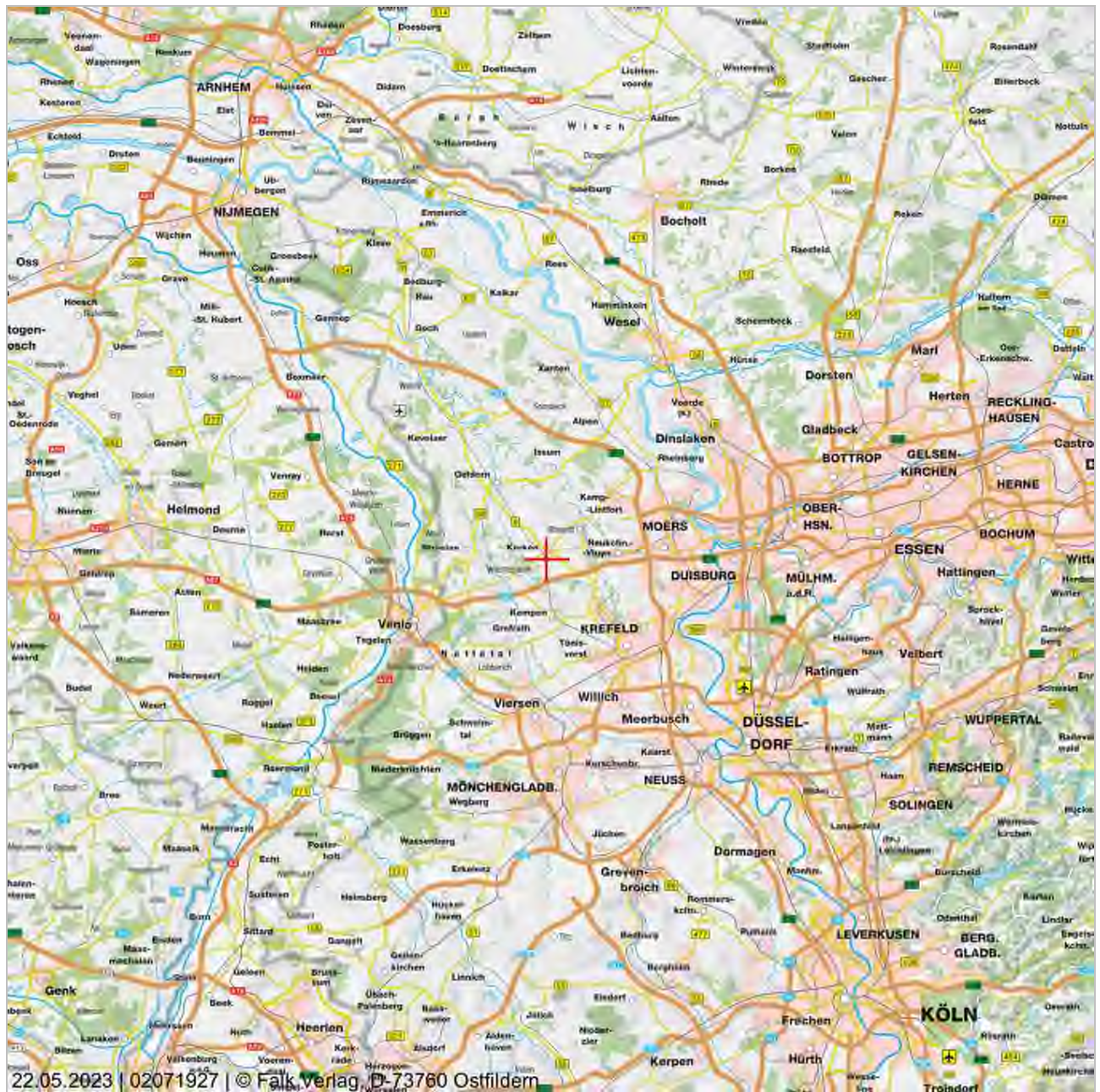
siehe Originalgutachten

5.9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Begriffserläuterungen

siehe Originalgutachten

6. Anlagen

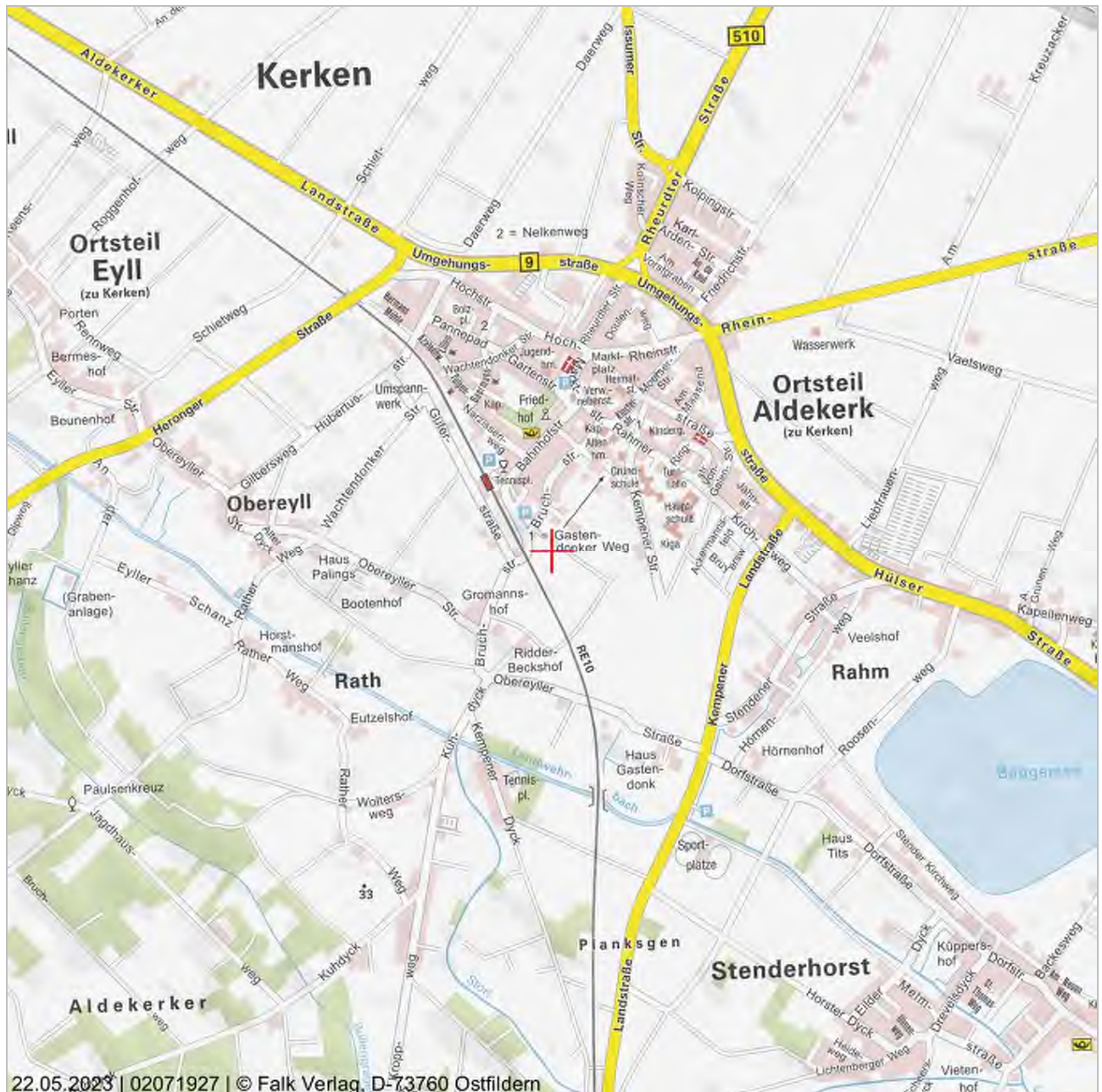
6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000



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.

6.2 Auszug aus der Straßenkarte von Kerken - Aldekerk; M = 1:20.000

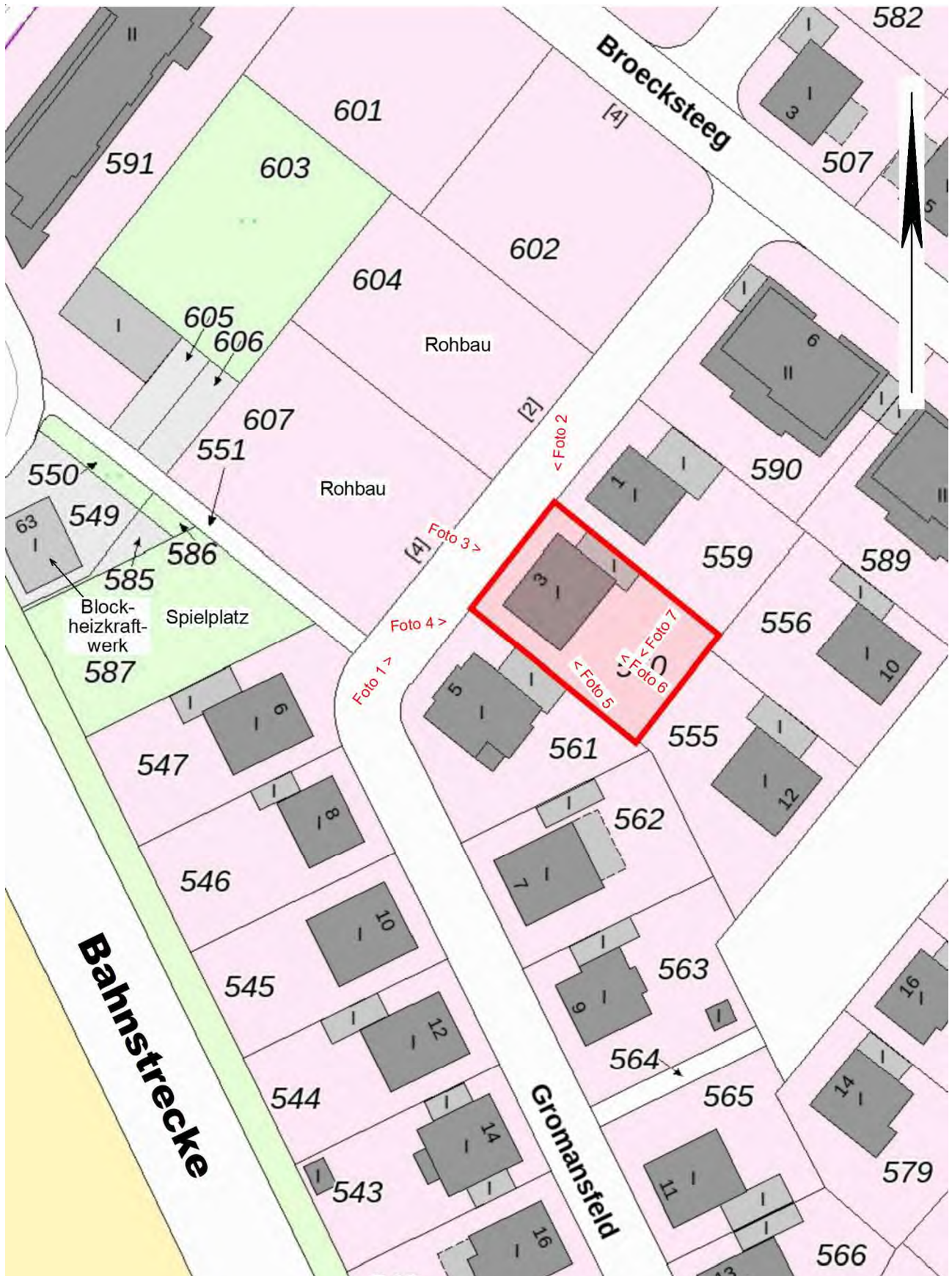


22.05.2023 | 02071927 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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.

6.3 Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks; Maßstab 1 : 750



Der dargestellte Lageplan wurde nach Norden ausgerichtet. Die Außengrenzen des Bewertungsgrundstücks wurden mit einer roten Linie dargestellt.

6.4 Fotos

Aufnahmerrichtung siehe Abschnitt 6.3



Foto 1: Blick in die Straße „Gromansfeld“



Foto 2: Blick von der Straße auf das Bewertungsobjekt



Foto 3: Blick von der Straße auf das Bewertungsobjekt



Foto 4: Blick von der Straße auf das Bewertungsobjekt



Foto 5: Blick vom Garten auf das Bewertungsobjekt



Foto 6: Blick vom Garten auf das Bewertungsobjekt

Aufnahmerrichtung siehe Abschnitt 6.3



Foto 7: Blick in den Garten



Foto 8: Flur im EG



Foto 9: Bad im EG



Foto 10: Bad im EG



Foto 11: Wohnraum im EG



Foto 12: Wohnraum / Küche im EG



Foto 13: Hausanschlussraum (HAR) im EG



Foto 14: Elektroinstallation im EG

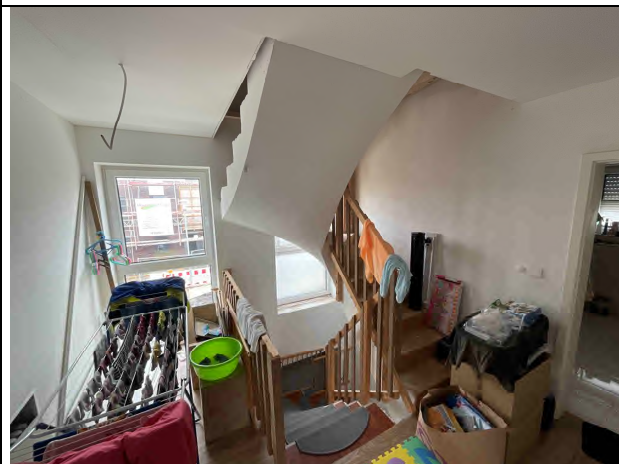


Foto 15: Flur im DG



Foto 16: Elektroinstallation im DG



Foto 17: Bad im DG



Foto 18: Bad im DG

Die Innenaufnahmen wurden mit der Zustimmung des Eigentümers in das Gutachten aufgenommen.



Foto 19: Treppe vom Dachgeschoss zum Spitzboden



Foto 20: Spitzboden



Foto 21: Spitzboden



Foto 22: Spitzboden

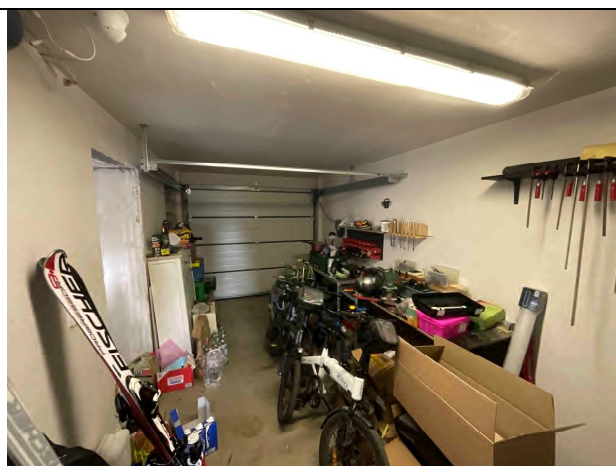


Foto 23: Garage

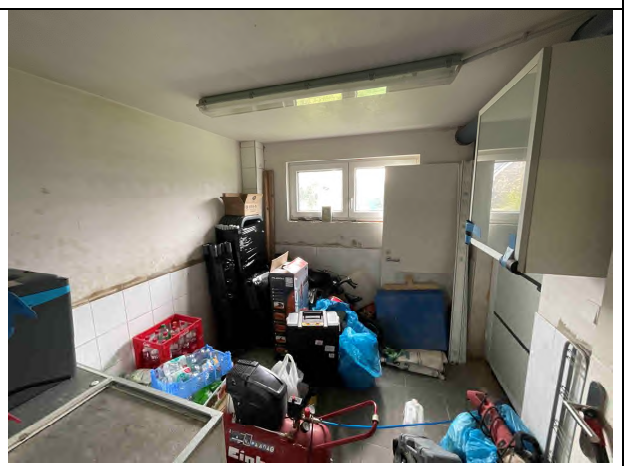
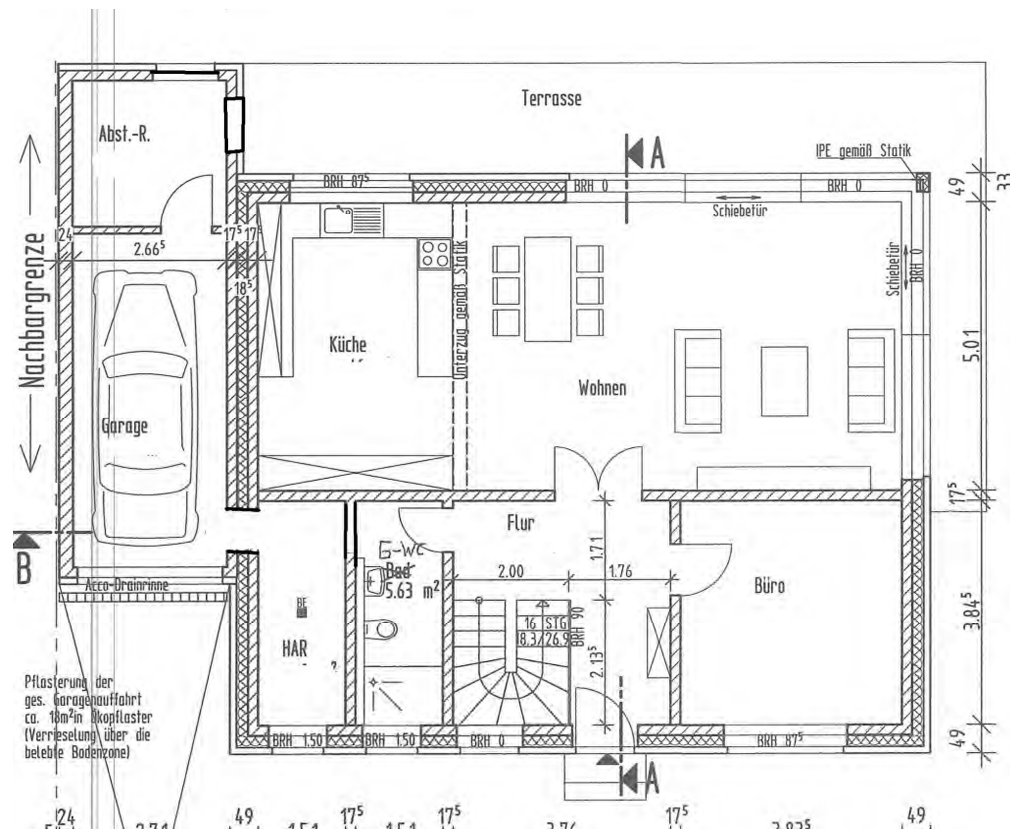


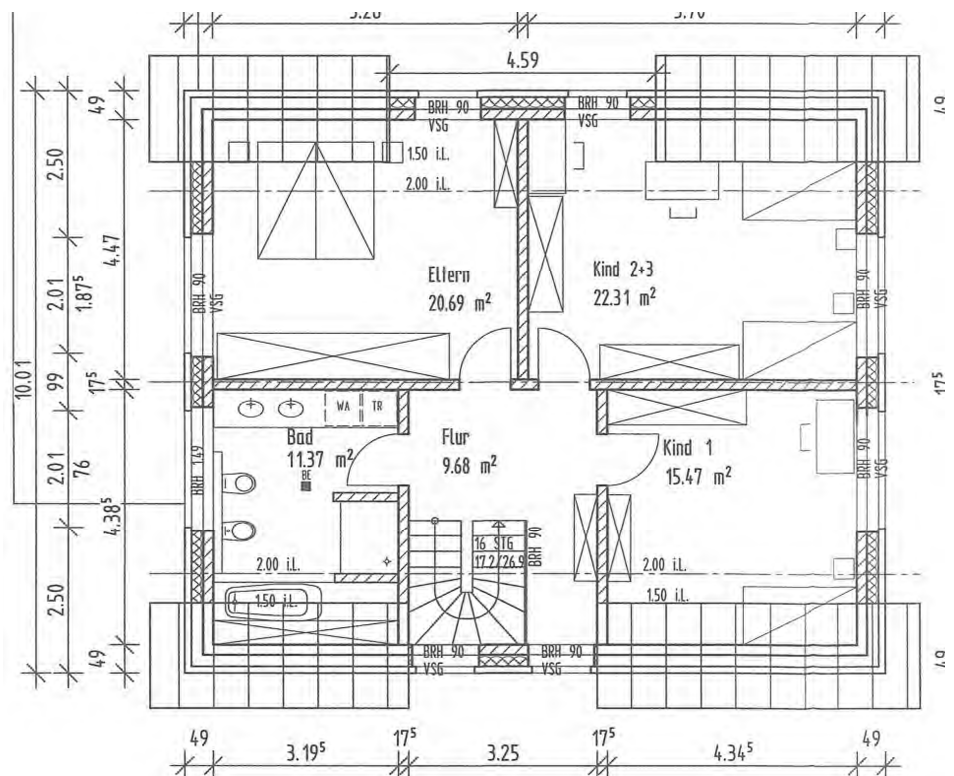
Foto 24: Abstellraum

6.5 Grundrisspläne

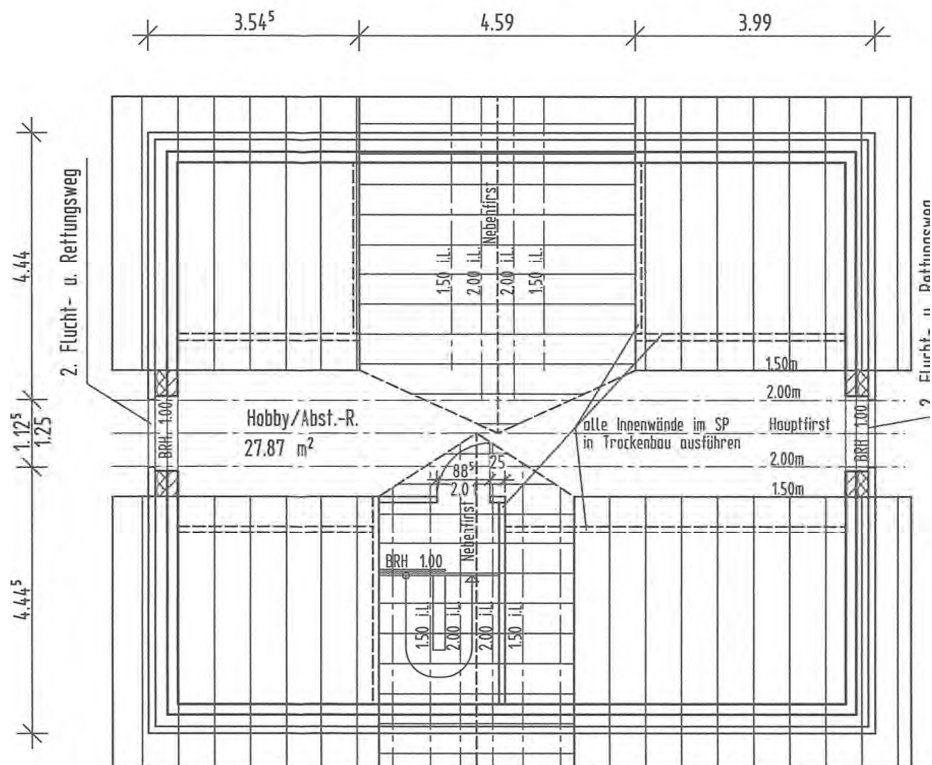
Erdgeschoss ohne Maßstab



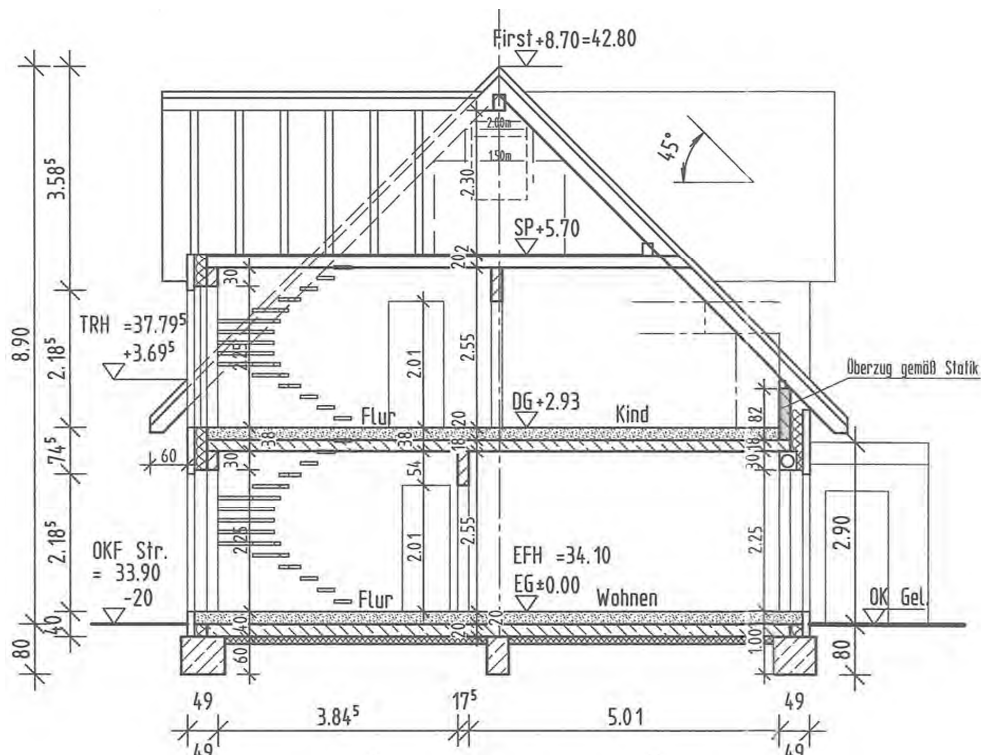
Dachgeschoss ohne Maßstab



Spitzboden ohne Maßstab



Schnitt ohne Maßstab



Die Grundrisse und der Schnitt wurden aus der amtlichen Bauakte entnommen. Die tatsächliche Raumaufteilung kann von der dargestellten Grundrissituation abweichen. 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 EG	=	12,12 m * 10,01 m	=	121 m ²
Grundfläche DG	=	12,12 m * 10,01 m	=	121 m ²
Grundfläche SB	=	Zuschlag ¹	=	0 m ²
Summe Bruttogrundfläche			=	242 m ²

Gebäude: Garage

Grundfläche	=	3,00 m * 9,00 m + 0,245 m * 1,90 m	=	27 m ²
Summe Bruttogrundfläche			=	27 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- und Nutzfläche

Raumbezeichnung	Grundfläche	Gewicht	anrechenbare Grundfläche		
Nutzfläche Garage				rd.	21 m²
Garage	14,98 m ²	100	14,98 m ²		
Abstellraum	6,49 m ²	100	6,49 m ²		
Summe	21,47 m ²		21,47 m ²		
Wohnfläche Erdgeschoss				rd.	91 m²
Küche + Wohnen	55,56 m ²	100	55,56 m ²		
Büro	14,30 m ²	100	14,30 m ²		
Flur	9,88 m ²	100	9,88 m ²		
Bad	5,63 m ²	100	5,63 m ²		
HAR	5,63 m ²	100	5,63 m ²		
Summe	91,00 m ²		91,00 m ²		
Wohnfläche Dachgeschoss				rd.	80 m²
Flur	9,68 m ²	100	9,68 m ²		
Bad	11,37 m ²	100	11,37 m ²		
Eltern	20,69 m ²	100	20,69 m ²		
Kind 1	15,47 m ²	100	15,47 m ²		
Kind 2+3	22,31 m ²	100	22,31 m ²		
Summe	79,52 m ²		79,52 m ²		
Nutzfläche Spitzboden				rd.	28 m²
Spitzboden	28,00 m ²	100	28,00 m ²		
Summe	28,00 m ²		28,00 m ²		

Anmerkung:

Die oben abgedruckten Flächenangaben wurden den Angaben aus der Bauakte entnommen. Die Angaben wurden auf der Grundlage der Bruttogrundfläche plausibilisiert. Die Berechnungen weichen u. U. teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

¹ Der ausgebaute Spitzboden wird entsprechend dem Ableitungsmodell des Gutachterausschusses des Kreises Kleve nicht im Ansatz der BGF sondern durch einen gesonderten Zuschlag berücksichtigt. Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 5.3.1 „Zuschläge“.