



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.immobiliengbewertung-jonat.de

Datum: 22.07.2024
Az.: 1950/2024

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in
47608 Geldern - Kapellen, Lange Str. 63-65



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 16.07.2024 ermittelt mit rd.

200.000 €.

(Die Erläuterungen in Abschnitt 1.4 sind zu beachten. – keine Innenbesichtigung)

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 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	9
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	14
5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	15
5.7 Verkehrswert	15
5.8 Hinweise zum Urheberrecht 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 Geldern - Kapellen; M = 1:10.000	18
6.3 Lageplan mit Darstellung der Aufnahmeorientierung; M = 1:500	19
6.4 Fotos	20
6.5 Grundrisspläne	21
6.6 Berechnung der Bruttogrundfläche	24
6.7 Berechnung der Wohnfläche	25
6.8 Auszug aus dem Bebauungsplan; ohne Maßstab	26

0. Ergebniszusammenstellung

Stichtage

- Wertermittlungsstichtag	:	16.07.2024
- Qualitätsstichtag	:	16.07.2024
- Tag der Ortsbesichtigung	:	16.07.2024

Objektdaten

- Objektart	:	Einfamilienwohnhaus
- Nutzung	:	Eigennutzungsobjekt
- Baujahr	:	nicht bekannt
- Modernisierungen	:	1990

Flächen

- Grundstücksfläche	:	367 m ²
- Wohnfläche	:	138 m ²
- Bruttogrundfläche	:	213 m ²

Werte

- Bodenwert	:	44.000 €
- Verkehrswert	:	200.000 €
- im Verkehrswert enthaltene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	:	+ 10.000 €
- Verkehrswert ohne b. o. G.	:	190.000 €

Marktdaten

- Sachwertfaktor im Sachwertverfahren	:	1,00
- Marktanpassung im Vergleichswertverf.	:	0,90

Verhältnisse (Verkehrswert ohne b. o. G.)

- Verkehrswert / Wohnfläche	:	1.377 €/m ²	(190.000 € / 138 m ²)
- Verkehrswert / Bruttogrundfläche	:	892 €/m ²	(190.000 € / 213 m ²)
- Verkehrswert / Grundstücksfläche	:	518 €/m ²	(190.000 € / 367 m ²)
- Bodenwert / Verkehrswert	:	0,23	(44.000 € / 190.000 €)
- Bruttogrundfläche / Wohnfläche	:	1,54	(213 m ² / 138 m ²)

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt: Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude
Objektadresse: Lange Str. 63-65 in 47608 Geldern - Kapellen
Grundbuchangaben: Grundbuch von Kapellen, Blatt 711, lfd. Nr. 1
Katasterangaben: Gemarkung Kapellen, Flur 8, Flurstück 48, Fläche 367 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Auftrag vom: Beschluss vom 17.05.2024

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundbesitzes

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Kapellen, Blatt 711, BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Kapellen, Flur 8, Flurstück 48

Gebäude- und Freifläche, Lange Str. 63-65, 367 m²

Eigentümer: ---

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 15.04.2024: ---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Wertermittlungsstichtag: 16.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 16.07.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigung: 16.07.2024

Teilnehmer: ---

Benachrichtigt, jedoch nicht erschienen: ---

Besichtigungsumfang: Das Einfamilienwohnhaus konnte ausschließlich von der öffentlichen Verkehrsfläche aus besichtigt werden.

Erhebungen des Sachverständigen: (verwendete objektbezogene Daten und Unterlagen)

- Beschluss, schriftlicher Auftrag vom 17.05.2024
- Grundbuchblatt 711, unbeglaubigte Kopie des Grundbuchblatts vom 15.04.2024, Amtsgericht Geldern
- Flächenangaben, www.tim-online.nrw.de
- Altlasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 06.06.2024
- Baulasten, schriftliche Auskunft der Stadt Geldern vom 02.07.2024
- Denkmalschutz, Internetauskunft vom 19.07.2024 (www.geoportal-niederrhein.de)
- Flächennutzungsplan - Baurecht, Internetauskunft (www.geoportal-niederrhein.de) vom 19.07.2024
- Innenbereichs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Internetauskunft vom 19.07.2024 (www.geoportal-niederrhein.de)
- abgabenrechtlicher Zustand, schriftliche Auskunft der Stadt Geldern vom 04.06.2024
- Ver- und Entsorgungsleitungen, Annahmen am Tag der Ortsbesichtigung
- Bauakte, Kopien aus der Bauakte, erhalten am 06.06.2024, Stadt Geldern
- Bestandsaufnahme und Gebäudeaufmaß, Vergleich des Bestands mit den Angaben aus der Bauakte sowie eigenes Aufmaß vom 16.07.2024
- Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2020 bis 01.01.2024, Internetauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 19.07.2024 (www.boris.nrw.de)
- Lageplan, Internetauskunft vom 22.04.2024, www.tim-online.nrw.de
- Mietspiegel und Vergleichsmieten aus eigenen Unterlagen
- Übersichtsplan und Stadtplan, Internetauskunft der Firma „on-geo GmbH“ vom 19.07.2024 (www.on-geo.de)

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besondere Sachverhalte: Dem Sachverständigen wurde der Zugang zum Grundstück und somit auch die Innenbesichtigung der Gebäude (Wohnhaus und Nebengebäude) nicht ermöglicht. Das Grundstück konnte daher nur straßenseitig besichtigt werden. Nachfolgend wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass sich die Gebäude im Inneren und gartenseitig von außen in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden und Bauschäden und/oder Baumängel nicht vorhanden sind. Weiterhin wird unterstellt, dass sich die Gebäude in einem bewohn-/nutzbaren Zustand befinden und die Beschaffenheit der Gebäude den heutigen Wohn- und Nutzungsanforderungen entsprechen. Für die fehlende Innenbesichtigung wird **kein** Sicherheitsabschlag am Verkehrswert angebracht.

Die Gebäudenutzung ist nicht bekannt. Entsprechend den Darstellungen in Abschnitt 6.3 wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass der gelb schraffierte Gebäudebereich zu Wohnzwecken ausgebaut wurde und der grün schraffierte Gebäudeteil als Abstellraum genutzt wird.

Maßgaben des Auftraggebers: In Abteilung II des Grundbuchs sind insgesamt 5 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.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Kleve

Gemeinde: Geldern

Ort und Einwohnerzahl: Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem Ortsteil Kapellen. Kapellen, ein typisch niederrheinisches Dorf mit ca. 2.500 Einwohnern verfügt über eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Kulturelle und sportliche Einrichtungen wie Kirchen, ein Sport- und Tennisplatz sind vorhanden. Eine Grundschule ist ebenfalls vor Ort. Kapellen ist ein Ortsteil der Stadt Geldern (ca. 33.000 Einwohner). Die Entfernung beträgt circa 8 km. Im Landesentwicklungsplan ist Geldern als Mittelzentrum ausgewiesen. Geldern bietet eine gute Infrastruktur mit nahezu allen denkbaren Sport- und Freizeiteinrichtungen, einem weitverzweigten Rad- und Wanderwegenetz und einer Golfanlage. Kulturelle und kirchliche Einrichtungen, wie eine Aula mit regelmäßigen Veranstaltungen, eine Stadtbücherei und Kirchen mehrerer Konfessionen sind vorhanden. Alle Schulformen sowie sämtliche gemeindlichen und kreisangehörigen Behörden sind ebenfalls vor Ort. Geldern besitzt Einkaufsmöglichkeiten sowohl für den täglichen als auch für den darüberhinausgehenden Bedarf.

überörtliche Verkehrslage:

Landeshauptstadt:	Düsseldorf; Entfernung 65 km
nächstgelegene größere Orte	Entfernung Kapellen - Wesel = 35 km Entfernung Kapellen - Krefeld = 35 km Entfernung Kapellen - Venlo (NL) = 25 km
Autobahnzufahrt:	Der nächstgelegene Autobahnanschluss auf die A57 in Richtung Nimwegen und Köln ist 7 km entfernt.
Bundes- Landesstraßen:	Die Landstraße 480 führt in Richtung Niederlande und Krefeld und verläuft unmittelbar durch den Ortsteil Kapellen.
Bahnhof:	Geldern verfügt über einen Bahnanschluss in Richtung Kleve und Düsseldorf. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Bahnhof beträgt 9 km.
Flughafen:	Kapellen - Regionalflughafen Weeze = 20 km Kapellen - Flughafen Düsseldorf = 60 km
nächstes öffentl. Verkehrsmittel:	In fußläufiger Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Das Objekt liegt an der Straße „Lange Str. 63-65“ in einem Mischgebiet im Ortsteil Kapellen. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Stadtkern von Geldern beträgt 9 km.

Wohnlage:	mittlere Wohnlage (gute Infrastruktur, erhöhte Immissionsbelastung, mittleres Wohnumfeld, kompakte Bebauung)
Nutzung und Art der Bebauung im Umfeld:	Das unmittelbare Umfeld besteht überwiegend aus einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung in geschlossener Bauweise.
Immissionen:	Bei der „Lange Straße“ handelt es sich um eine Landstraße (L480). Aufgrund des Verkehrsaufkommens waren erhöhte Geräuschimmissionen wahrnehmbar. Weitere <u>besondere</u> Immissionen waren am Wertermittlungstichtag 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. 8 m an die öffentliche Verkehrsfläche (Lange Straße) an. Der Garten wird örtlich über einen Fußweg (Foto 4) erschlossen. Dieser Fußweg verläuft über die angrenzenden Privatgrundstücke. Im Bestandsverzeichnis des Bewertungsgrundstück ist kein Herrschvermerk eingetragen, der Hinweise auf eine dingliche Sicherung der örtlich ausgeübten Nutzung gibt. Siehe Lageplan in Abschnitt 6.3.
mittlere Tiefe / Breite:	37 m / 10 m
Form:	unregelmäßig
Grundstücksgröße:	Flurstück 48 = 367 m ²
Himmelsrichtung:	Nordwestausrichtung

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	zweispurige Landstraße
Straßenausbau:	asphaltierte Straße mit beidseitigen schmalen Gehwegen; Parkmöglichkeiten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden
Höhenlage:	normal
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Die vorhandenen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht bekannt. Ortsüblich bestehen i.d.R. Anschlussmöglichkeiten an elektrischen Strom, Wasser und Gas sowie an die öffentliche Kanalisation.
Grenzverhältnisse:	Siehe Lageplan in Abschnitt 6.3.

Baugrund,
Grundwasser:

Augenscheinlich liegt ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund vor. Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Rechte:

Das Grundbuch von Kapellen, Blatt 711 vom 15.04.2024 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 Kapellen, Blatt 711 vom 15.04.2024 hat zwei Eintragungen in Abteilung II.

Eintragung vom 19.03.2024:

„Die Erbanteile betreffend --- am Nachlass von --- ist gepfändet für ---.“

Eintragung vom 15.04.2024:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 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 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:

Da sich nach Einsicht in die Denkmalliste (www.geoportal-niederrhein.de) vom 19.07.2024 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 04.10.1968 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2B „In de Wyenhorst“ (siehe Abschnitt 6.8 „Bebauungsplan“). In diesem Bebauungsplan wurde der Bereich des Bewertungsgrundstücks als „MI = Mischgebiet“ festgesetzt. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens in einem Mischgebiet richtet sich nach § 6 der BauNVO und ist wie folgt definiert: „Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind“ Weiterhin wurden für das Antragsgrundstück folgende Festsetzungen getroffen: - zwingend zweigeschossige und maximal eingeschossige Bauweise - Grundflächenzahl = 0,4 - Geschossflächenzahl = 0,4 und 0,7
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 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 Einfamilienwohnhaus

Für die unterschiedlichen Geschosse werden folgende Abkürzungen benutzt: KG = Kellergeschoss, EG = Erdgeschoss, DG = Dachgeschoss, SB = Spitzboden.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit wird die nachfolgende Baubeschreibung ausschließlich anhand der vorliegenden Bauzeichnungen aus dem Jahr 1990 aus der Bauakte und der Außenbesichtigung durchgeführt. Die örtlich vorhandene Nutzung, Bauausführung, die Ausstattung und der Zustand (siehe Abschnitt 1.4) können von der nachfolgenden Gebäudebeschreibung abweichen, da eine örtliche Feststellung/Überprüfung nicht möglich war.

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus als Reihenvillenhaus	
Geschosse:	tlw. KG, EG, ausgebauter DG, nicht ausgebauter SB	
Baujahr:	nicht bekannt	
Erweiterungen:	nicht bekannt	
Modernisierungen:	Mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde 1990 der Ausbau des Dachgeschosses beantragt. Es ist anzunehmen, dass im Zuge dieses Ausbaus Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind.	
Konstruktionsart:	massive Bauweise	
Gründung:	Bodenplatte	
Außenwände:	KG:	Mauerwerk oder gegossene Wanne
	EG - SB:	straßenseitig Mauerwerk mit Riemchenverblendung
Innenwände:	KG - SB:	Mauerwerk und/oder Leichtbauwände
Geschossdecken:	KG - DG:	Stahlbetondecken (gemäß Schnittzeichnung)
	DG - SB:	Holzbalkendecke
Geschosstreppen:	KG - SB:	nicht bekannt

Raumaufteilung:	siehe Grundrisse in Abschnitt 6.5	
Bodenbeläge:	nicht bekannt	
Türen:	Eingang:	Leichtmetalltür
	Innen:	nicht bekannt
Fenster:	KG:	nicht bekannt
	EG - SB:	Holz- oder Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	KG:	nicht bekannt
	EG:	manuelle und/oder elektrisch gesteuerte Kunststoffrolllos
	DG - SB:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass ein Anschluss an das öffentliche Stromnetz vorhanden ist. Weiterhin wird ein mittlerer Standard unterstellt.	
Heizung:	Die Art der Heizungsanlage ist nicht bekannt. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird eine funktionsfähige Gaszentralheizung unterstellt, die den heutigen Nutzungsanforderungen entspricht. Als Wärmeverteilungskörper werden Flachheizkörper angenommen.	
Warmwasser:	nicht bekannt	
Sanitäre Installation:	nicht bekannt	
Küchenausstattung:	Die u. U. vorhandene Küche ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.	
Dach:	Satteldach als Holzbalkenkonstruktion, Tonziegeleindeckung mit Unterspannbahn, gedämmte Dachflächen im DG, Flachdachanbau mit Bitumeneindeckung	
besondere Bauteile:	Terrassenüberdachung oder Markise (gemäß Luftbild)	
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt	
Belichtung und Besonnung:	Die natürliche Belichtung wird durch die geschlossene Bauweise, die Nachbarbebauung und dem Baubestand (gemäß Luftbild) auf dem westlich angrenzenden Grundstück beeinträchtigt.	
Belüftung:	nicht bekannt	
Grundrissgestaltung:	Der Grundriss entspricht gemäß den vorliegenden Bauzeichnungen aufgrund von Durchgangszimmern / gefangenen Räumen nicht den heutigen Wohnanforderungen.	
Baumängel und Bauschäden:	Straßenseitig waren Schäden an der Riemchenverblendung erkennbar. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass weitere besondere Bauschäden und/oder Baumängel am Wertermittlungsstichtag nicht vorhanden waren.	

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:

- vermutlich fehlende oder unzureichende Außenwanddämmung
- vermutlich unzureichende Dachdämmung
- vermutlich unzureichende Schalldämmung zwischen den einzelnen Geschossen
- vermutlich unzureichende Schalldämmung zu den Nachbargebäuden
- unzeitgemäße Raumhöhen im KG und DG (gemäß Schnittzeichnung)
- unwirtschaftlicher Grundriss
- flache Dachneigung, fehlender Drempe

3.2 Nebengebäude

Garage: Schuppen / Abstellraum

3.3 Flächenangaben

Bruttogrundfläche: siehe Abschnitt 6.6 „Berechnung der Bruttogrundfläche“

Wohnfläche: siehe Abschnitt 6.7 „Berechnung der Wohnflächen“

3.4 Energetische Angaben

Energieausweis: nicht bekannt

Photovoltaikanlage: Auf der straßenseitigen Dachfläche ist eine Photovoltaikanlage erkennbar. Das Jahr der Installation, die Leistung und ob ein zusätzlicher Batteriespeicher vorhanden ist, sind nicht bekannt.

Solarthermieanlage: nicht bekannt

3.5 Außenanlagen

Außenanlagen:

- Einfriedungen und Aufwuchs
- Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz
- gepflasterte oder sonstige befestigte Flächen

4. Gebäude- und Marktbeurteilung

4.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / der Gebäude

Lage - Umfeld

Das Grundstück liegt im Ortsteil Kapellen an einer Landstraße bzw. an einer Ortsdurchfahrtsstraße. Aufgrund des Verkehrsaufkommens sind diesbezügliche Geräuschimmissionen vorhanden. Im Sinne des Mietspiegels ist die Wohnlage als "normal" einzustufen. Es bestehen günstige Anschlüsse an überregionale Verkehrsmittel. Kindergärten und Schulen sind im Ort oder mittels öffentlicher Verkehrsmittel gut zu erreichen. Das Umfeld wird überwiegend durch Wohngebäude in ein- bis zweigeschossiger Bauweise, tlw. durch gemischt genutzte Gebäude geprägt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Geldern oder Sonsbeck vorhanden.

Grundstück

Das Wohnhaus wurden auf einem Grundstück errichtet, welches eine für die Objektart durchschnittliche Grundstücksgröße besitzt. Der Garten ist nach Nordwesten ausgerichtet.

Gebäude

Eine Besichtigung der Gebäude war nicht möglich. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass sich die Gebäude in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden, entsprechend der Darstellung in Abschnitt 6.3 genutzt werden und besondere Bauschäden und/oder Baumängel nicht vorhanden sind.

4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Abstellraum bebaut. Augenscheinlich war das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag bewohnt. Mietverhältnisse, die das Bewertungsgrundstück betreffen, sind nicht bekannt.

Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung/Nutzbarkeit

Die 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 einem Abstellraum bebaute Grundstück in 47608 Geldern - Kapellen, Lange Str. 63-65 zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2024 ermittelt.

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. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit konnten besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nicht festgestellt werden.

Auf der straßenseitigen Dachfläche wurde eine Photovoltaikanlage montiert. Die Leistung der Anlage und das Datum der Installation sind nicht bekannt. Weiterhin ist nicht bekannt, ob die Anlage mit einem Batteriespeicher installiert wurde. Der Anlage wird daher ein frei geschätzter Zeitsachwert von 10.000 € zugeordnet. Die Fertigstellung der Riemchenverfugung an den straßenseitigen Fensterbänken wirkt sich nicht signifikant aus und fließt daher wertneutral in die Bewertung ein.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit konnte nicht festgestellt werden, ob zusätzliche besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden sind. Das Gutachten wird weiterhin unter der Annahme erstellt, dass weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nicht zusätzlich zu berücksichtigen sind.

5.4.2 Sachwertberechnung

siehe Originalgutachten

5.5 Vergleichswertermittlung

siehe Originalgutachten

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. 200.000 €,

der Vergleichswert mit rd. 225.000 € ermittelt.

Ableitung des Verkehrswerts aus den Verfahrensergebnissen

siehe Originalgutachten

5.7 Verkehrswert

In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Abstellraum bebaute Grundstück in 47608 Geldern - Kapellen, Lange Str. 63-65 wird der nach § 74 a ZVG festzusetzende **Verkehrswert** zum Wertermittlungstichtag 16.07.2024 mit

200.000 €

in Worten: zweihunderttausend 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 22.07.2024

.....

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

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die im Gutachten enthaltenen Karten, Luftbilder und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert, einer anderen Nutzung zugeführt oder im Internet veröffentlicht werden. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000 € begrenzt.

5.9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Begriffserläuterungen

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB, BauNVO, BauO NRW, ImmoWertV, BGB, WEG u. a. in der jeweils am Wertermittlungstichtag rechtskräftigen Fassung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

Kleiber, Wolfgang, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs- und Beleihungswerten, 10. Auflage und Kleiber digital

Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung - Arbeitsmaterialien und Lehrbuch; Loseblattsammlung, Stand 2024

Schwirly, Peter: Praxishandbuch zur Ermittlung und Anwendung von Mieten für den Wohn- und Gewerberaum bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 2. Auflage

Schwirley - Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage

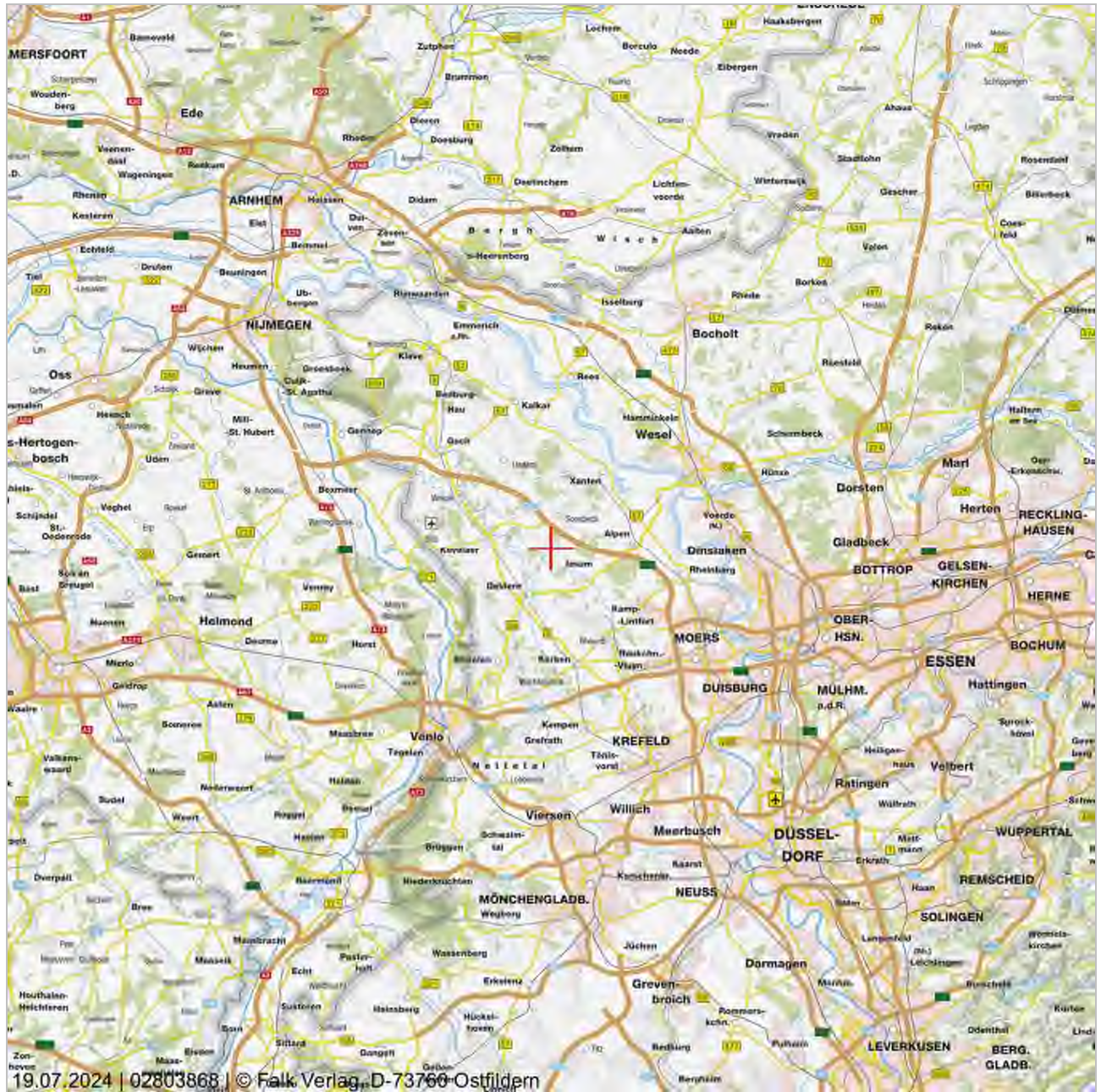
Kreis Kleve - Gutachterausschuss: Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Kleve

Begriffserläuterungen

Eine Erläuterung der in diesem Gutachten verwendeten Begriffe finden Sie auf meiner Internetseite "www.immobiliienbewertung-jonat.de" unter der Rubrik "Begriffserläuterungen".

6. Anlagen

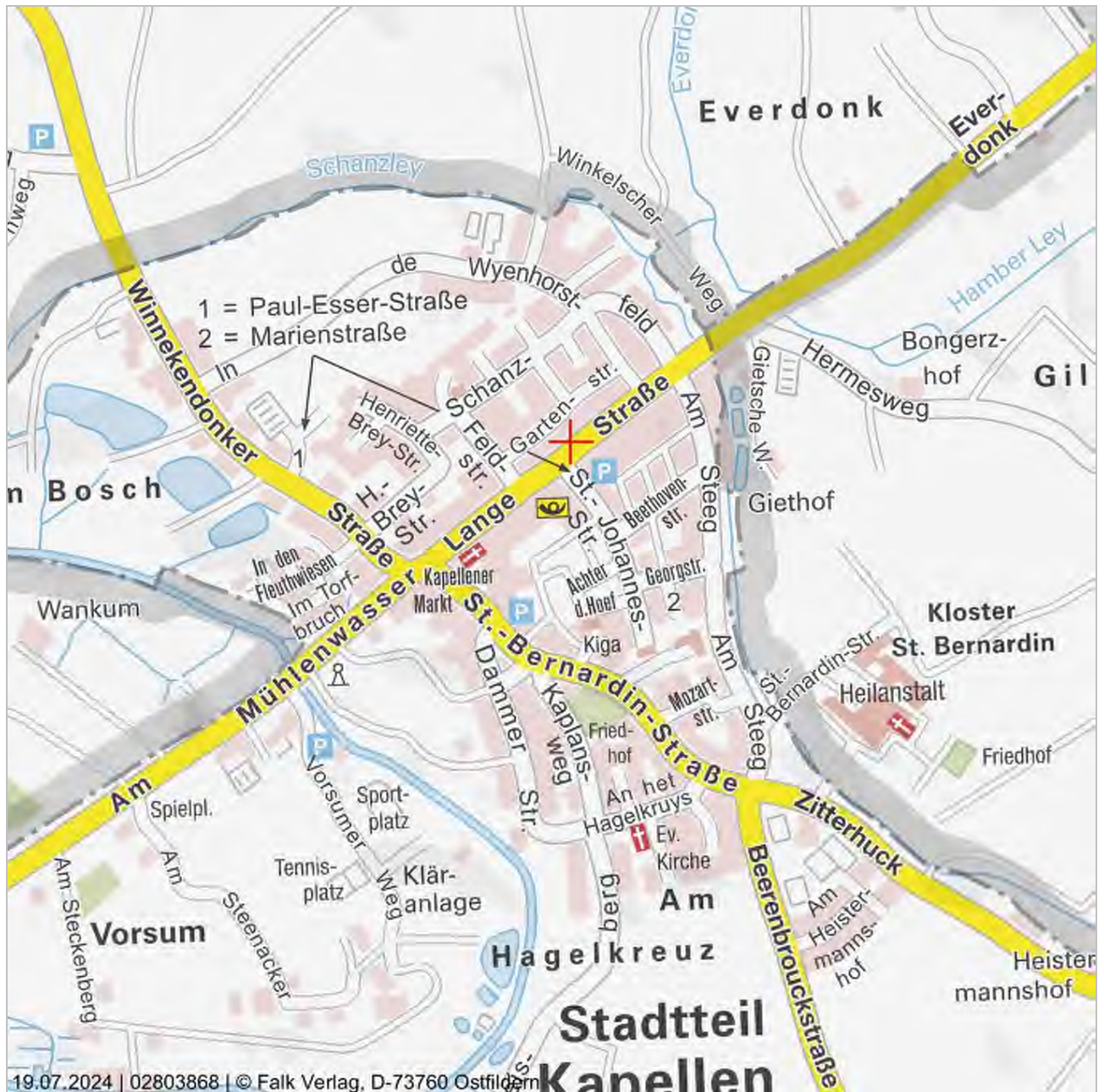
6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000



Quelle: MairDumont GmbH und Co. KG
Aktualität: Stand 2024

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

6.2 Auszug aus der Straßenkarte von Geldern - Kapellen; M = 1:10.000



Quelle: MairDumont GmbH und Co. KG
Aktualität: Stand 2024

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

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

Der dargestellte Lageplan wurde nach Norden ausgerichtet. Die Außengrenzen des Bewertungsgrundstücks wurden mit einer roten Linie dargestellt. Entsprechend den Erläuterungen in Abschnitt 1.4 wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass der gelb schraffierte Gebäudebereich zu Wohnzwecken ausgebaut wurde und der grün schraffierte Gebäudeteil als Abstellraum genutzt wird.

6.4 Fotos

Aufnahmerrichtung siehe Abschnitt 6.3



Foto 1: Blick in die „Lange Straße“



Foto 2: Blick in die „Lange Straße“



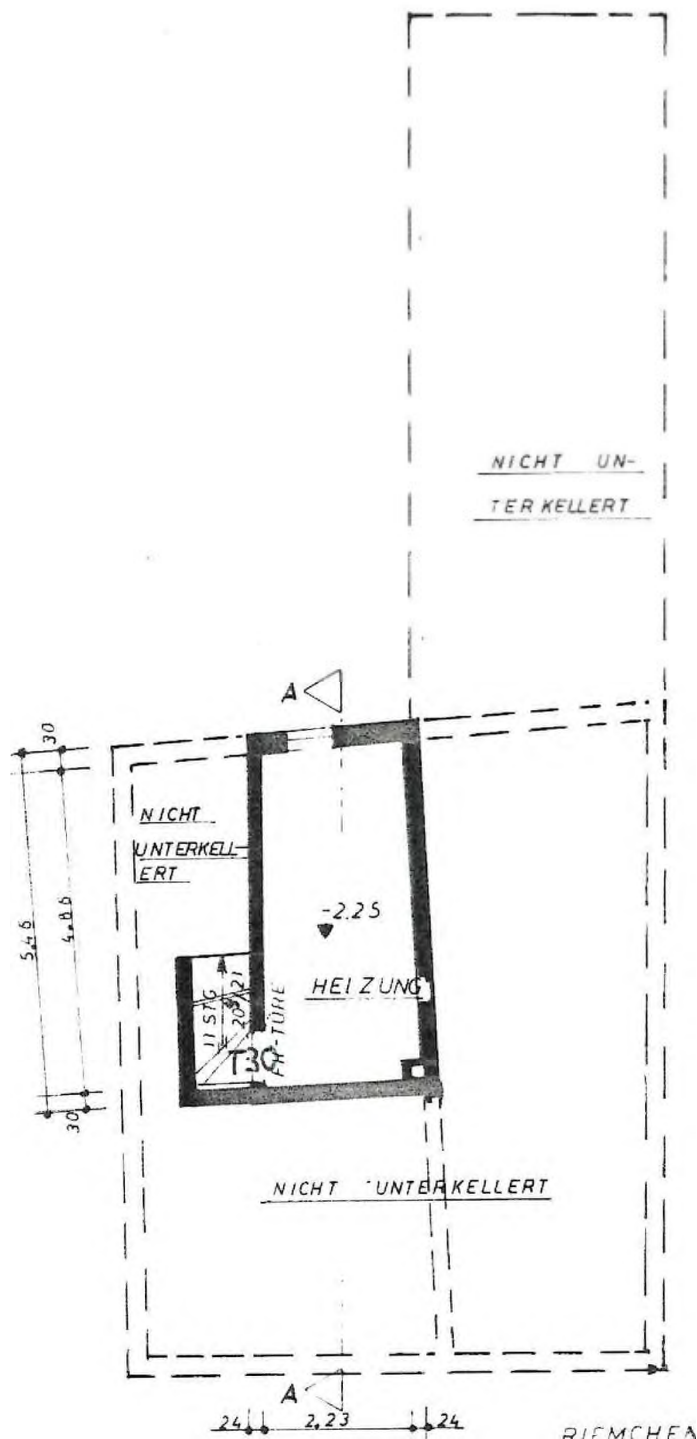
Foto 3: Blick auf das Bewertungsobjekt



Foto 4: Blick auf den Fußweg

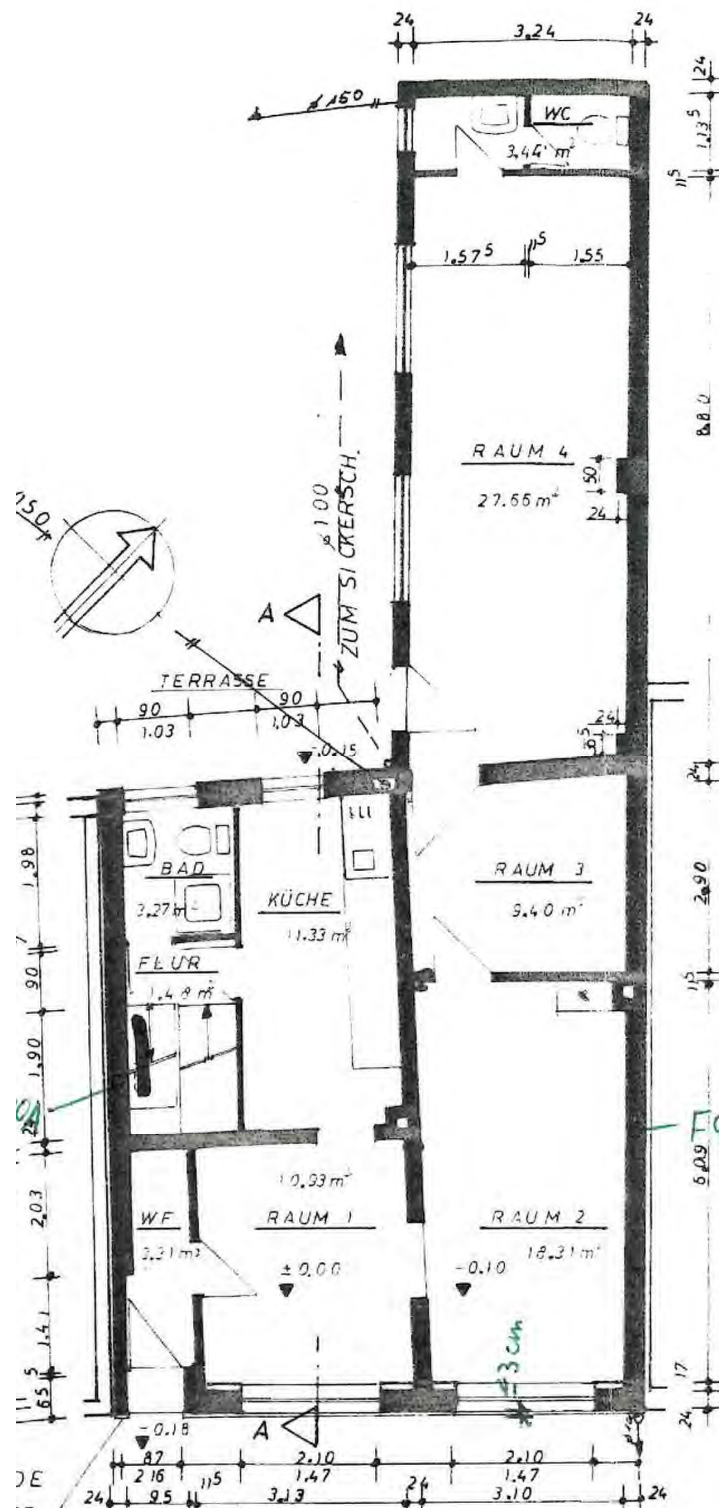
6.5 Grundrisspläne

6.5.1 Kellergeschoss; ohne Maßstab



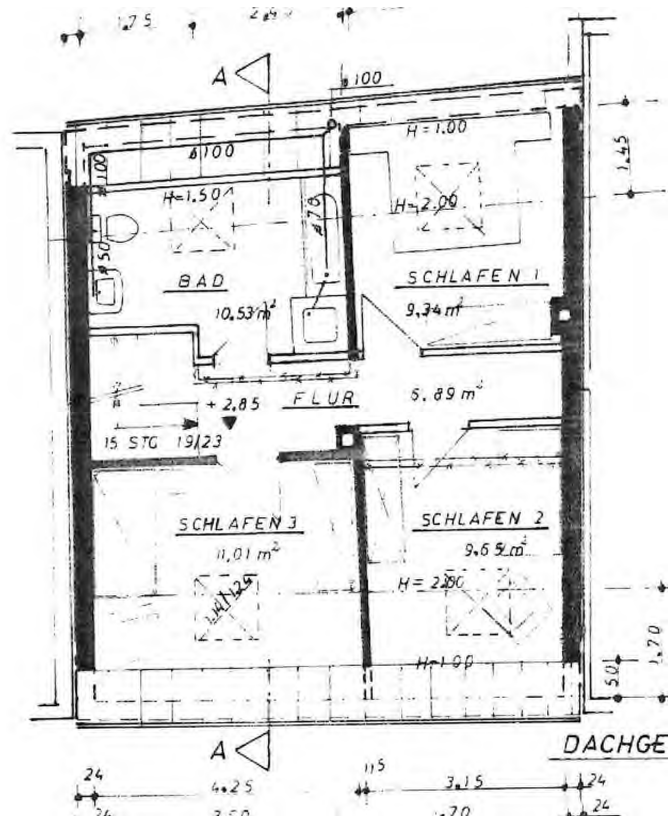
Der Grundriss wurde den vorliegenden Bauzeichnungen aus der Bauakte entnommen. Er dient ausschließlich als Übersicht. Die tatsächliche Raumaufteilung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit von der dargestellten Grundrissituation abweichen. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Wandöffnungen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

6.5.2 Erdgeschoss; ohne Maßstab



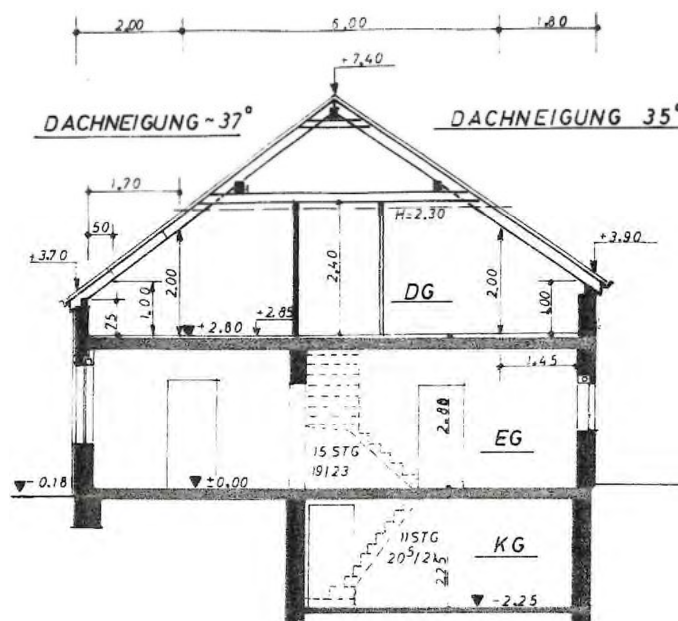
Der Grundriss wurde den vorliegenden Bauzeichnungen aus der Bauakte entnommen. Er dient ausschließlich als Übersicht. Die tatsächliche Raumaufteilung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit von der dargestellten Grundrissituation abweichen. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Wandöffnungen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

6.5.3 Dachgeschoss; ohne Maßstab



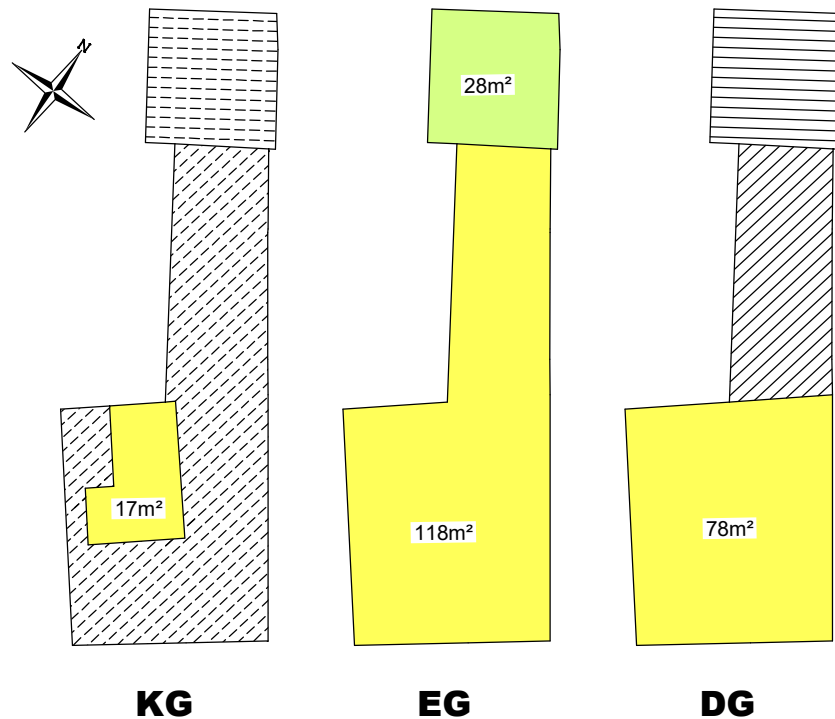
Der Grundriss wurde den vorliegenden Bauzeichnungen aus der Bauakte entnommen. Er dient ausschließlich als Übersicht. Die tatsächliche Raumaufteilung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit von der dargestellten Grundrissituation abweichen. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Wandöffnungen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

6.5.4 Schnitt; ohne Maßstab



Der Schnitt wurde den vorliegenden Bauzeichnungen aus der Bauakte entnommen. Er dient ausschließlich als Übersicht. Die örtliche Situation kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit von der Darstellung abweichen. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Wandöffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden.

6.6 Berechnung der Bruttogrundfläche



Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Grundfläche KG	=	aus CAD-Angaben	=	17 m ²
Grundfläche EG	=	aus CAD-Angaben	=	118 m ²
Grundfläche DG	=	aus CAD-Angaben	=	78 m ²
Summe Bruttogrundfläche			=	213 m ²

Gebäude: Abstellraum

Grundfläche	=	aus CAD-Angaben	=	28 m ²
Summe Bruttogrundfläche			=	28 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.

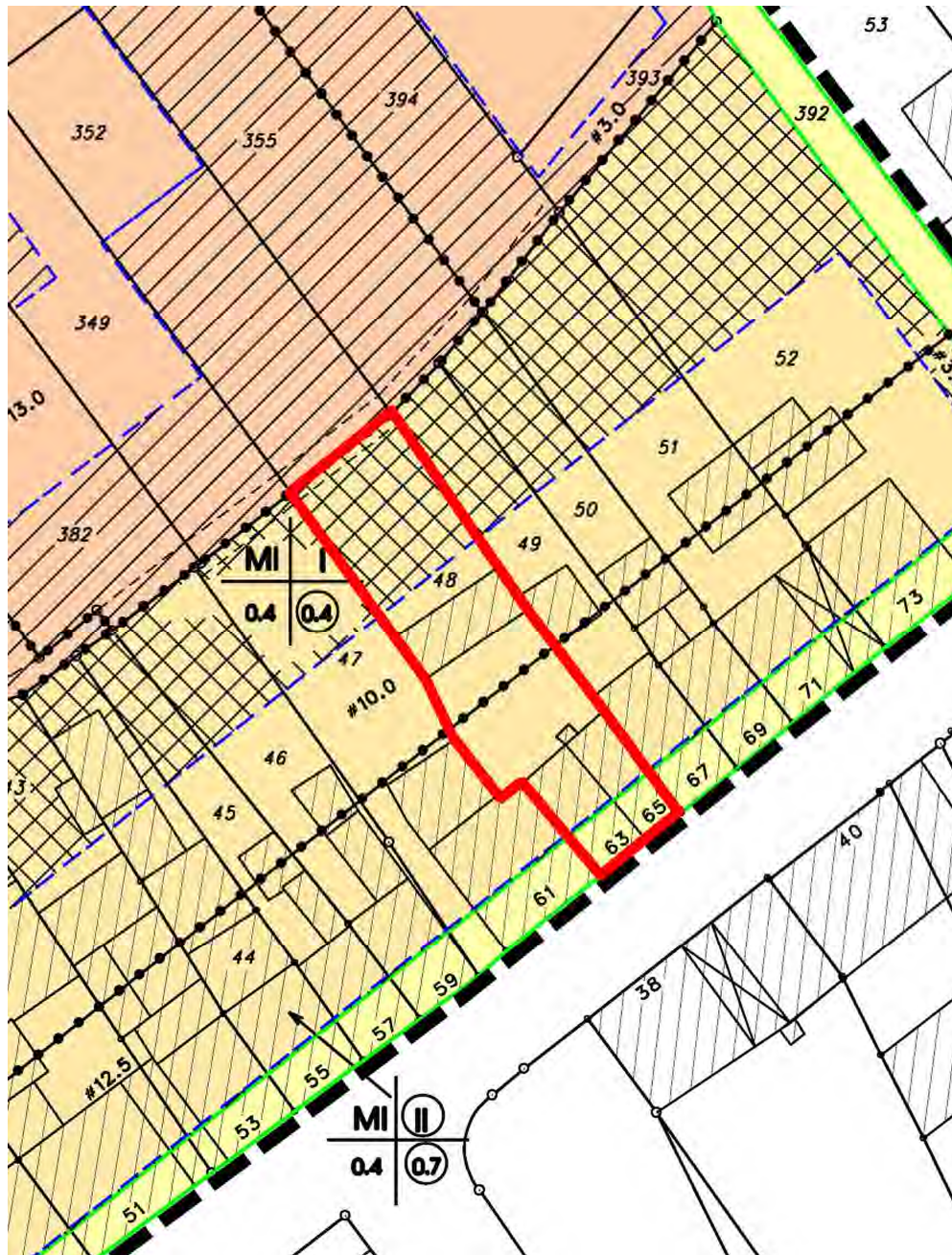
6.7 Berechnung der Wohnfläche

Raumbezeichnung	Grundfläche	Gewicht	anrechenbare Grundfläche		
Wohnfläche Erdgeschoss				rd.	92 m²
Diele	3,31 m ²	100	3,31 m ²		
Raum 1	10,93 m ²	100	10,93 m ²		
Raum 2	18,31 m ²	100	18,31 m ²		
Raum 3	9,40 m ²	100	9,40 m ²		
Raum 4	27,66 m ²	100	27,66 m ²		
WC	3,44 m ²	100	3,44 m ²		
Flur	1,48 m ²	100	1,48 m ²		
Bad	3,27 m ²	100	3,27 m ²		
Küche	11,33 m ²	100	11,33 m ²		
Terrasse	12,00 m ²	25	3,00 m ²		
Summe	101,13 m ²		92,13 m ²		
Wohnfläche Dachgeschoss				rd.	46 m²
Flur	5,89 m ²	100	5,89 m ²		
Bad	10,53 m ²	100	10,53 m ²		
Schlafen 1	9,34 m ²	100	9,34 m ²		
Schlafen 2	9,65 m ²	100	9,65 m ²		
Schlafen 3	11,01 m ²	100	11,01 m ²		
Summe	46,42 m ²		46,42 m ²		
Zusammenstellung der Wohnfläche				rd.	138 m²
Erdgeschoss	92,00 m ²	100	92,00 m ²		
Dachgeschoss	46,00 m ²	100	46,00 m ²		
Summe	138,00 m ²		138,00 m ²		

Anmerkung:

Die tatsächliche Wohnfläche konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht durch ein örtliches Aufmaß ermittelt werden. Die oben abgedruckten Flächenangaben wurden den vorliegenden Bauzeichnungen entnommen, und 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.

6.8 Auszug aus dem Bebauungsplan; ohne Maßstab



Die Außengrenzen des Bewertungsgrundstücks wurden mit einer roten Linie dargestellt.